

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am Donnerstag, den 22.09.2016, um 17:00 Uhr ein.

Die Sitzung findet in der Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 16.06.2016, 21.06.2016, 14.07.2016 und 20.07.2016
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Konzept Laubentsorgung, Aufhebung Beschluss B 0096/00
Vorlage: B 0032/2016
 - 3.2 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung "Holzhausen" im Stadtteil Knieper Nord, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 0046/2016
 - 3.3 Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund-
Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen-,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0051/2016
 - 3.4 Bebauungsplan Nr. 58 der Hansestadt Stralsund
"Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße",
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0053/2016
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1 Erstellen einer Park App
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD
Vorlage: AN 0012/2015
 - 4.2 Weg am Moorteich sicher beleuchten
Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0086/2015
 - 4.3 Beleuchtung Birkenweg
 - 4.4 Stadtbuskonzept Richtungsknoten Stralsund
 - 4.5 Keine städtischen Flächen für Wildtiershowveranstalter
Einreicher: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Vorlage: AN 0085/2016

5 Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil

6 Beratung zu Beschlussvorlagen

6.1 Verkauf von Grundstücksflächen am Heinrich-Heine-Ring
Vorlage: B 0021/2016

6.2 Verkauf zweier Flurstücke am Tribseer Damm
Vorlage: H 0065/2016

7 Beratung zu aktuellen Themen

8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von
Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Ich bitte um Ihre Teilnahme.

Im Verhinderungsfall bitte ich um die Teilnahme der gewählten Vertreter bzw. um eine Information an die Geschäftsführung des Ausschusses.

Mit freundlichen Grüßen

gez. i. A. Gaby Ely
Hendrik Lastovka
Vorsitz

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.07.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:05 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing

Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Herr Lothar Franzke

Herr André Meißner

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski

Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Herr Gerd Schlimper

Vertretung für Herrn Thomas Haack

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Frau Steffi Behrendt

Herr Stephan Bogusch

Frau Stefanie Bülow

Herr Peter Faasch

Frau Beate Löffler

Herr Wolfgang Sund

Gäste

Herr Peter Mühle

Frau Agnes Hacker

Frau Thea Luchterhana

Frau Ute Kampschulte

Frau Claudia Lorenz

Frau Gisela Konetzny

Herr Olaf Wermke

Herr Alexander Müller

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschriften der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 16.06.2016 und der Sondersitzung vom 21.06.2016
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0034/2016
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1 Weg am Moorteich sicher beleuchten
Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0086/2015
- 4.2 Initiative für mehr Grün in der Altstadt
- 4.3 Erstellen einer Park App
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD
Vorlage: AN 0012/2015
- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 7 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Lastovka äußert seine Bedenken, dass der Ausschuss in der jetzigen Form nicht mehr existiert, da er in der letzten Bürgerschaftssitzung neu gewählt wurde. Ein Gespräch mit dem Rechtsamt hat ergeben, dass dieses eine ähnliche Auffassung vertritt und der Ausschuss bis zur Neukonstituierung nur noch bei unaufschiebbaren Entscheidungen beratend tätig sein darf. Da sich auf der Tagesordnung ein Planaufstellungsbeschluss befindet, könnte eine Beratung zur Vorlage durch den Ausschuss zur Anfechtung des Bebauungsplanes führen.

Herr Lastovka bittet um Meinungen der Ausschussmitglieder zu dem Thema.
Herr Meißner ist derselben Meinung wie Herr Lastovka.

Die Verwaltung sieht kein Problem darin, die Themen der Tagesordnung auf eine der nächsten Sitzungen zu verschieben.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, die Sitzung an dieser Stelle zu beenden. Herr Lastovka lässt darüber abstimmen, die Tagesordnungspunkte der heutigen Sitzung auf eine der kommenden zu verschieben.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

Die konstituierende Sitzung des Ausschusses findet am 20.07.2016 statt.

Die Sitzung ist geschlossen, alle weiteren Tagesordnungspunkte entfallen.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 16.06.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing bis 18:30 Uhr
Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Frau Friz Fischer
Herr Lothar Franzke
Herr Jan Gottschling
Herr Thomas Haack
Herr André Meißner

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski Vertretung für Herrn Jürgen Suhr ab 17:03
Uhr

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Frau Beate Löffler
Frau Kristina Wilcke
Frau Karin Zech

Gäste

Herr Peter Sobottka
Herr Ralph Lankammer
Herr Holger Michelmann
Herr Constantin Pitzen
Frau Marlies Walther

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.05.2016
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

- 3.1 Bebauungsplan Nr. 32 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Gärtneriegelände Andershof" Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0011/2016
- 3.2 Bebauungsplan Nr. 53 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel" Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0023/2015
- 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnbebauung Kleine Parower Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0020/2016
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1 Vorstellung Stadtbuskonzept Richtungsknoten Stralsund
- 4.2 Ostseeküstenradweg von Stralsund über Sundhagen nach Greifswald
Vorlage: ZU 0057/2014
- 4.3 zur Prüfung der Ausweitung von Sondernutzungen
Einreicher: Waltraut Lewing, CDU/FDP - Fraktion
Vorlage: AN 0021/2014

Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2014-V-02-1105 zur Prüfung der Ausweitung von Sondernutzungen

Vorlage: ZU 0037/2014

- 4.4 Erarbeitung Werbesatzung
Einreicher: Thomas Lewing, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0158/2015
- 4.5 Fläche an der Schützenbastion für Nutzung erhalten
Einreicher: André Meißner, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0012/2016

Ergänzungsantrag "Radverkehr" zu TOP 9.4 "Schützenbastion"

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Vorlage: AN 0018/2016

- 5 Verschiedenes
- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind zu Beginn der Sitzung 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Bogusch teilt mit, dass der TOP 6.2 fälschlicherweise dem nichtöffentlichen Teil zugeordnet wurde. Da es sich jedoch um eine Angelegenheit handelt, welche keinen Ausschluss der Öffentlichkeit zulässt bittet er darum, den TOP zurückzuziehen und ihn in einer der nächsten Sitzungen im öffentlichen Teil vorstellen zu dürfen.

Die geänderte Tagesordnung wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.05.2016

Die Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.05.2016 wird ohne Änderungen und Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 32 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet Gärtner-eigen-lände Andershof" Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: B 0011/2016

Frau Gessert erläutert, dass nach der wechselvollen Geschichte des Planverfahrens seit 2012 eine Zusammenarbeit mit der Landes- Grunderwerb- Gesellschaft (LGE) bestehe. Die Satzungsfassung für den Bebauungsplan, welcher vorrangig Einfamilienhäuser vorsieht, liege nun vor. Frau Gessert hofft auf den Beschluss, damit die Erschließung des Gebietes schnellstmöglich beginnen kann.

Herr Meißner fragt, ob die Umsetzung der im Grünordnungsplan enthaltenen unbefestigten Wegeverbindung geplant sei.

Laut Frau Gessert ist diese Wegeverbindung geplant. Die Umsetzung erfolgt durch die Landes- Grunderwerb- Gesellschaft.

Herr Meißner erkundigt sich darüber, ob es Bestrebungen gibt, die dort vorhandenen Zäune zu beseitigen und die Zugänglichkeit des Uferareals zu verbessern.

Frau Gessert informiert, dass der Zaun im Rahmen der Baufeldfreimachung zurückgebaut werden soll.

Herr Dr. Czerwinski merkt an, dass die Ausgleichsfläche zur Aufforstung in den Stellungnahmen der Naturschutzverbände bereits als ökologisch wertvoll eingestuft wurde und erfragt, ob eventuell nach einer neuen Ausgleichsfläche gesucht werde.

Frau Gessert erklärt, dass die vorgesehene Ausgleichsfläche beansprucht werde und keine Alternative geprüft wurde. Für die Ausgleichsflächen in Zitterpenningshagen liegen eine Erstaufforstungsgenehmigung sowie die Umwandlungsgenehmigung der Forstbehörde vor.

Herr Dr. Czerwinski fragt nach dem Aufwand im Falle der Prüfung einer alternativen Fläche.

Frau Gessert entgegnet, dass aus Sicht der Verwaltung keine Notwendigkeit bestehe, da die Genehmigung für die Erstaufforstung in Zitterpenningshagen vorliege. Eine erneute Prüfung würde lediglich weitere Zeit kosten.

Herr Meißner merkt entgegen der Aussage in der Stellungnahme des NABU Nordvorpommern an, dass der Andershofer Teich seit 1938 als Pachtgewässer für Angler durch den Landesanglerverband genutzt und bewirtschaftet werde.

Herr Dr. Czerwinski erkundigt sich über die geplante Zuwegung über die Ahornstraße, da diese derzeit eine Spielstraße sei.

Frau Gessert berichtet, dass die Ahornstraße in eine Tempo-30-Zone geändert werden soll. Trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens sei nicht mit einer steigenden Lärmbelastung zu rechnen, da bereits mit dem B-Plan „Molkerei“ Vorkehrungen diesbezüglich an den Gebäuden getroffen wurden. Die Alte Gärtnerei, als zweiter Anbindungspunkt, soll als durchgängige Verkehrsanbindung mit der Qualität als verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche festgelegt werden.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0011/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 Bebauungsplan Nr. 53 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel" Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0023/2015**

Frau Zech erläutert, dass es sich hierbei um einen Bebauungsplan für weitere Einfamilienhäuser handelt.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zu der Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0023/2015 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Wohnbebauung Kleine Parower Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0020/2016**

Frau Zech erläutert, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Schaffung von Baurecht für ein Mehrfamilienhaus handelt.

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zu der Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0020/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Vorstellung Stadtbuskonzept Richtungsknoten Stralsund

Gäste: Herr Bogusch, Frau Wilcke, Herr Pitzen, Herr Michelmann, Herr Langkammer

Herr Lastovka beantragt für Herrn Pitzen, Herrn Michelmann und Herrn Langkammer Rede-recht.

Die Ausschussmitglieder stimmen dem zu..

Mit Hilfe einer Präsentation, die dem Protokoll beigelegt wird, erläutern die Gäste das Kon-zept.

Im ersten Teil der Präsentation geht Herr Pitzen auf das vorhandene Liniennetz und die Ver-bindungen ein. Anstelle eines zentralen Busbahnhofes soll es Verknüpfungen an vier ver-schiedenen Orten geben.

Standorte hierfür sollen der Hauptbahnhof, der Hafen, der Knieperdamm und der Werftkrei-sel werden.

Geplant ist die Möglichkeit, in drei verschiedene Busse umsteigen zu können, die im 15 Mi-nutentakt fahren.

Das Konzept ist laut Herrn Pitzen mit der Anzahl der heute fahrenden Busse und der glei-chen Anzahl von Kilometern umsetzbar.

Herrn Lastovka interessiert, wie das Konzept nach außen kommuniziert werden soll.

Herr Pitzen geht davon aus, dass die Kommunikation leichter wird, da das Konzept bestimm-te Regeln vorgibt, die eine strukturierte Nutzung des Systems ermöglichen. Auf den Einwand von Herrn Sobottka erwidert Herr Pitzen, dass man nicht häufiger umsteigen muss, es nur mehr Möglichkeiten zum Umsteigen gibt.

Herr Bogusch erklärt, dass das neue System einen strengen, gleichbleibenden Linienvorlauf für die einzelnen Buslinien bietet. Ziel ist es, durch das Konzept die Umsteigebeziehungen zwischen den einzelnen Buslinien zu verbessern.

Die Gewöhnung an ein neues System kann laut Herrn Pitzen ein paar Monate dauern, ist aber aus seiner Erfahrung heraus oft erfolgreich.

Herr Pitzen ergänzt, dass an den wichtigen Haupttrouten gar nichts oder nur wenig verändert wurde. Da wo jetzt bereits ein 15 Minutentakt besteht, bleibt dieser auch erhalten.

Herr Meißner erkundigt sich, wie der Landkreis die Pläne sieht. Herr Langkammer erklärt, dass der Landkreis von Anfang an in die Planungen mit einbezogen wurde. Er macht deutlich, dass das Konzept schrittweise umgesetzt werden kann. Der Aufgabenträger und der VVR stehen der Planung aufgeschlossen gegenüber. Auf die Frage von Herrn Lewing antwortet Herr Langkammer, dass die Finanzierung immer spannend ist, sich das Konzept aber in den beauftragten Kilometern bewegt.

Frau Fischer äußert sich positiv über das vorgestellte Konzept.

Im zweiten Teil der Präsentation stellt Herr Michelmann die Machbarkeit der Knoten dar und berichtet über die dafür notwendigen Maßnahmen.

Beim Knotenpunkt Hauptbahnhof wären die umfangreichsten Veränderungen notwendig, um die Vorzugsvariante umsetzen zu können.

Am Knieperdamm würde die Linienführung nicht mehr über die Bleichen, sondern über die Hainholzstraße führen, um eine optimale Anbindung erreichen zu können. Außerdem müsste eine Wendemöglichkeit für die Busse eingerichtet werden. Auch am Standort Werftkreisel sind Anpassungen notwendig.

Der Knotenpunkt am Hafen bedarf keiner Umgestaltung.

Die Kosten für die Knotenpunkte Knieperwall und Werftkreisel liegen bei knapp 300.000 €. Eine Schätzung der Kosten für die Umgestaltung des Hauptbahnhofes ist im Moment nicht möglich. Eine komplette Umsetzung des Konzeptes ist für 2023 vorstellbar.

Abschließend erklärt Herr Pitzen, dass die vorhandenen Linien in das System eingebaut werden können. Die Mobilität der Fahrgäste kann durch das Konzept verbessert werden, in dem eine bessere Verbindung zwischen den einzelnen Linien geschaffen wird. Herr Pitzen hebt die Flexibilität des Projektes noch einmal hervor.

Herr Lewing erkundigt sich, nach den beiden geplanten Kreisverkehren am Hauptbahnhof. Herr Bogusch erklärt, dass es sich lediglich um die Vorstellung einer optimalen Anbindung eines Vollknotens handelt. Er betont, dass auch mit den jetzigen Gegebenheiten zumindest ein Richtungsknoten möglich ist.

Herr Bogusch geht auch auf die Umlenkung des Busverkehrs über die Hainholzstraße ein. Die Straße muss unabhängig von den vorgelegten Plänen saniert werden. Denkbar wäre auch die Buslinie die über die Straße An den Bleichen verkehrt, nicht in das Konzept mit einzubeziehen. Dann würde allerdings der gewünschte Effekt nicht erzielt werden können.

Herr Pitzen stellt klar, dass es sich bei der Planung für den Hauptbahnhof um eine Maßnahme handelt, welche den Nahverkehr aufwertet, aber sie ist nicht zwingend notwendig für das Modell Richtungsknoten. Zwingend notwendig sind die Maßnahmen am Knieperdamm und am Werftkreisel.

Herr Meißner bezweifelt, dass eine Umsetzung am Werftkreisel leicht zu realisieren ist. Auf den Einwand von Herrn Lastovka antwortet Herr Borgusch, dass bei einer Nutzung der Werftstraße eine Wendemöglichkeit für die Busse geschaffen werden muss. Bei einer Nutzung des Werftkreisels müsste zumindest die Spuraufteilung stadtauswärts neu geplant werden.

Herr Gottschling möchte wissen, wie die weitere Vorgehensweise ist und wer die Kosten für die Umbaumaßnahmen trägt.

Dazu erklärt Herr Bogusch, dass die Kosten von der Stadt getragen werden müssen. Er geht allerdings davon aus, dass es für die notwendigen Umbaumaßnahmen Fördermittel geben wird.

Ein positives Feedback aus dem Ausschuss hält Herr Bogusch für wichtig, um weiter an dem Projekt arbeiten zu können.

Herr Lastovka bittet um eine Kostenaufstellung für die schrittweise Umsetzung des Projektes und Informationen zu der Vorgehensweise.

Herrn Dr. Czerwinski interessiert, ob es möglich ist, auch die Linien aus dem Kreis in das Konzept mit einzubinden. Die Verknüpfung des Regionalverkehrs ist laut Herrn Pitzen, ein eigenständiges Thema. Herr Bogusch ergänzt, dass die Regionalbusse sehr stark ausgedünnt fahren. Ein Umsteigen in einen Stadtbus ist nach kurzer Wartezeit möglich, ohne dass man eine zusätzliche Abstellmöglichkeit für Regionalbusse schaffen muss.

Herr Haack spricht das Thema Busbahnhof an. Herr Bogusch berichtet über den aktuellen Sachstand zu diesem Thema.

Herr Haack beantragt die Verweisung des Themas Stadtbuskonzept in die Fraktionen.

Herr Meißner fragt, wie sich eine eventuell neue Linie im Schülerverkehr in das Konzept einbauen lässt.

Da es sich um Einzelfahrten handelt, sieht Herr Pitzen kein Problem. Bei einer Integration in das Konzept könnte der Bus weitere Aufgaben wahrnehmen.

Herr Lastovka lässt über den Verweisungsantrag von Herrn Haack abstimmen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 4.2 Ostseeküstenradweg von Stralsund über Sundhagen nach Greifswald Vorlage: ZU 0057/2014

Herr Bogusch fasst die bisherigen Ergebnisse kurz zusammen. Er informiert darüber, dass für den Abschnitt Teschenhäger Weg ein Fördermittelantrag gestellt wurde und die Anhörung der Träger der öffentlichen Belange stattfindet. Mit dem Ausbau des Teschenhäger Weges werde voraussichtlich Anfang 2017 begonnen. Für die Brandshäger Straße fand ein Zusammenschluss mit der Nachbargemeinde statt. Zudem gibt es einen Fördermittelantrag für die Vorplanung des Radweges. Aufgrund des denkmalgeschützten Pflasters und einem benachbarten Trinkwasserschutzgebiet soll ein möglicher Streckenverlauf geprüft werden. Eine 90%-ige Förderung der Untersuchung wurde seitens des Wirtschaftsministeriums in Aussicht gestellt.

Da es sich bei dem Ausbau des Radweges trotz verschiedener Teilprojekte um ein Vorhaben handelt, muss bei der Ausschreibung das Gesamtprojekt angesetzt werden. Die hohen Gesamtkosten erfordern eine europaweite Ausschreibung. Da dies entsprechend lange Fristen mit sich zieht, ist ein Baubeginn für das Jahr 2018 fraglich.

zu 4.3 zur Prüfung der Ausweitung von Sondernutzungen Einreicher: Waltraut Lewing, CDU/FDP - Fraktion Vorlage: AN 0021/2014

Herr Bogusch erklärt, dass konkrete Vorschläge benötigt werden, um die Ausweitung der Sondernutzung prüfen zu können. Deshalb wurde der Antrag vor einiger Zeit zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Die Verwaltung ist für Vorschläge offen, solange diese gewisse Gestaltungsgrundsätze berücksichtigen.

Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, dass Thema erneut in den Fraktionen zu beraten.

zu 4.4 Erarbeitung Werbesatzung
Einreicher: Thomas Lewing, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0158/2015

Frau Löffler erklärt, dass es zwei Werbesatzungen geben wird, eine für die Hauptzufahrtsstraßen und eine für die Altstadt, da es unterschiedliche Anforderungen an die beiden Bereiche gibt. Für beide Bereiche liegt ein Entwurf vor, wobei die Priorität bei der Satzung für die Hauptverkehrsachsen liegt. Die Satzung wird noch 2016 im Ausschuss vorgestellt. Für die Werbesatzung Bereich Altstadt wird ein Gestaltungshandbuch erstellt, welches eventuell auch Regelungen zur Sondernutzung enthalten soll. Diese Satzung wird dem Ausschuss dann 2017 vorgestellt.

zu 4.5 Fläche an der Schützenbastion für Nutzung erhalten
Einreicher: André Meißner, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0012/2016

Frau Löffler führt aus, dass auf der Schützenbastion ein Parkdeck als Alternative zum Parken auf dem Neuen Markt entstehen soll. Dazu wird ein Wettbewerb für die Planungsbüros ausgeschrieben. Aktuell wurde nochmal eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Auch dieses Vorhaben wird 2016 im Ausschuss vorgestellt. Es soll versucht werden, trotz des Parkdecks den historischen Charakter der Bastion wieder herzustellen. Herr Meißner erkundigt sich, ob die Teichflächen vergrößert werden sollen. Frau Löffler verneint dies.

zu 5 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

**zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen
aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt die Beratungsergebnisse aus dem nichtöffentlichen Teil bekannt.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Niederschrift
der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 20.07.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:35 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus

Anwesend:

Mitglieder

Herr Prof. Dr. Rupert Eilsberger
Herr Jan Gottschling
Herr Hendrik Lastovka
Herr Thomas Lewing
Herr Stefan Nachtwey

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski	Vertretung für Herrn Jürgen Suhr
Frau Friz Fischer	Vertretung für Herrn Peter van Slooten
Herr Thomas Schulz	Vertretung für Herrn Thomas Haack

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Herr Ekkehard Wohlgemuth

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Wahlen
 - 2.1 Wahlen des Vorsitzenden / der Vorsitzenden
 - 2.2 Wahl des ersten Stellvertreters / der Stellvertreterin
 - 2.3 Wahl des zweiten Stellvertreters / der Stellvertreterin
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0033/2016
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss

Vorlage: B 0035/2016

- 3.3** Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 17. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0036/2016
- 3.4** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0034/2016
- 4** Beratung zu aktuellen Themen

keine
- 5** Verschiedenes
- 9** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch Herrn Prof. Dr. Eilsberger eröffnet. Nach der Wahl wird die Sitzung durch den Vorsitzenden, Herrn Lastovka geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Lastovka stellt einen Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um die Vorlage B 0034/2016. Er begründet seinen Antrag.

Herr Prof. Dr. Eilsberger lässt über den Antrag abstimmen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Die Vorlage wird unter TOP 3.4 eingeordnet.

Die ergänzte Tagesordnung wird von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Wahlen

zu 2.1 Wahlen des Vorsitzenden / der Vorsitzenden

Herr Prof. Dr. Eilsberger bittet um Vorschläge für den/die Ausschussvorsitzenden/e.

Herr Lewing schlägt Herrn Lastovka vor.

Herr Prof. Dr. Eilsberger lässt über den Vorschlag Abstimmen.

Damit ist Herr Lastovka Vorsitzender des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2.2 Wahl des ersten Stellvertreters / der Stellvertreterin

Herr Schulz schlägt Herrn Haack als ersten Stellvertreter vor. Das Einverständnis von Herrn Haack hierzu liegt vor.

Herr Prof. Dr. Eilsberger lässt über den Vorschlag abstimmen.

Herr Haack ist als erster stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses gewählt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

zu 2.3 Wahl des zweiten Stellvertreters / der Stellvertreterin

Herr Lastovka schlägt Herrn Lewing als zweiten Stellvertreter vor.

Herr Prof. Dr. Eilsberger lässt über den Vorschlag abstimmen.

Herr Lewing ist als zweiter stellvertretender Ausschussvorsitzender gewählt.

Herr Prof. Dr. Eilsberger übergibt die Sitzungsleitung an Herrn Lastovka.

Dieser bedankt sich für die Wahl und verpflichtet Herrn Prof. Dr. Eilsberger auf die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten als Ausschussmitglied. Weiterhin hofft Herr Lastovka auch in Zukunft auf eine gute Zusammenarbeit.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet nördlich der Hermann-Burmeister-Straße“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss Vorlage: B 0033/2016

Herr Wohlgemuth erklärt, dass es sich um ein Gebiet in Knieper West handelt, welches sich neben der Rosa-Luxemburg-Sporthalle befindet. Anlass für die auch noch folgenden Aufstellungsbeschlüsse ist die hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. In den vergangenen Jahren sind jährlich 60 – 70 Eigenheime entstanden. Die LEG ist daran interessiert, weitere Areale zu entwickeln. Bei den drei vorliegenden Aufstellungsbeschlüssen handelt es sich um mögliche Standorte.

Es handelt sich hier um eine Fläche von 1,25 ha. Baurecht gemäß § 34 BauGB liegt nicht vor.

Frau Fischer erkundigt sich, warum auf dem Gelände Ein- und Zwei- und keine Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Wohnungsgesellschaften betreuen Projekte, in den Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Der momentane Leerstand liegt zwischen 5%-7%, der derzeitige Bedarf kann somit gedeckt werden.

Auf die Frage von Herrn Dr. Czerwinski antwortet Herr Wohlgemuth, dass der angrenzende Wald außerhalb des B-Planes liegt und entsprechende Abstandsflächen einzuhalten sind. Weiterhin erkundigt Herr Dr. Czerwinski sich, ob die Pläne des sport live e. V. direkt im Zusammenhang mit den beiden genannten Flurstücken stehen.

Herr Wohlgemuth bejaht dies, schließt aber nicht aus, dass in einem Teilbereich des B-Planes auch eine sportliche Nutzung vorgesehen werden kann. Das vorliegende Konzept des Vereins ist allerdings nicht mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar.

Herr Lastovka lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt die Bürgerschaft die Vorlage B 0033/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0035/2016**

Die Ausschussmitglieder haben keine Fragen zu der Vorlage.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0035/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 17. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0036/2016**

Herr Dr. Czerwinski fragt, warum das städtebauliche Konzept im Beschlussvorschlag nicht mehr erwähnt wird.

Herr Wohlgemuth erklärt, dass dies gängige Praxis sei und das Konzept im nächsten Verfahrensschritt entwickelt wird.

Herr Dr. Czerwinski beantragt einen Vororttermin des Ausschusses, um die Gegebenheiten beurteilen zu können.

Herr Lastovka lässt über den Antrag abstimmen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

Der Vororttermin ist im September vorgesehen.

Anschließend stellt Herr Lastovka die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0036/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Wohn- und Pflegeheim mit Tagespflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0034/2016**

Herr Lastovka fragt, ob es sich hauptsächlich um ein Gewerbegebiet handelt. Herr Wohlgemuth erklärt, dass es sich um ein Mischgebiet handelt. Herr Lastovka gibt zu bedenken, dass mit der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes eventuell die Chance verloren geht, weiteres Gewerbe in der Umgebung anzusiedeln. Herr Wohlgemuth weist darauf hin, dass sich Unternehmen an die für Mischgebiete ausgewiesenen Werte halten müssen und es zusätzlich möglich und nötig ist, mit passivem Schallschutz zu arbeiten.

Auch Frau Fischer äußert Bedenken über die Nachteile, die Gewerbebetrieben entstehen könnten.

Herr Lewing begrüßt, dass ein Investor für das Objekt gefunden wurde und verweist auf genügend brachliegende Gewerbeflächen in Stralsund.

Herr Wohlgemuth weist darauf hin, dass der B-Plan nur deshalb notwendig ist, weil der Investor tiefer als dort üblich in das Grundstück hineinbauen möchte. Anderenfalls würde Bau-recht gemäß § 34 BauGB vorliegen.

Herr Gottschling sieht kein Problem in der vorhandenen Lärmbelastung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft die Vorlage B 0034/2016 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

**zu 4 Beratung zu aktuellen Themen
keine**

zu 5 Verschiedenes

Herr Prof. Dr. Eilsberger erkundigt sich aufgrund eines Zeitungsartikels nach dem Sachstand zum Projekt „Hochschulallee“.

Herr Wohlgemuth erklärt dazu, dass sich der B-Plan 64 grade in der öffentlichen Auslegung befunden hat. Der Satzungsbeschluss soll in der Oktober-Bürgerschaft beschlossen werden. Er verweist auf das im Mai in Kraft getretene Landesraumentwicklungsprogramm. Es liegt eine positive raumordnerische Stellungnahme vor. Es handelt sich um ein noch laufendes Verfahren.

Auf Nachfrage von Herrn Prof. Dr. Eilsberger antwortet Herr Bogusch, dass die Arbeiten in der Heilgeiststraße und im Knieperwall noch dieses Jahr abgeschlossen werden sollen.

Herr Bogusch gibt den Hinweis, dass in einer Sondersitzung des Ausschusses zum Thema Tribseer Damm, ein Kompromissvorschlag erarbeitet wurde, der vorsieht, dass Radfahrstreifen eingerichtet werden und zusätzlich der Gehweg für Radfahrer und Fußgänger freigegeben wird. Allerdings ist immer noch der Beschluss der Bürgerschaft gültig, welcher Radwege vorsieht. Wenn der Kompromissvorschlag umgesetzt werden soll, bedarf es einer neuen Beschlussfassung.

Herr Lastovka stellt fest, dass im nichtöffentlichen Teil keine Themen zur Beratung vorliegen. Die Ausschussmitglieder haben ebenfalls keinen Redebedarf.

Somit entfällt der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Herr Lastovka schließt die Sitzung.

zu 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Niederschrift
der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.06.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 17:45 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund Tribseer Damm

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing

Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Frau Friz Fischer

Herr Lothar Franzke

Herr Jan Gottschling

Herr Thomas Haack

Herr André Meißner

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski

Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Herr Detlef Conrad

Frau Ulrike Danzmann

Herr Wolfgang Sund

Frau Kristina Wilcke

Herr Ekkehard Wohlgemuth

Gäste

Herr Harald Ihlo

Herr Peter Sobottka

Herr Jörg Mattern

Herr Olaf Wermke

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3 Beratung zu aktuellen Themen

- 3.1** Baumaßnahme "Umgestaltung Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring
- 4** Verschiedenes
- 8** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.
Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Ergänzungen oder Änderungen von den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis genommen.

zu 2 Beratung zu Beschlussvorlagen

Es liegen keine Beschlussvorlagen zur Beratung vor.

zu 3 Beratung zu aktuellen Themen

zu 3.1 Baumaßnahme "Umgestaltung Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring

Herr Bogusch und Frau Wilcke erläutern an Hand von Markierungen auf der Fahrbahn und auf dem Fußweg die Ausmaße eines Kreisverkehrs. Herr Bogusch erklärt, dass mit einem Kreisverkehr geplant wurde, der einen Durchmesser von 30 m hat. Er zeigt verschiedene Varianten mit Rad- und Fußweg sowie Bypass auf. Aus Sicht von Herrn Bogusch ist ein Kreisverkehr aufgrund der Platzverhältnisse, der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit nicht geeignet.

Herr Gottschling äußert Bedenken, wie das Verengen der Fahrbahn organisiert werden soll, um in den Kreisverkehr einfahren zu können. Momentan ist die Straße mindestens zweispurig in eine Richtung. Herr Bogusch gibt ebenfalls zu bedenken, dass für einen eventuellen Radweg kein Benutzungszwang angeordnet werden kann.

Herr Bogusch gibt zu bedenken, dass aufgrund der Fördermittel, bezüglich des Radweges eine schnelle Entscheidung getroffen werden muss.

Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, dass Thema in der Sitzung am 22.06.2016 erneut zu beraten.

zu 4 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

**zu 8 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen
aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und bedankt sich bei den Anwesenden.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Niederschrift der Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 22.06.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:10 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Lewing bis 18:05 Uhr
Herr Stefan Nachtwey

Mitglieder

Frau Friz Fischer bis 19:00 Uhr
Herr Lothar Franzke
Herr Jan Gottschling bis 18:15 Uhr
Herr Thomas Haack
Herr André Meißner

Vertreter

Herr Dr. Fabian Czerwinski Vertretung für Herrn Jürgen Suhr

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch
Frau Katharina Schultz
Herr Ekkehard Wohlgemuth

Gäste

Herr Dr. Sandrock
Herr Strehlau
Frau Strehlau
Herr Puzicha
Frau Schmidt
Herr Schmidt
Frau Pfennig
Frau Keitmann
Frau Tornow
Herr Herbst
Herr Zaade
Herr Röse
Herr Mattern

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3 Beratung zu aktuellen Themen
- 3.1 Vorstellung "Sanierungskonzept Kleiner Frankenteich"
- 3.2 Umgestaltung Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring
- 4 Verschiedenes
- 8 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Lastovka beantragt die Erweiterung der Tagesordnung und begründet den Antrag. Er beantragt die Aufnahme des Themas: „Umgestaltung Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring“ in die Tagesordnung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Das Thema wird unter TOP 3.2 eingeordnet.

Herr Lastovka lässt über die erweiterte Tagesordnung abstimmen:

Abstimmung: 9: Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Beratung zu Beschlussvorlagen

Es liegen keine Beschlussvorlagen zur Beratung vor.

zu 3 Beratung zu aktuellen Themen

zu 3.1 Vorstellung "Sanierungskonzept Kleiner Frankenteich"

Herr Wohlgemuth gibt eine Einführung zu der vorbereiteten Präsentation. Er weist darauf hin, dass es in der heutigen Sitzung nur um die wasserseitige Betrachtung des Teiches geht. Die Teiche werden in erster Linie durch drei Gräben genährt. Das Wasser aus den Teichen gelangt dann in den Strelasund, so dass die Teiche eine Filterfunktion haben.

Ein gewässerkundliches Gutachten des StALU von vor 12 Jahren wird auch heute noch als Grundlage verwendet um zu schauen, wo Probleme liegen und an welcher Stelle man von außen eingreifen kann. Herr Wohlgemuth zählt die bereits durchgeführten Maßnahmen auf, um den Eintrag von Nährstoffen in die Stadtteiche zu reduzieren. Die Frage ist nun, welche seeinternen Maßnahmen sinnvoll sind, um die Gewässerqualität noch weiter zu verbessern. Der kleine Frankenteich dient dabei als Pilotprojekt. Demnächst wird es außerdem eine Fortschreibung des limnologischen Gutachtens des StALU geben.

Herr Wohlgemuth übergibt an Herrn Dr. Sandrock vom Büro Bioplan. Er stellt die Studie mit Hilfe der angesprochenen Präsentation vor. Herr Dr. Sandrock erklärt, dass die Studie im Dezember 2015 fertig gestellt wurde und einen Zeitraum von April bis September 2014 betrachtet. Die Studie trifft unter anderem Aussagen zur Tiefe des Teiches, zu Stickstoff- und Phosphorwerten sowie zum Fischbestand. Eine Beobachtung aus den Auswertungen ist, dass auch im Sommer noch ausreichend Sauerstoff im Teich vorhanden ist. Was die Werte der Trophie betrifft, hat der Teich fast seinen natürlichen Zustand erreicht. Eine weitere Erkenntnis aus der Studie ist, dass der Wasserkörper des kleinen Frankenteiches sich ca. 10-mal im Jahr austauscht. Es sind vier Makrophyten-Arten im Teich vorhanden. Herr Dr. Sandrock geht ebenfalls auf die Tiere ein, die in dem Teich leben. Neben einem guten Fischbestand finden sich vor allem Insekten aber auch Schnecken und Muscheln in dem Teich. Im Falle einer Ausbaggerung ist eine landwirtschaftliche Verwertung des Sediments in einer bestimmten Menge möglich.

An Hand einer Tabelle zeigt Herr Dr. Sandrock auf, welche Werte noch verbessert werden müssen und wo bereits der optimale Zustand des Teiches erreicht ist.

Herr Dr. Sandrock nennt verschiedene Maßnahmen, um den Zustand des Teiches noch zu verbessern. Der wichtigste Punkt, die Steuerung der Wassermenge, verursacht keine Kosten, da die Voraussetzungen dafür schon gegeben sind. Herr Dr. Sandrock geht auf eine alternative Sanierungsmaßnahme ein, hält diese für den kleinen Frankenteich allerdings nicht für empfehlenswert.

Auf die Frage von Herrn Dr. Czerwinski antwortet Frau Schultz, dass in die Wasserrahmenlinie nur Seen aufgenommen werden, die größer als 50 ha sind.

Herr Meißner bittet um eine nähere Erläuterung für die Empfehlung, den Wasserzulauf in den kleinen Frankenteich zu verringern, bisher wurde eher gegensätzlich gehandelt. Herr Dr. Sandrock erklärt, dass der Zustand des großen Frankenteiches schlechter ist als der des kleinen, so dass der Wasserzulauf auf das notwendige Maß reduziert werden sollte. Außerdem sollten die Regenwasserzuläufe in Ordnung sein, um eine Verbesserung erreichen zu können.

Herr Lastovka beantragt für den Gewässerwart des Landesanglerverbandes Herrn Röse und für sachkundige Bürger aus dem Publikum Rederecht.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Herr Röse erfragt, warum nur ein Teich untersucht wurde und nicht das gesamte System.

Herr Dr. Sandrock verweist auf den erteilten Auftrag an sein Büro und weist darauf hin, dass das folgende Gutachten vom StALU die Gesamtsituation beurteilt. Auf die zweite Frage von Herrn Röse antwortet Herr Dr. Sandrock, dass es im Teich Zulauf durch Regenwasser gibt und auch ein Abfluss möglich ist. Herr Meißner möchte wissen, ob der Weißfischbestand im Teich reduziert werden sollte. Herr Dr. Sandrock erklärt, dass keine Verbüttung vorliegt, die Maßnahme allerdings auch nicht schaden würde. Aus dem Publikum kommt die Frage nach Erhaltungsbaggerung auch in den anderen Teichen. Herr Dr. Sandrock, erwidert, dass diese für den kleinen Frankenteich möglich wäre, die Maßnahme allerdings auch nur für diesen Teich geprüft wurde.

Es folgen zwei Statements aus dem Publikum.

Herr Meißner gibt zu bedenken, dass die Stauziele für die einzelnen Teiche festgelegt sind und eine Veränderung gut durchdacht sein muss.

Herr Wohlgemuth macht noch einmal deutlich, dass das vorgestellte Gutachten an einem Modell die verschiedenen Möglichkeiten aufzeigen soll. Eventuell ist es möglich, die Gestaltung der Uferkante am Frankenwall mit Maßnahmen in den Teichen zu kombinieren. Auch den Erhalt von Fördermitteln schließt Herr Wohlgemuth nicht aus. Herr Dr. Czerwinski spricht sich dafür aus, dass Ergebnis der Studie auch der Öffentlichkeit mitzuteilen. Auf die Frage von Herrn Meißner antwortet Herr Dr. Sandrock, dass für eine Ausbaggerung momentan keine Notwendigkeit besteht und er sich davon auch keine große Verbesserung für das Gewässer verspricht. Langfristig allerdings wird eine Ausbaggerung notwendig werden.

Herr Lastovka bedankt sich bei Herrn Dr. Sandrock und bei der Verwaltung für die ausführliche Präsentation.

zu 3.2 Umgestaltung Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring

Herr Bogusch erläutert nochmal die Ausgangssituation. Es wurde ein Fördermittelantrag für das Gesamtprojekt Tribseer Damm gestellt. Die Maßnahme soll kurz hinter den Bahnschienen beginnen, bis einschließlich der Kreuzung Tribseer Damm / Carl-Heydemann-Ring. Die vorhandene Förderzusage bezieht sich ebenfalls auf das Projekt im Ganzen. Bis zum 01.10.2016 müssen die erforderlichen Unterlagen für den Zuwendungsbescheid eingereicht werden. Es ist eine Bauzeit von 3 Jahren geplant. Mit dem Ausbau der Kreuzung wird nicht vor 2018 begonnen werden können. Da mit der Kreuzung frühestens in zwei Jahren begonnen werden kann, gibt es nun die Überlegung, entweder den Fördermittelantrag zu splitten oder erst für den ersten Abschnitt die Gelder zu erhalten und den einen Antrag zu belassen. Herr Bogusch steht dazu mit den Verantwortlich in Kontakt.

Herr Lastovka fragt, wieviel Zeit die Verwaltung für eine Umplanung zum Tribseer Damm benötigen würde. Bei einer Umplanung des Vorhabens sieht Herr Bogusch den 01.10.2016 in Gefahr, hält dort aber auch eine Verlängerung des Termins für möglich.

Herr Dr. Czerwinski fragt, ob sich bei einer Umplanung zum Beispiel der Radwege die Leistungsfähigkeit des Tribseer Damms verändert. Herr Bogusch erklärt, dass die Leistungsfähigkeit im Regelfall durch die Kreuzung begrenzt wird und nicht durch Radwege.

Herr Wohlgemuth bittet zu bedenken, dass bei einem separaten Radweg, integriert auf dem Fußweg, entweder eine Baumreihe oder eine Parkreihe weichen müsste, beides hätte wohl Konsequenzen. Bei dem Fehlen einer Baumreihe könnte der Förderzweck in Frage gestellt werden.

Herr Lewing schlägt vor: Gehweg/Radfahrer frei + Schutzstreifen

Herr Bogusch erklärt, dass diese Kombination rechtlich möglich ist, weist aber auch darauf hin, dass es dann zu Konflikten zwischen Radfahren und Fußgängern kommen kann.

Der Vorschlag von Herrn Dr. Czerwinski, die Geschwindigkeit von 50 Km/h auf 30Km/h zu reduzieren, ist grundsätzlich umsetzbar, bedeutet aber auch, eine Grundsatzentscheidung und macht Kontrollen notwendig. Auf die Frage von Herrn Lastovka antwortet Herr Bogusch, dass ein einseitiger Parkstreifen die jetzt vorhandenen Parkmöglichkeiten reduzieren würde. Herr Lastovka schlägt vor, den Hexenplatz als Parkmöglichkeit für die Anwohner freizuge-

ben. Es handelt sich um eine städtische Fläche mit Entwicklungsmöglichkeiten, die perspektivisch auch bebaut werden soll.

Herr Lastovka bittet um die Maßgaben des Fördermittelbescheides als Grundlage für die Beratung in den Fraktionen.

Herr Lewing erkundigt sich noch einmal nach dem Zeitfenster.

Herr Bogusch nennt erneut den 01.10.2016 als Termin für die Abgabe der notwendigen Unterlagen, um den Zuwendungsbescheid erhalten zu können. Herr Bogusch gibt ungefähr einen Monat als Puffer für eine Entscheidung an. Herr Meißner weist auf das Gefahrenpotenzial von Fahrradfahren hin, die entgegen der Fahrtrichtung fahren, dieses Risiko schließt er bei Schutzstreifen weitgehend aus.

Herr Nachtwey erkundigt sich, ob vorgeschrieben ist, aus wie vielen Bäumen die Allee bestehen muss.

Herr Bogusch erklärt, dass es keine Vorgaben gibt, aber vorgesehen ist, die historische Allee wiederherzustellen und den Straßenraum durch Grün aufzuwerten.

Herr Lastovka bittet um ein Bild des historischen Tribseer Damms.

Herr Bogusch schlägt vor, die Variante Gehweg/Radfahrer frei + Schutzstreifen zur Diskussion mit in die Fraktionen zu nehmen.

Das Thema wird zur Diskussion in die Fraktionen verwiesen.

zu 4 Verschiedenes

Die Ausschussmitglieder haben keinen Redebedarf.

zu 8 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und schließt die Sitzung.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Titel: Konzept Laubentsorgung, Aufhebung Beschluss B 0096/00

Federführung: 60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum: 13.06.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Bogusch, Stephan	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.07.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	22.09.2016	

Sachverhalt

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 12.10.2000 wurden Eigentümer anliegender Grundstücke, die gemäß Straßenreinigungssatzung u.a. zur Beseitigung von Laub von Straßenflächen verpflichtet sind, durch eine zusätzliche, einmal pro Jahr im Herbst durch die Stadt durchgeführte kostenlose Laubsammlung unterstützt. Die Sammlung und Verwertung des Laubes erfolgte in Papiersäcken. Es handelte sich um eine freiwillige Aufgabe der Stadt. Mit der Ausgabe und der Sammlung waren nicht unerhebliche personelle und finanzielle Aufwendungen verbunden:

- seit Einführung des Angebotes wurden 2.723 Papiersäcke/Jahr genutzt; die Leistung (Ausgabe, Sammlung, Verwertung) war verbunden mit Gesamtkosten von 14 TEUR/Jahr (Angaben i.M seit 2000)
- gerade das Ziel, wegen eines bei Altbäumen zu erwartendem großen Laubanfalls nur Bürger in einem ausgewählten Anteil von Straßen zu unterstützen, verursachte erhebliche Unsicherheiten, Widersprüche und Aufwendungen
- tlw. wurde das Angebot der Stadt für die Entsorgung von privaten Bioabfällen der Anliegergrundstücke missbraucht.

Mit der seit 1.01.2016 auch im Stadtgebiet Stralsund eingeführten Biotonne steht den privaten Haushalten, neben einer Kompostierung oder der Anlieferung am Wertstoffhof, erstmalig eine Möglichkeit zur Verfügung, Bioabfälle, so auch Laub, direkt am Grundstück entsorgen zu lassen.

Die Biotonne ist für die Haushalte nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden. Wenn im Herbst, z.B. durch das Laub einmal mehr Bioabfall anfällt, als er in die Biotonne passt, so kann dieser Abfall am Abfuhrtag zusätzlich zur Entleerung übergeben werden.

Lösungsvorschlag

Dem ursprünglichen Ziel des Beschlusses der Bürgerschaft, die Bürger bei ihren Pflichten der Laubentsorgung zu entlasten, wird jetzt bereits über die Biotonne entsprochen. Ein zusätzliches Angebot der Hansestadt Stralsund ist daher verzichtbar.

Es entstehen dadurch keine unzumutbaren Belastungen für die Bürger weil:

- für die Entsorgung von Bioabfällen über die Instrumente Eigenkompostierung, Biotonne und Wertstoffhof geeignete Verwertungs- und Beseitigungsmöglichkeiten bestehen
- die Nutzungsmöglichkeiten der Biotonne für Laub auch weiterhin für den Bürger kostenlos ist

Unter dem Aspekt, dass die Leistung ohnehin bisher nur einem ausgewählten Teil der Bürger zu Gute kam und eine Überprüfung freiwilliger Leistungen der Hansestadt ständig gefordert ist, soll deshalb ab sofort die Ausgabe von „Laubsäcken für die Straßenreinigung“, deren Sammlung und Verwertung eingestellt werden. Der Wegfall der Leistung kommt insbesondere der Erfüllung originärer Aufgaben der Pflege der Grün- und Parkanlagen zu Gute.

Alternativen

Mit der kostenlosen Laubsammlung, zusätzlich einmal pro Jahr im Herbst durch die Stadt, wird fortgefahren. Es wird erwartet, dass die Abgrenzung gegenüber den Regelungen gem. Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern- Rügen zu weiteren Unsicherheiten, Widersprüche und Aufwendungen führen wird.

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Die Eigentümer anliegender Grundstücke, die gemäß Straßenreinigungssatzung u.a. zur Beseitigung von Laub von Straßenflächen verpflichtet sind, ab sofort nicht mehr durch eine zusätzliche, durch die Stadt durchgeführte kostenlose Laubsammlung zu unterstützen. Der Beschluss der Bürgerschaft vom 12.10.2000, Beschlussnummer 2000-III-07-0379 wird aufgehoben.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Gesamtkosten:	
Finanzierung	
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan	Produkt/Konto
Über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: - MA - ME
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Haushaltsjahr: Bemerkungen:	

Termine/ Zuständigkeiten:
Bauamt

Ergebnis Prüfauftrag innerdienstlich

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

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

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	23.08.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Der seit mehreren Jahren zu verzeichnende Einwohnerzuwachs in der Hansestadt Stralsund von ca. 56.900 Einwohnern 2010 auf 58.241 Einwohner 2015 [Quelle: MESO] lässt eine positive Trendwende bei dem über zwei Jahrzehnte andauernden Einwohnerrückgang erkennen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts - ISEK (Beschluss-Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde aus den Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030 der künftige Wohnraumbedarf abgeleitet. Um diesen decken zu können, empfiehlt das ISEK die langfristige kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten. Ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten sichert und stärkt die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort.

In den zurückliegenden Jahren wurden im Stadtgebiet jährlich ca. 60- 70 Einfamilienhäuser neu errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete für den Einfamilienhausbau sind nun ausgelastet. Im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerriegelände Andershof“ werden jetzt im 2. Halbjahr 2016 die Erschließungsarbeiten beginnen. Damit kann die aktuelle Nachfrage nach Einfamilienhausbauparzellen jedoch nicht gedeckt werden. Deshalb kommt der Entwicklung weiterer Gebiete für den individuellen Wohnungsbau nach wie vor eine besondere Bedeutung zu.

Gemäß ISEK-Zielstellung sollen auch städtebaulich hochwertige Wohnungsbaupotenziale entwickelt werden, darunter insbesondere attraktive Standorte am Strelasund bzw. in Wassernähe. Mit den neuen Wohngebieten auf dem Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B- Plan Nr. 62) und in Andershof am Boddenweg (B- Plan Nr. 63) wurden die derzeit dafür verfügbaren wassernahen Potenziale der Innenentwicklung bereits ausgeschöpft.

Deshalb soll auf der bisher nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehenen Ackerfläche

am nördlichen Stadtrand ein attraktiver Wohnungsbaustandort entstehen. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.08.2013 (Beschluss-Nr. 2013-V-06-0999) leitete dafür die Aufstellung des B-Plans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ ein. Damit der B-Plan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen kann, muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Hansestadt Stralsund an das geänderte städtebauliche Entwicklungsziel angepasst werden. Der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.08.2013 leitete deshalb gleichzeitig das Verfahren zur 13. Änderung des F-Plans und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule ein.

Im Verfahren erfolgte die Erweiterung des ursprünglich beschlossenen räumlichen Geltungsbereichs der 13. F-Plan-Änderung um die Entwicklungsoption eines zweiten Wohnbaustandortes nördlich des B-Plans Nr. 64. Dieser größere Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" vom 03.03.2016 (Beschl.-Nr. 2016-VI-02-0374) von der Bürgerschaft beschlossen.

Lösungsvorschlag:

Entsprechend des mit der Änderung des F-Plans verfolgten neuen städtebaulichen Entwicklungsziels einer attraktiven Wohnungsbauentwicklung am Strelasund wird die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ im ca. 14,6 ha großen Plangebiet geändert in zwei durch eine grüne „Landschaftsfuge“ getrennte, von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen (ca. 7,1 ha). Den Grünflächen (ca. 7,5 ha) wird die Funktion auch als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ zugewiesen.

Für die dargestellten Grünflächen ist auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Deshalb regelt der B-Plan Nr. 64, dass die Grünflächen als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln sind. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses nun auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB. Sie ist vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche im B-Plan und mit der Darstellung als Grünfläche im F-Plan. Auch der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 wird eine gleichlautende Regelungen enthalten, so dass damit für die im F-Plan-Änderungsgebiet dargestellten Grünflächen die künftige Nutzung als Grünland i.S. von Landwirtschaftsflächen gem. § 201 BauGB gesichert wird.

Die geänderte Flächendarstellung des F-Plans folgt den Vorgaben des der Bauleitplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes und den Vorgaben des B-Plans Nr. 64.

Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt das Änderungsgebiet bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche und einen schmalen Streifen in Ufernähe als landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung sowie die Kennzeichnung als geplantes Landschaftsschutzgebiet. Nach der Anpassung stellt der L-Plan zwei eigenständige Bauflächen dar, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Die Kennzeichnung als geplantes Landschaftsschutzgebiet entfällt mangels Vollzug.

Der 150 m breite Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutz-Ausführungsgesetz (NatSchAG) M-V wird nachrichtlich in die Planzeichnungen der F-Plan- und der L-Plan-Änderung übernommen.

In Auswertung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der

13. F-Plan-Änderung mit Anpassung des L-Plans wurden der Entwurf der 13. F-Plan-Änderung mit Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des L-Plans mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.04.2016 (Beschl.-Nr. 2016-VI-03-0389) wurden diese gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Während der öffentlichen Auslegung im Mai - Juni 2016 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise erarbeitet (Anlage 3).

Die Hinweise folgender Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Beteiligter:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
- Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
- Landkreis Vorpommern-Rügen/ Bereich Wasserwirtschaft
- SWS Stadtwerke Stralsund
- E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern
- Untere Denkmalschutzbehörde Stralsund

werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt der 13. F-Plan-Änderung und Anpassung des L-Plans im Änderungsgebiet und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Sie beziehen sich auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regelungen, die bei nachfolgenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind oder enthalten sonstige Informationen.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen und Hinweisen nachfolgender Behörden, Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten

teilweise zu folgen:

- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen

nicht zu folgen:

- Gemeinde Kramerhof
- Naturschutzbund Deutschland - NABU Nordvorpommern
- Bund für Umwelt und Naturschutz/ Landesverband Schwerin (BUND)
- Cornelia Böhme und Sven König
- Silvia Herfurth
- Thomas Jahn
- Marlis und Heinz-Christian Marschall.

Die Anregungen und Hinweise vom Bergamt Stralsund zu einer bestehenden Bergbauberechtigung, von den Stralsunder Stadtwerken zur Erschließung des Gebietes, vom Landkreis Vorpommern-Rügen/ Bereich Jugend zur sozialen Infrastruktur und vom Bereich Naturschutz zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen, zum Alleenschutz der Hochschulallee sowie zu einem nicht mehr vorhandenen Biotop, von den Gemeinden Kramerhof und Prohn zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche, zum Bodenschutz und zur Lage des Änderungsgebietes in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern fanden bereits in den Entwurfsunterlagen zur 13. F-Plan- und Änderung des L-Plans Berücksichtigung durch entsprechende Erläuterungen bzw. Textaussagen.

Im Planverfahren sind die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Landesplanungsbehörden, das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Vorpommern als untere Behörde sowie auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als oberste Behörde gehört worden. Die positiven landesplanerischen Stellungnahmen des AfRL Vorpommern wurden vom Ministerium auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms M-V bestätigt.

Die 13. F-Plan-Änderung mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) und die Änderung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes für den Änderungsbereich mit Erläuterungsbericht (Anlage 2), jeweils in der Fassung vom August 2016, wurden auf der Grundlage der Abwägung (Anlage 3) erstellt.

Dabei fanden auch die planungsrelevanten Anregungen der beteiligten städtischen Ämter Berücksichtigung.

Die 13. Änderung beinhaltet im Wesentlichen die bereits vorstehend erläuterte Darstellung des Änderungsgebietes im F-Plan nunmehr als zwei eigenständige, von Grünflächen umgebene Wohnbauflächen und im L-Plan als zwei Bauflächen, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Wie im Umweltbericht dargelegt, sind von der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) zuzustimmen und für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Anlage 1) sowie für die Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht (Anlage 2) die Feststellung zu beschließen.

Die festgestellten Planfassungen sind der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen, zur Genehmigung vorzulegen; über die Genehmigung hat der Landkreis binnen 3 Monaten zu entscheiden.

Alternativen:

Wenn dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3) nicht gefolgt werden sollte, könnten die 13. Änderung des F-Plans mit Änderung des L-Plans so nicht beschlossen werden, da sie auf der vorgeschlagenen Abwägung beruhen. Ohne Änderung des F-Plans mit Änderung des beigeordneten L-Plans können die B-Pläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ keine Rechtskraft erlangen. Die geplante Wohnungsbauentwicklung am nördlichen Stadtrand wäre dann nicht umsetzbar. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit sowie während der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen und Hinweise zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum entsprechend angepassten Landschaftsplan im Änderungsgebiet werden entsprechend Anlage 3 abgewogen.

2. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund mit Begründung und Umweltbericht und der entsprechend angepasste Landschaftsplan im Änderungsgebiet mit Erläuterungsbericht für die im Stadtteil Knieper Nord gelegene Teilfläche nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung „Holzhausen“ in der vorliegenden Fassung vom August 2016 (Anlagen 1 und 2) werden festgestellt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und dem entsprechend angepassten Landschaftsplan im Änderungsgebiet mit Erläuterungsbericht dem Landkreis Vorpommern-Rügen zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch vorzulegen.

4. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

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

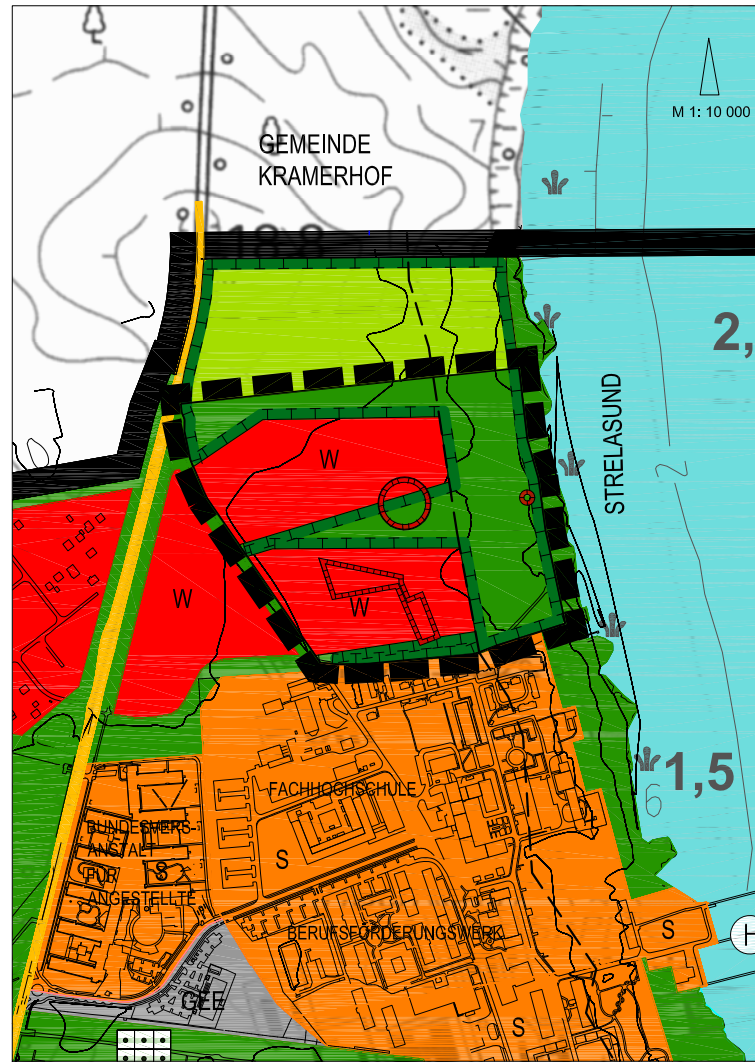
Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung innerhalb eines Monats nach
Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1 13. F-Plan-Änderung August 2016 A3
Anlage 1 13. F-Plan-Änderung Begründung August 2016
Anlage 2 Anpassung LP August 2016 klein
Anlage 2 Anpassung LP Erläuterungsbericht August 2016
Anlage 3 Abwägung

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

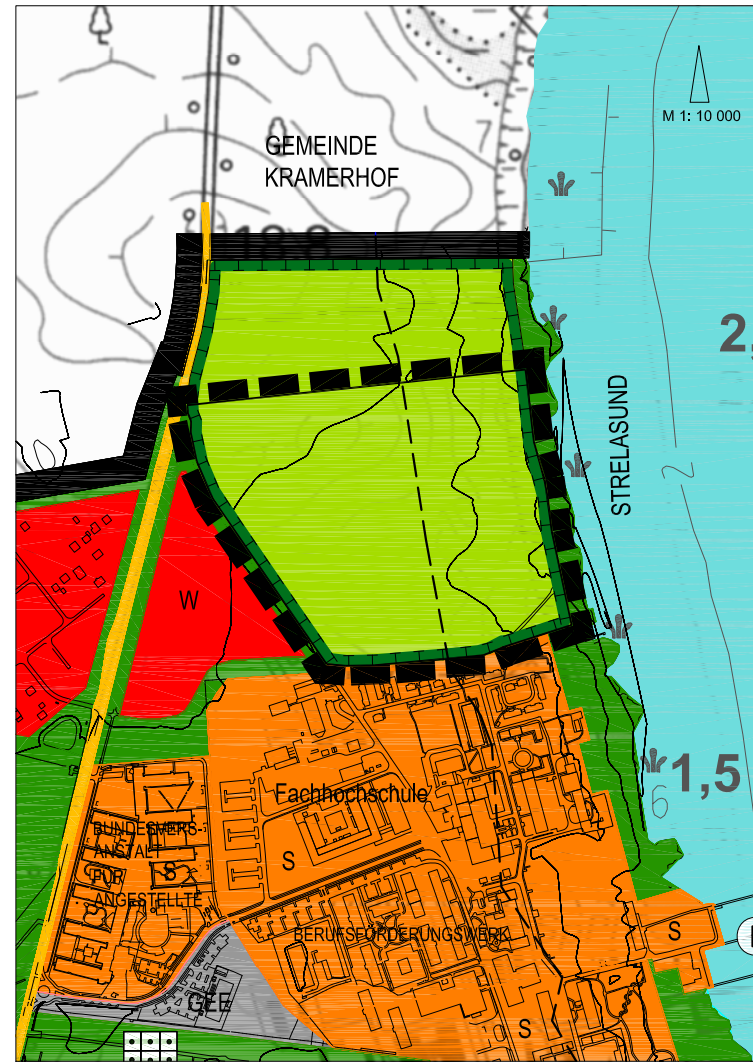


NEU

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

- WOHNBAUFLÄCHE (W)
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)
- GRÜNFLÄCHE
(§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)
- 150 m KÜSTENSCHUTZSTREIFEN
GEM. § 29 NATSCHAG M-V (§ 5 ABS. 4 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BODENDENKMALEN
(§ 5 ABS. 4 BAUGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER 13. ÄNDERUNG
- STADTGRENZE



ALT

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND WIRKSAM SEIT 12.08.1999

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 9a BAUGB)
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZU SCHUTZ; ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 ABS. 2 NR. 10 BAUGB)
 - 200 m KÜSTENSCHUTZSTREIFEN
GEM. § 7 1. NATSCHG M-V (§ 5 ABS. 4 BAUGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 12 vom 10.12.2013 erfolgt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.07.2015 und vom 22.04.2016 beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 14.07.2015 sowie eines öffentlichen Aushangs vom 15.07. bis 29.07.2015 durchgeführt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2015 und 22.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
5. Die Bürgerschaft hat am 07.04.2016 den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und den Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
6. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Begründung und der Entwurf zur Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 10.05.2016 bis zum 16.06.2016 während der folgenden Zeiten (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen (24 Tage, je Tag 8 Stunden Dienstzeit) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 4 vom 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
8. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und die Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht wurden am durch die Bürgerschaft festgestellt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
9. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

11. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

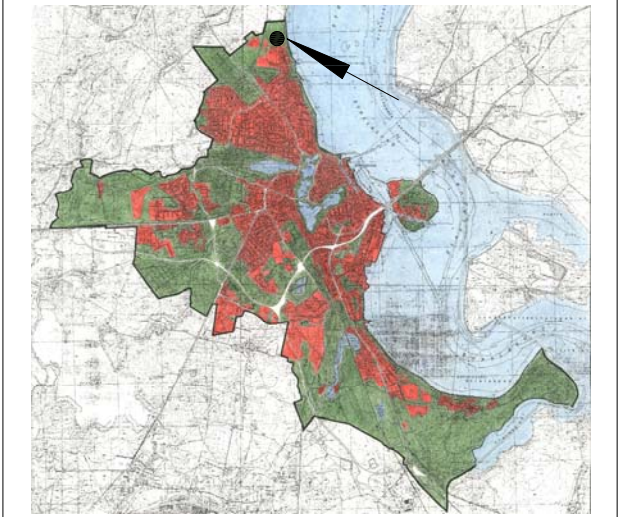
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für die im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord nördlich der Fachhochschule/Studentsiedlung "Holzhausen" gelegene Teilfläche, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) hingewiesen worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
13. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT
DER OBERBÜRGERMEISTER
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN



Wirksam ab:

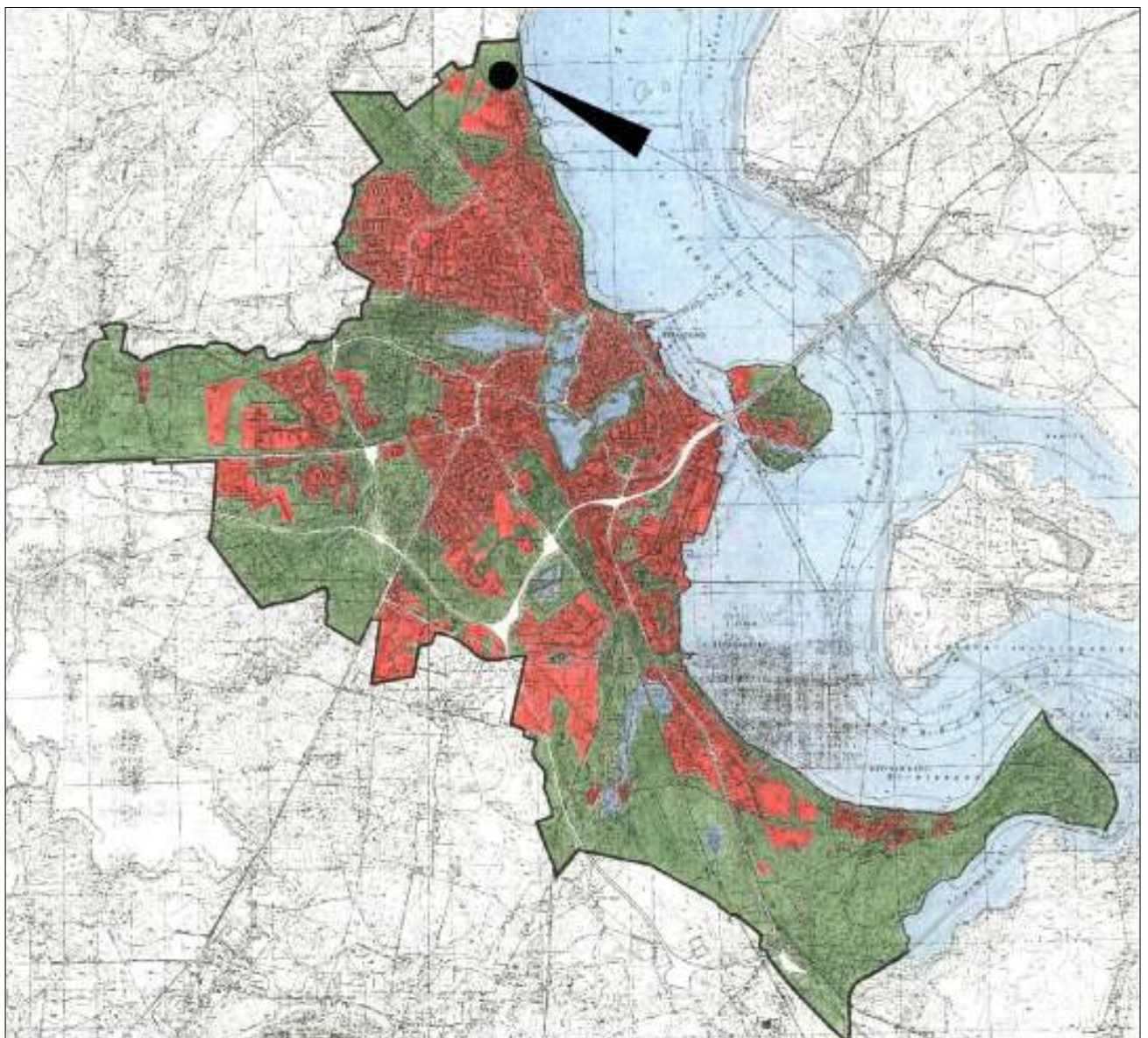
13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT STRALSUND
FÜR DIE TEILFLÄCHE NÖRDLICH DER
FACHHOCHSCHULE /STUDENTSIEDLUNG "HOLZHAUSEN"
STAND: August 2016

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/
Studentensiedlung "Holzhausen"

Begründung

August 2016



Inhalt

TEIL I – BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben.....	5
4 Städtebauliche Ausgangssituation.....	10
4.1. Die Umgebung des Änderungsbereiches.....	10
4.2. Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches	11
4.3. Erschließung.....	11
4.4. Immissionen	12
4.5. Soziale Infrastruktur und Versorgung.....	12
5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	13
6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschafts-	
flächen	15
7 Nachrichtliche Übernahme	17
8 Flächenbilanz	17
9 Verfahrensablauf	17
10 Rechtsgrundlagen	17
TEIL II – UMWELTBERICHT	19
1 Einleitung	19
1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	19
1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 13.	
Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des	
beigeordneten Landschaftsplans.....	19
1.3. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umwelt-	
auswirkungen.....	22
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzu-	
stands und der Umweltmerkmale	22
2.1.1. Boden	22
2.1.2. Wasser.....	24
2.1.3. Klima/Luft.....	25
2.1.4. Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt.....	26
2.1.5. Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	32
2.1.6. Mensch	32
2.1.7. Kultur- und Sachgüter.....	33
2.1.8. Schutzgebiete und Schutzobjekte	33
2.1.9. Wechselwirkungen.....	34
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durch-	
föhrung der Planung	34
2.2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter	34
2.2.2. Auswirkungen auf den Artenschutz.....	35
2.2.3. Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte	3

2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	36
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen	36
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
2.6	Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens	38
3	Zusätzliche Angaben	38
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	38
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)	39
4	Zusammenfassung	39

Anlage:

Quellenverzeichnis zum Umweltbericht	37
---	-----------

Tabellenverzeichnis Umweltbericht

Tabelle 1: Geplante Flächendarstellungen in den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes	20
Tabelle 2: Übersicht über die Ziele und Maßgaben des Umweltschutzes und deren Umsetzung bei der Änderung des Flächennutzungsplans	20
Tabelle 3: Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades	23
Tabelle 4: Bewertung der Grundwasserverhältnisse	24
Tabelle 5: Einstufung der Bewertungskriterien	29
Tabelle 6: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope	29
Tabelle 7: Bestand und Bewertung der Biotope im Änderungsbereich	30
Tabelle 8: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	34

Abbildungsverzeichnis Umweltbericht

Abbildung 1: Gesetzlich geschützte Biotope im Änderungsbereich (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V, LUNG M-V, Abfrage 11/2014, Stand der Daten: 2011)	27
Abbildung 2: Drainanlage an der Stelle, wo Biotop 0208-334B5007 liegen soll (Foto vom 04.11.2014)	28

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

Der seit dem 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist u.a. die Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Aus diesem Grunde hat die Bürgerschaft der Hansestadt ebenfalls am 15.08.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2013-V-06-0999).

Im Einleitungsbeschluss bezog sich der Geltungsbereich der 13. Änderung nur auf die unmittelbar an die Studentensiedlung angrenzenden Flächen, für die auch der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ aufgestellt werden sollte. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 03.03.2016 (Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2016-VI-02-0374) wurde der Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Einleitungsbeschluss erweitert und umfasst nun auch die weiter nördlich liegende Landwirtschaftsflächen für einen 2. Bauabschnitt. Verbindliches Baurecht soll für diesen 2. Bauabschnitt der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ schaffen, dessen Aufstellung die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund ebenfalls am 03.03.2016 beschlossen hat. Auch der dem

Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für diese Teilfläche geändert.

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Dieser wird nun wie folgt begrenzt:

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

3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben

Vorgaben der Raumordnung

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

Als Vorgaben der Raumordnung sind für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) sowie das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) maßgeblich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher insbesondere folgende Ziele des RREP relevant:

4.1. (3) *Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.*

4.1. (4) *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen.*

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

Eine der oberzentralen Funktion der Hansestadt Stralsund angemessene, funktionsgerechte Entwicklung als attraktiver Wohnungsmarkt und Wohnstandort erfordert auch den weiteren Ausbau von hochwertigem Wohnraum. Die Lage der Stadt am Strelasund bietet dafür ein einzigartiges Entwicklungspotenzial, das die Stadt im Rahmen der ihr dafür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen möchte. Das Kapitel 6. dieser Begründung enthält dazu weitergehende Erläuterungen.

Auch erfolgt diese Bauflächenausweisung im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an das unmittelbar angrenzende Wohngebiet im B-Plan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“. Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird hier die Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen vorgenommen, die einen neuen, kompakten Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausprägt.

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

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch einen Grundsatz, der für den Änderungsbereich maßgeblich ist. So ist der Änderungsbereich Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem gemäß dem Grundsatz 5.1 (4) den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dieses ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben angemessen zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen betreffen ca. 35 % des im RREP VP dargestellten „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“. Um dem mit dieser Vorgabe verfolgten konkreten Schutzziel Rechnung zu tragen, sind die Wohnbauflächen vom Uferbereich abgerückt, liegen damit außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens und werden von Freiflächen umgeben, die als Grünflächen und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind. So wird eine landschaftliche Einbindung der Bauflächen gewährleistet. Außerdem sind die Bauflächen so angeordnet, dass eine Sichtachse von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen verbleibt. Damit stehen die mit der Änderung verfolgten Darstellungen einer ungestörten Naturentwicklung des naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnittes nicht entgegen.

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V)

Auch im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant:

Ziel 4.1 (5)

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

Bei dem Bereich der 13. FNP-Änderung handelt es sich zwar um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, die ist jedoch erforderlich ist, da Standort-

te der Innenentwicklung mit einer dem Planungsziel entsprechenden, vergleichbaren Eignung und Lagequalität nachweislich nicht verfügbar sind.

Wie auch in Kapitel 6 der vorliegenden Begründung erörtert, ergibt sich aus der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund, das Erfordernis die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern. Dazu bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten für Einfamilienhäuser, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden. Der Bereich der 13. FNP-Änderung bietet mit seiner Lage am Strelasund dafür ein einzigartiges Entwicklungspotenzial

Für eine alternative Flächeninanspruchnahme im Innenbereich wurden die im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) festgelegten 11 prioritäre Wohnungsbaustandorte geprüft, 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“). Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich, so dass gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar sind. 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 und erfordern deshalb die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Auch 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 sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Insofern ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Bereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung gerechtfertigt. Dabei wird dem Ziel der Anbindung an die bestehende Ortslage entsprochen.

Ziel 4.2 (1)

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Zudem wird durch die Darstellung zwei kompakt umrissener Wohnbauflächen eine flächensparende Bauweise gefördert.

Das LEP M-V enthält auch Programmsätze aus dem Bereich Landwirtschaft, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevant sind:

Ziel 4.5 (2)

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

Die Böden im Änderungsbereich weisen z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr auf. Zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden als landwirtschaftlich genutzte Flächen wird in den Bebauungsplänen Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geregelt. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan und mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplänen. Somit entfallen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur im Bereich der neuen Wohnbauflächen. Von insgesamt ca. 7,1 ha weisen ca. 60 % (ca. 4,6 ha) eine Bodenwertwertzahl ab 50 auf. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.

Grundsatz: 4.5 (3)

„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Der Änderungsbereich ist im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt (Karte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung), so dass dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und Produktionsstätten ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, ist, wie oben beschrieben, in den Bebauungsplänen Nr. 64 und Nr. 65 für die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Grünland und damit als Wiesenflächen i.S. § 201 BauGB geregelt. Der vollständige Erhalt des im Änderungsbereich bestehenden Intensivackers wird im Ergebnis der Abwägung zurückgestellt, da für den im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten in Wassernähe gleichwertige Potenziale, die keine Landwirtschaftsflächen sind, nicht zur Verfügung stehen.

Mit Schreiben vom 27.07.2016 hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung als Oberste Landesplanungsbehörde die positive Landesplanerische Beurteilung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern bestätigt.

Vorgaben des Baugesetzbuches

Klimaschutz

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt den Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dar.

Landschaftsplan

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

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

Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht

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

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

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

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

Bodendenkmale

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wurden im südli-

chen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei denen 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden¹. Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die sich im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche befinden. Im Rahmen des B-Planes Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" für die zweite, nördliche Baufläche werden auch dort archäologische Voruntersuchungen durchzuführen sein.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Vorpommern vom 02.12.2015 zum B-Plan Nr. 64 kann für die angetroffenen Bodendenkmale eine Veränderung oder Beseitigung gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

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

Bergbauberechtigung

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

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Änderungsbereiches

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

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

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

Der sich im Norden erstreckende offene Landschaftsraum ist durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Er bildet eine ca. 800 m breite Grünzäsur

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

zwischen den Siedlungsgebieten der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow.

Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches verläuft uferbegleitend der internationale Ostseeküstenradweg. Dahinter beginnt die Steilküste, die durch mit Waldbäumen und Waldsträuchern bestockte Flächen besäumt ist, die im Sinne von § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V als Wald einzustufen sind. Bei den Waldflächen handelt es sich auf Grund der küstennahen Lage (300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern) nach § 13 Abs. 3 LWaldG M-V um besonders wertvolle Küstenschutzwälder. Die Steilküste fällt um ca. 4 bis 5 m zum Strelasund ab. Dem Uferbereich sind z.T. ausgedehnte Schilfläne vorgelagert.

4.2 Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches

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

Im Südosten befindet sich eine dreieckige z.T. mit Gehölzen bewachsene Fläche. Diese setzt der Bebauungsplan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche fest. Bis zu Beginn der 1990 Jahre fand hier eine gewerbliche Nutzung statt; der ursprüngliche Gebäudebestand wurde in den Folgejahren jedoch abgerissen. Die Fläche wird von der zuständigen Forstbehörde aufgrund ihrer Bestockung mit Waldbäumen und Waldsträuchern im Sinne von § 2 Abs. 1 LWaldG als Wald eingestuft. Infolge der küstennahen Lage (300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern) nach § 13 Abs. 3 LWaldG handelt es sich um besonders wertvollen Küstenschutzwald.

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

4.3 Erschließung

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

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

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

Östlich des Änderungsgebietes verläuft der Ostseeküstenradweg, ein internationaler Fernradweg, der in diesem Abschnitt und bis in die Stralsunder Altstadt entlang der Uferkante des Strelasundes führt. Über diesen Radweg sind die historische Altstadt Stralsunds und weiterführend auch das südliche

Stadtgebiet sowie in Richtung Norden der Ortsteil Parow der Gemeinde Kramerhof zu erreichen.

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

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

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

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

4.4 Immissionen

Die unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzende Hochschulallee weist nur ein geringes Verkehrsaufkommen von ca. 435 Kfz/24³ auf. Die Parower Chaussee ist mit durchschnittlich ca. 2.495 Kfz/24h⁴ zwar stärker befahren, berührt jedoch den Änderungsbereich nur im unmittelbaren Nordosten.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 64 wurden die Auswirkungen des künftig erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Hochschulallee nach Realisierung beider Wohngebiete (B-Plan Nr. 64 und 65) gutachterlich geprüft. Gemäß schalltechnischer Untersuchung vom Juni 2016, erarbeitet von der UmweltPlan GmbH, erhöhen sich die Beurteilungspegel durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr von Süden nach Norden zunehmend um 1-3 dB(A). Es wird empfohlen, die bisher höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu senken, um eine Verschlechterung der Immissionssituation zu vermeiden. Die von der Stadt geplante Umsetzung dieser Maßnahme sichert, dass durch die Planung keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist.

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

4.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Die nächstgelegenen sozialen Einrichtungen zur Kinderbetreuung befinden sich in den Stadtteilen Knieper Nord bzw. in der Kniepervorstadt in ca. 1,4 km Entfernung zum Plangebiet. Die Kindertagesstätten „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg, in der auch eine Hortbetreuung angeboten

² Koordinierter Leitungsplan, Ingenieurbüro Küchler GmbH, Stand 20.11.2015

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

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

wird, und „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße sind von dem geplanten Wohnstandort gut und verkehrsgünstig mit dem Fahrrad, dem Kfz und dem ÖPNV zu erreichen.

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

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

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

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

5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

Unter dieser Prämisse sieht das der Flächennutzungsplan-Änderung zu Grunde liegende städtebauliche Planungskonzept die Entwicklung von zwei eigenständigen Wohngebieten vor, die mit unterschiedlichen Hausformen vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein sollen. Zwischen den

Wohngebieten ist eine keilförmige Freifläche („Landschaftsfuge“) geplant, um in diesem Abschnitt auch zukünftig die Blickbeziehung von der Hochschulallee auf den Strelasund zu wahren.

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

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

Durch die nördliche Baufläche wird ein neuer Siedlungsrand geschaffen, der sich aus den westlich bereits bestehenden Baugebieten ableitet. Zu den Siedlungsgebieten in Parow verbleibt eine ca. 500 m breite Freiraumzäsur. Die konkrete Gestaltung der Wohngebiete und Ausbildung der zukünftigen Bebauung, die aufgrund der besonderen Lage über eine hohe städtebaulich-architektonische Qualität verfügen und im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild stehen sollen, regeln die erforderlichen Bebauungsplanverfahren (B-Pläne Nr. 64 und 65).

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

Bei Übertragung einer vergleichbaren Bebauungstypologie auf die ca. 3,9 ha große nördliche Baufläche im B-Plan Nr. 65 lassen sich dort ca. 90 – 100 weitere WE entwickeln. Somit besteht im gesamten Änderungsbereich ein Wohnungsbaupotenzial von ca. 165 WE bis 175 WE.

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

Dabei ist es auch das Ziel der Hansestadt Stralsund, den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen 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 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 Darstellung und 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 seines Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland i.S. der Landwirtschaftsflächen gem. § 201 BauGB gesichert wird.

Die bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte dreieckige Gehölzfläche im Südosten des Änderungsgebietes wird unter Berücksichtigung der Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche in die Darstellung als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB einbezogen. Aufgrund der nur geringen Flächengröße von ca. 5.000 m² deutlich unterhalb der Grenze der Darstellbarkeit im Flächennutzungsplan mit einem Maßstab 1: 10.000 wird von der nachrichtlichen Übernahme als Wald i.S. LWaldG M-V abgesehen.

6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

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

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen 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 weitestgehend ausgelastet; die hier noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

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

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein, wie 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 Standort nörd-

lich der Studentensiedlung Holzhausen befindet, der den Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit den B-Plänen Nr. 64 und 65 umfasst..

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. An beiden Standorten sind 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.

Auch 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 sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

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

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im Bereich nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“ aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten insbesondere mit Lage am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen werden, die ungünstige Standortbedingungen für eine schutzbedürftige Wohnnutzung aufweisen. Daher werden im Saldo durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen. So wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 3.7 "Gewerbe- und Industriegebiet Süd" mit Beschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2015 auch das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche im Stadtteil Lüssower Berg nördlich der Koppelstraße eingeleitet. Ziel der Änderung ist es, auf eine ca. 7,4 ha große Wohnbauflä-

che zur Erweiterung der Siedlung am Lüssower Berg (Einfamilienhaussiedlung) zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft und gewerblichen Bauflächen zu verzichten wegen zu erwartender Immissionen aufgrund ihrer Nähe zur Ortsumgebung/ B 96 und benachbarter gewerblicher Bauflächen und Gewerbestandorte. Dieser Verlust wird durch die im Bereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung geplanten zwei Wohnbauflächen im Umfang von ca. 7,1 ha quantitativ kompensiert.

7 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

8 Flächenbilanz

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

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

9. Bisheriger Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss	15.08.2015
Scoping-Termin	11.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
– Bürgerversammlung:	14.07.2015
– Aushang:	15.07. – 29.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Juli - August 2015
Öffentliche Auslegung	10.05. – 14.06.2016
Beteiligung der Behörden	April - Mai 2016

10. Rechtsgrundlagen

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

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Hinweis:

Die zur Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung verwendete Plangrundlage ist der auf der Basis der digitalen Stadtgrundkarte digitalisierte rechtsverbindliche Flächennutzungsplan, im Änderungsbereich Stand Januar 2016.

TEIL II - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

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

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

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand der Hansestadt Stralsund und umfasst eine Ackerfläche zwischen der Hochschulallee im Westen und dem Ostseeküstenradweg im Osten. Südlich grenzt die Studentensiedlung „Holzhausen“ an, nördlich Ackerflächen, die sich bis zum Ortsteil Parow der Gemeinde Kramerhof erstrecken.

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

Zielstellung ist die Entwicklung von Wohnbauland in Wassernähe mit insgesamt ca. 165 bis 175 Wohneinheiten (WE). Das geplante künftige Wohnbauland ist in zwei Bauabschnitte gegliedert: ein südlicher Teil (B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“) mit ca. 75 WE und ein nördlicher Teil (B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“) mit ca. 90- 100 WE.

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

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

Für die genannten Änderungsbereiche sind die folgenden Flächenaufteilungen vorgesehen:

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

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

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

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplans
<i>Ziele der Fachgesetze</i>	
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016 Programmsatz 4.5 (2): Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)	<ul style="list-style-type: none"> Die Böden im Änderungsbereich weisen z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr auf. Zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden wird in den Bebauungsplänen Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Grünland vorgesehen. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplans
	<p>landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Darstellung (und Festsetzung) als (öffentliche) Grünfläche. Somit entfallen landwirtschaftlich nutzbare Flächen nur innerhalb der neu dargestellten Wohnbauflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 7,1 ha. Davon weisen ca. 60 % (ca. 4,6 ha) eine Bodenwertwertzahl ab 50 auf. Die Inanspruchnahme dieser Flächen rechtfertigt sich aus dem Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf zentrale Orte, denen auch ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung belassen werden muss.</p>
<p>Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB (Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sollen im Gebiet der Hansestadt Stralsund bis 2030 ca. 1.400 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden. Davon können lediglich ca. 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung realisiert werden. Der Wohnraumbedarf kann damit nicht allein durch eine Innenentwicklung gedeckt werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Wohnraumentwicklung ist damit unvermeidbar. Dazu kommt die städtebauliche Zielstellung, Standorte für den individuellen Wohnungsbau am Wasser zu entwickeln.
<p>Vorgaben zur Kompensation nach § 15 (3) BNatSchG (Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Inanspruchnahme von für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang, vorrangige Kompensation durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, zur Vermeidung einer Nutzungsherausnahme von Flächen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange, indem die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen, die landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt werden sollen, festgesetzt werden • Der Ausgleich soll möglichst am Eingriffsort erfolgen. Im Stadtgebiet sind aktuell keine alternativen Standorte mit Kompensationseignung verfügbar.
<p>Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 sowie 31 – 34 BNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Überplanung oder Beeinträchtigung von Schutzgebieten
<p>Alleenschutz nach § 19 BNatSchG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung als Wohnbau- bzw. Baufläche berührt nicht den gesetzlichen Alleenschutz. Beachtung der Alleebäume an der Hochschulallee bei der Erschließung der Wohnbauflächen

Planungsrelevante Ziele/ Maßgaben des Umweltschutzes	Umsetzung bei der Erstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des Landschaftsplans
	(Schaffung einer Zufahrt zum geplanten Wohngebiet im Bereich einer Lücke im Alleebaumbestand; Verzicht auf eine direkte Erschließung von Baugrundstücken über die Hochschulallee, Ausschluss von wasser- und luftundurchlässigen Befestigungen im Hauptwurzelraum der Bäume)
Biotopschutz nach § 30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen • Die Darstellung eines geschützten Kleingewässers im Kartenportal Umwelt M-V, die auf der Basis einer Luftbildkartierung von 1991 erfolgte, war nach aktuellen Recherchen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen Abbild einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt schadhaft gewordener, aber lange vorhandener Drainagen in diesem Bereich, in deren Folge es zu stärkeren Vernässungen kam.
150 m-Küstenschutzstreifen nach § 61 (1) BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • keine Darstellung von Bauflächen im Küstenschutzstreifen
<i>Zielvorgaben aus Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Zielstellungen für das Siedlungswesen)</i>	
Bauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven unter Erhalt innerörtlicher Freiräume und Grünzäsuren	<ul style="list-style-type: none"> • keine ausschließliche Deckung des Wohnraumbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung möglich; kein Alternativstandort für individuellen Wohnungsbau am Wasser vorhanden (siehe auch oben)
Ausweisung des unmittelbaren Küstenbereichs im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund als Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensationsflächen für die geplante Wohnbebauung

2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1 Boden

Bestand

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

Im Änderungsbereich sind nach der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V 1996) Leh-

me/Tieflehme, grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40 % hydromorph, verbreitet.

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

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

Tabelle 3: Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades

Bodenkategorie	Hemerobie	Wertstufe	
überbaute, versiegelte Böden, Versiegelungsgrad 85 bis 100 %	metahemerob (vegetationsfreie, vom Menschen überprägte Bereiche)	0	allgemeine Bedeutung
Aufschüttung mit vorbelasteten Substraten, verdichtet		0,2	
stark degradierte, urbane Böden	polyhemerob (stark anthropogen geprägt)	0,3 - 0,5	
teilversiegelte Böden (z. B. durch Rasengittersteine)		0,5	
Aufschüttung mit weitgehend unbelasteten Substraten, verdichtet		0,7	
intensiv genutzte Böden der Landwirtschaft, Gartenland	euhemerob (stark anthropogen beeinflusst)	1,0	
unversiegelte Stadtböden mit noch weitgehend vorhandenem, natürlichen Bodenaufbau		2,0	
Böden intensiv genutzter Forste		2,5	

Bodenkategorie	Hemerobie	Wertstufe	
extensiv genutzte Böden der Land- und Forstwirtschaft	mesohemerob (mäßig anthropogen beeinflusst)	3,0	besondere Bedeutung
Böden, die niemals einer intensiven Nutzung unterlagen und Gebiete des Natur- und Artenschutzes	oligohemerob (wenig anthropogen beeinflusst)	3,5	
Böden ohne anthropogene Veränderungen	ahemerob (natürlich)	4,0	

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

2.1.2 Wasser

Bestand

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bewertung

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

Tabelle 4: Bewertung der Grundwasserverhältnisse

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

Grundwasserverhältnisse	Wertstufe		
Trinkwasserschutzzone II	3,0	besondere Bedeutung	
Gebiete mit hoher Grundwasserneubildungsrate (Stufe 4)			
naturnahe Moore			3,5
natürliche/naturnahe Überschwemmungsgebiete			3,0-4,0
Trinkwasserschutzzone I	4,0		

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

2.1.3 Klima/Luft

Bestand

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

Die lokal klimatische Situation wird im Wesentlichen durch die Windverhältnisse geprägt, wobei im Jahresverlauf die westlichen Winde den Hauptanteil einnehmen. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8 °C. Die Temperaturamplitude reicht von –0,5 °C im Januar bis 16,8 °C im Juli.

Der jahreszeitlich wechselnde Einfluss der Ostsee auf das Küstengebiet ist witterungsabhängig. Besonders bei Wetterlagen mit Winden von See her ist ihre maritime Wirkung besonders groß, während Wetterlagen mit Winden aus dem südlichen Quadranten den Ostsee-Einfluss stark zurückdrängen. Der sogenannte „Ostseefrühling“ bringt mit den häufigen nördlichen bis östlichen Winden des Frühjahrs über die noch stark ausgekühlte Ostsee hinweg eine besonders empfindliche Abkühlung und auffällig späte Entfaltung der Vegetation, aber auch Trockenheit und Windverwehungen an der Küste und auf den Äckern des Hinterlandes. Der Sommer ist i.d.R. bei häufiger Zyklontätigkeit eine Jahreszeit mit wechselndem Charakter und maritim-gemäßigten Temperaturen. Im zumeist ruhigen Herbst mit nicht seltenen Schönwetterlagen macht sich die langsamere Abkühlung der Wassermasse der See temperaturerhöhend bemerkbar. Dieser günstige Milderungseffekt auf das Küstengebiet reicht frostabschwächend bis weit in den Winter hinein.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Stralsund bei 625 mm. Die Luftgüte im Änderungsbereich wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen. Ebenso hat die Lage in der Nähe des Wassers im Allgemeinen einen stabilisierenden Einfluss auf die Jahrestemperatur und begünstigt eine höhere Luftfeuchtigkeit. So kann es im Raum Stralsund zu einer erhöhten Nebelbildung kommen.

Bewertung

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

2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

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

Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Alleen und Baumreihen

- **BAG:** Geschlossene Allee (§)
- **BBA:** Älterer Einzelbaum (§)

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

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

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen

- **RHK:** Ruderaler Kriechrasen

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

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

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

Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope

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

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

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

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

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

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

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

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

Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope

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

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



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



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

Bewertung

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

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

herangezogen.

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

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

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

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

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

Tabelle 5: Einstufung der Bewertungskriterien

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

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

Tabelle 6: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

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

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

Tabelle 7: Bestand und Bewertung der Biotope im Änderungsbereich

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

Fauna

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

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

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

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

einzelte Nachweise, aber ohne Revierverdacht, gab es von Braunkehlchen, Grünfink und Heckenbraunelle. Als Nahrungsgäste auf dem Ackerschlag wurden festgestellt: Bluthänfling (einmalig Einzeltiere), Dorngrasmücke (einzelne), Feldsperling (einmalig kleiner Trupp), Haussperling (einmalig Einzeltiere), Rauchschwalbe (mehrfach einzelne), und Singdrossel (mehrfach Einzeltiere).

Da im Jahr 2015 aufgrund der Anbaufrucht „Raps“ für die Feldlerche im Plangebiet keine optimalen Habitatbedingungen bestanden, wurde die Feldlerchenkartierung im Jahr 2016 wiederholt. In diesem Jahr war der Ackerschlag mit Weizen bestellt. Untersucht wurde wiederum 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 Flächennutzungsplans wurden 2 Brutpaare, auf der gesamten Fläche 4 Brutpaare erfasst. Der Ackerschlag bietet jedoch Habitatpotenziale für mindestens 8 bis 10 Brutpaare.

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

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

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

Biologische Vielfalt

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

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

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

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Änderungsbereich. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herr-

schen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die am Anfang des Kapitels 2.1.4 stehende Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Bestand

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

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

2.1.6 Mensch

Bestand

Der Änderungsbereich weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden jedoch stark von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken frequentiert (Naturgenuss, Sport, Hundausführen)

und werden als Verbindungen zum Strandbad, zum Stadthafen, zur Altstadt bzw. nach Parow, Richtung Prohn, etc. genutzt.

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

Bewertung

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

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

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

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

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

Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden.

2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

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

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

2.1.9 Wechselwirkungen

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen und Überbauungen 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch Flächenversiegelungen 	●
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Ackerflächen (ACL, ABO) sowie kleinflächig von straßen- und wegebegleitenden Gras- und Krautfluren (PER, RHK) mit überwiegend geringer bis mittlerer Lebensraumfunktion durch Flächenversiegelungen und Überbauungen Verlust von 1 bis 2 Bruthabitaten der Feldlerche 	● ●●
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Überformung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung 	●●
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Erholungsfunktion (Naturgenuss) durch die teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen Erhalt des Erholungsraumes im Küstenbereich (erschlossen durch den Ostseeküstenradweg) Schaffung neuer Flächen mit Wohnfunktion und neuer Grünlandflächen für Naturerleben 	●● - +
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von im Plangebiet zu erwartenden archäologischen Zeugnissen von der Steinzeit bis zur Franzo- 	●

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
	senzeit	
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich

+ positive Auswirkungen

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

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

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

Für die vom Vorhaben betroffenen 2 Brutpaare der Feldlerche stehen Habitatpotenziale auf der verbleibenden Ackerfläche zwischen dem Geltungsbereich der Änderung und Parow als Ersatz zur Verfügung. Im Zuge der Wiederholung der Feldlerchenkartierung 2016 konnte festgestellt werden, dass nur ein Teil der möglichen Revierstandorte auch tatsächlich von Feldlerchen besetzt waren.

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

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

Die Alleebäume an der Hochschulallee bieten darüber hinaus Habitatpotenziale für Fledermäuse. Baumfällungen und Gehölzrodungen, die zu einer Zerstörung von Vogelnestern, Gelegen und einer Tötung von flugunfähigen Nestlingen sowie zu einem Habitatverlust von Fledermäusen führen könnten, sind nicht vorgesehen.

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

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

2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

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

Auswirkungen auf Schutzobjekte sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der im Änderungsbereich befindliche geschützte Einzelbaum, der östliche Alleebaumbestand an der Hochschulallee und die geschützte Baumhecken am Plattenweg und am Ostseeküstenradweg bleiben gemäß B-Plan Nr. 64 erhalten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

- Gliederung der geplanten Wohnbauflächen in zwei Teilbereiche mit einer dazwischen liegenden Grünzäsur zur Freihaltung einer Sichtachse von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen
- Ausweisung von Grünflächen mit der überlagernden Flächenkategorie "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im räumlichen Zusammenhang zu den geplanten Wohnbauflächen zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
- Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen wird im Änderungsbe- reich auf ein unvermeidbares Mindestmaß begrenzt. Die dargestellten Grünflächen sollen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dazu regelt der Bebauungsplan Nr. 64 für den südlichen Teil, dass die öffentlichen Grünflächen als extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln sind. Das Heu soll als Tierfut- ter verwendet werden. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbe- wirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Darstellung als Grünfläche. Der für den nördlichen Bereich in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 wird für die Grünflächen im Geltungsbereich die gleichen Regelungen treffen, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland i.S. einer Landwirtschaftsfläche gem. § 201 BauGB gesichert wird.

Im Rahmen der späteren Baudurchführung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 15.03. bis 01.08., über Ausnah- men entscheidet die untere Naturschutzbehörde)
- Vor Baubeginn Durchführung von archäologischen Prospektionen zur Bergung und Sicherstellung von kulturhistorischen Zeugnissen aus der Steinzeit bis zur Franzosenzeit

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

Die zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen ist kompensierbar. Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ werden die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung konkret verbundenen Eingriffe bilanziert und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Die an die Wohnbauflächen angrenzende Darstellung von Grünflächen und ihrer Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Kompensation für die mit der späteren Wohngebietsentwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auch am Eingriffsort durchgeführt werden kann.

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

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

nördlichen Teilbereich anhand einer Vorortbegehung und einem aktuellen Luftbild abgeglichen und danach übertragen.

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

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

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

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

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

Die Darstellung von zwei neuen Wohnbauflächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Fachhochschule / Studentensiedlung „Holzhausen“ ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen ist kompensierbar. Zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen werden bei der Realisierung des B-Plans Nr. 64 folgende detaillierte Maßnahmen durchgeführt:

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

Diese Maßnahmen sind bei der Realisierung der B-Pläne Nr. 64 und 65 durchzuführen.

4 Zusammenfassung

Die Hansestadt Stralsund plant im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zwischen der Hochschulallee und dem Ostseeküstenradweg, nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“. Zielstellung ist die Entwicklung von städtebaulich hochwertigem Wohnbauland in Wassernähe vorrangig für den Einfamilienhausbau mit insgesamt 165 bis 175 Wohneinheiten (WE). Das geplante künftige Wohnbauland ist in zwei Bauabschnitte gegliedert: ein südlicher Teil (B-Plan Nr. 64)

mit ca. 75 WE und ein nördlicher Teil (B-Plan Nr. 65) mit ca. 90 bis 100 WE. Das geplante Wohnbauland hat einen Umfang von insgesamt 7,1 ha.

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat damit einen Umfang von insgesamt 14,6 ha.

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

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

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

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten kann mit Ausnahme von ackerbrütenden Vogelarten (in Abhängigkeit von der angebauten Feldfrucht) ausgeschlossen werden. Für die vom Vorhaben betroffenen 2 Brutpaare der Feldlerche stehen Habitatpotenziale auf der verbleibenden Ackerfläche zwischen dem Geltungsbereich der Änderung und den Wohnsiedlungen in Parow als Ersatz zur Verfügung.

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

Die mit der Darstellung der Wohnbauflächen vorbereitete geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen und Überbauungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar

und sollen weitestgehend am Eingriffsort und damit im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

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

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

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

Die Kompensation der mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Umwandlung angrenzender Ackerflächen in extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Dazu sind entsprechende Verträge geplant. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Darstellung als Grünfläche. Dazu wird der B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ die erforderlichen Regelungen treffen, die auch der B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" übernimmt.

Hansestadt Stralsund,

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.-Ing. Alexander Badrow

L.S.

Anlage

Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

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

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

GLÖSS, S. (1997):

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

JESCHKE, L. (1993):

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

KARL, J. (1997):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCHUBERT & WAGNER (1988):

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

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANS DER HANSESTADT STRALSUND




- DER 13.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEIGEORDNET



NEU

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANS
Maßstab 1:10.000






ZEICHENERKLÄRUNG

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



ALT

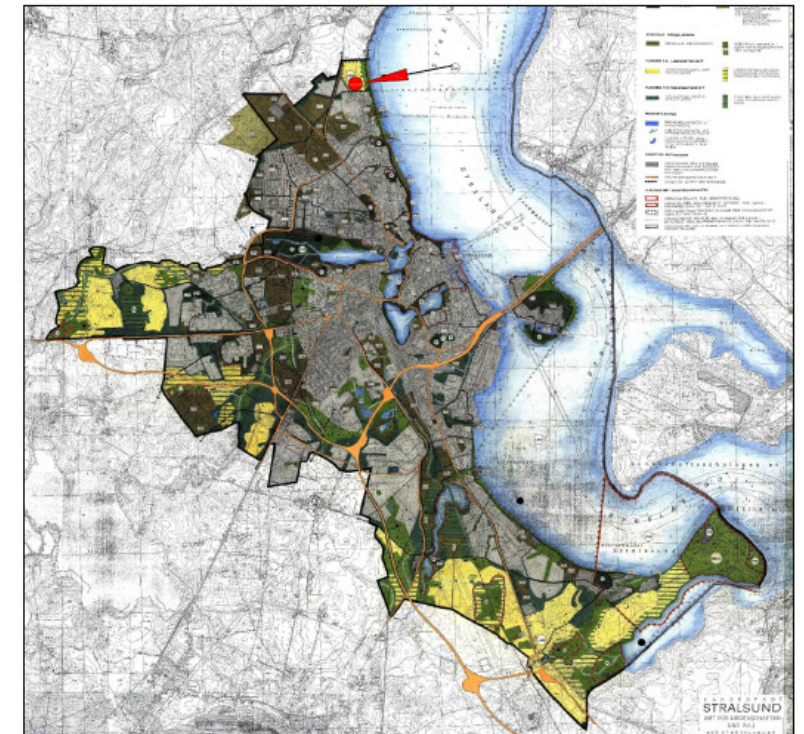
AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER
HANSESTADT STRALSUND
mit Geltungsbereich der Änderung - Maßstab 1:10.000

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

Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

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

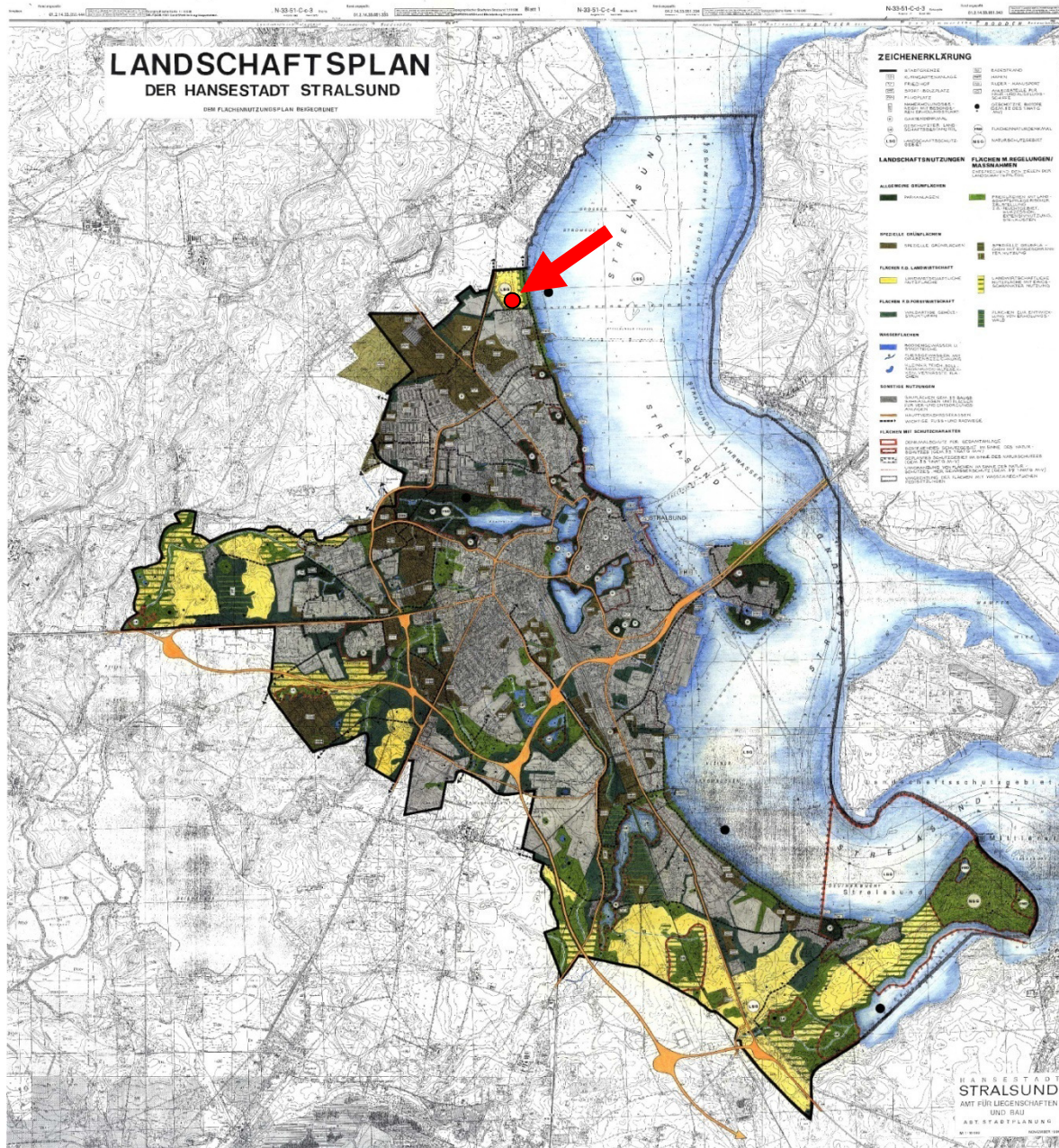
August 2016



Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund

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

Erläuterungsbericht
August 2016



Hansestadt Stralsund

Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund - der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet -

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

Projekt-Nr.: 24324-00

Fertigstellung: August 2016

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: TMA Doreen Berkahn

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

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

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

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

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

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

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Begründung der Änderung	1
2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	2
3	Örtliche und übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	3
3.1	Inhalt des Flächennutzungsplanes.....	3
3.2	Inhalt des Landschaftsplans.....	3
3.3	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016).....	5
3.4	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2019).....	7
3.5	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009)	10
4	Kurzbeschreibung der Bestandsituation im Geltungsbereich	14
5	Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes.....	14
6	Flächenbilanz.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich nördlich der Fachhochschule/ Studentensiedlung Holzhausen mit Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplans.....	4
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem RREP VP 2010	9
Abbildung 3:	Biotopverbundplanung gem. GLRP VP.....	11
Abbildung 4:	Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP	12
Abbildung 5:	Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP	13
Abbildung 6:	Geplante Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich nördlich der Fachhochschule/Studentensiedlung Holzhausen	15

Anhang

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

1 Anlass und Begründung der Änderung

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

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

Der Entwicklung von weiteren Gebieten für den individuellen Wohnungsbau kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. In den vergangenen Jahren wurden in der Hansestadt jährlich ca. 60-70 Einfamilienhäuser errichtet. Die Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen ist unverändert hoch, bevorzugt nach Grundstücken in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen jedoch nur begrenzt zur Verfügung.

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

Dieser Wohnbaustandort soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Die Hansestadt Stralsund stellt daher zunächst für den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes den Bebauungsplan Nr. 64 "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf. Der Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" für den nördlichen Teil befindet sich inzwischen auch in der Aufstellung.

Da sich diese Bebauungspläne nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickeln lassen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, wobei auf Anregung der Landkreises Vorpommern-Rügen in seiner Funktion als Genehmigungsbehörde für die Flächennutzungsplanänderung (siehe auch Begründung zur FNP-Änderung) der Änderungsbereich nicht nur den Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 64, sondern mit dem B-Plan Nr. 65 auch den Bereich des nördlich anschließenden zweiten Bauabschnitts des geplanten Wohngebietes umfasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" und überlagernd als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

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

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

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

2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

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

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch bewirtschaftete Ackerflächen, im Osten durch den öffentlichen Uferstreifen am Strelasund inkl. Ostseeküstenradweg, im Südosten durch eine Freifläche, die der Bebauungsplan Nr. 38 "Hafen und Uferbereich an der Schwedenschanze" als Ausgleichsfläche festsetzt, im Süden durch das Grundstück der Studentensiedlung Holzhausen mit einer vorgelagerten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Feldhecke und im Westen durch die Hochschulallee mit ihrem nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Alleebaumbestand.

Der östlich des Änderungsbereichs am Hochufer gelegene Gehölzbestand stellt eine Waldfläche im Sinne von § 2 Abs.1 LWaldG dar. Aufgrund der küstennahen Lage (300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässer) handelt es sich gem. § 13 Abs.3 LWaldG um einen besonders wertvollen Küstenschutzwald. Dieser Küstenschutzwald wird durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

3 Örtliche und übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

3.2 Inhalt des Landschaftsplans

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

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



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

3.3 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Die Hansestadt Stralsund ist im LEP MV als zentraler Ort ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die beigeordnete Änderung des Landschaftsplanes relevant:

Ziel 4.1 (5) *„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.*

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder*
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.“*

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich zwar um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, dies ist jedoch erforderlich, da Standorte der Innenentwicklung mit einer vergleichbaren Eignung und Lagequalität nachweislich nicht verfügbar sind.

Aus der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK, 2015) der Hansestadt Stralsund ergibt sich das Erfordernis, die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern. Dazu bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten für Einfamilienhäuser, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug, die das besondere Entwicklungspotenzial von Küstenstädten wie Stralsund und damit eines ihrer Alleinstellungsmerkmale bilden. Der Änderungsbereich bietet mit seiner Lage am Strelasund dafür ein einzigartiges Entwicklungspotenzial

Für eine alternative Flächeninanspruchnahme im Innenbereich wurden die im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) festgelegten 11 prioritären Wohnungsbaustandorte untersucht, 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“). Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich, so dass gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser im B-Plan Nr. 63 mehr verfügbar sind. 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 und erfordern die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Auch 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 können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Insofern ist eine Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Änderungsbereich gerechtfertigt. Dabei wird dem Ziel der Anbindung an die bestehende Ortslage entsprochen.

Ziel 4.2 (1) *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.“*

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als zentraler Ort ausgewiesen ist. Zudem wird durch die Darstellung zweier kompakt umrissener Wohnbauflächen eine flächensparende Bauweise gefördert.

Das LEP M-V enthält auch Programmsätze aus dem Bereich Landwirtschaft, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes relevant sind:

Ziel 4.5 (2) *„Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“*

Die Böden im Änderungsbereich weisen z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr auf. Zur teilweisen Sicherung dieser bedeutsamen Böden wird in den Bebauungsplänen Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorgesehen. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünflächen in den B-Plänen und mit der Darstellung als Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielstellung im geänderten Landschaftsplan. Somit gehen landwirtschaftlich nutzbare Flächen nur durch die neu dargestellten Wohnbauflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 7,1 ha verloren. Davon weisen ca. 4,6 ha eine Bodenwertwertzahl von über 50 auf. Die Inanspruchnahme dieser Flächen rechtfertigt sich aus dem Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf zentrale Orte, in denen es auch eines ausreichenden Spielraumes für eine angemessene städtebauliche Entwicklung bedarf.

Grundsatz: 4.5 (3) *„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“*

Der Änderungsbereich ist im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt (Karte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung), so dass dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, ist, wie oben beschrieben, in den Bebauungsplänen Nr. 64 und Nr. 65 für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorgesehen. Von einem vollständigen Erhalt des im Änderungsbereich bestehenden Intensivackers wird im Ergebnis der Abwägung jedoch abgesehen, da für den im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gleichwertige Potenziale, die keine Landwirtschaftsflächen sind, nicht zur Verfügung stehen.

Mit Schreiben vom 27.07.2016 hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesplanung als Oberste Landesplanungsbehörde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auch vor dem Hintergrund des in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern bestätigt.

3.4 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2019)

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

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

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

Die mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Wohnbauflächenausweisung im nördlichen Stadtgebiet am Strelasund zielt auf die Sicherung einer bestehenden und einer prognostizierten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in der Hansestadt Stralsund. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund, Stand Mai 2014, wurde eine Prognose für den

Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt mit dem Ergebnis, dass auch das Marktsegment des hochwertigen Wohnens in der Hansestadt Stralsund einer weiteren Stärkung bedarf.

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

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

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

Neben den o.g. Zielen enthält das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) auch einen Grundsatz, der für den Änderungsbereich maßgeblich ist. So ist der Änderungsbereich Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ in dem gemäß dem Grundsatz 5.1 (4) den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll (siehe nachfolgenden Planausschnitt aus dem RREP VP 2010). Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben angemessen zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP 2010

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

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

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

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

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den außerhalb des
Änderungsbereichs gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund
und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans
Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewie-
sen ist (siehe Kap. 3.5).

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

3.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009)

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

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

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

Biotopverbundplanung:

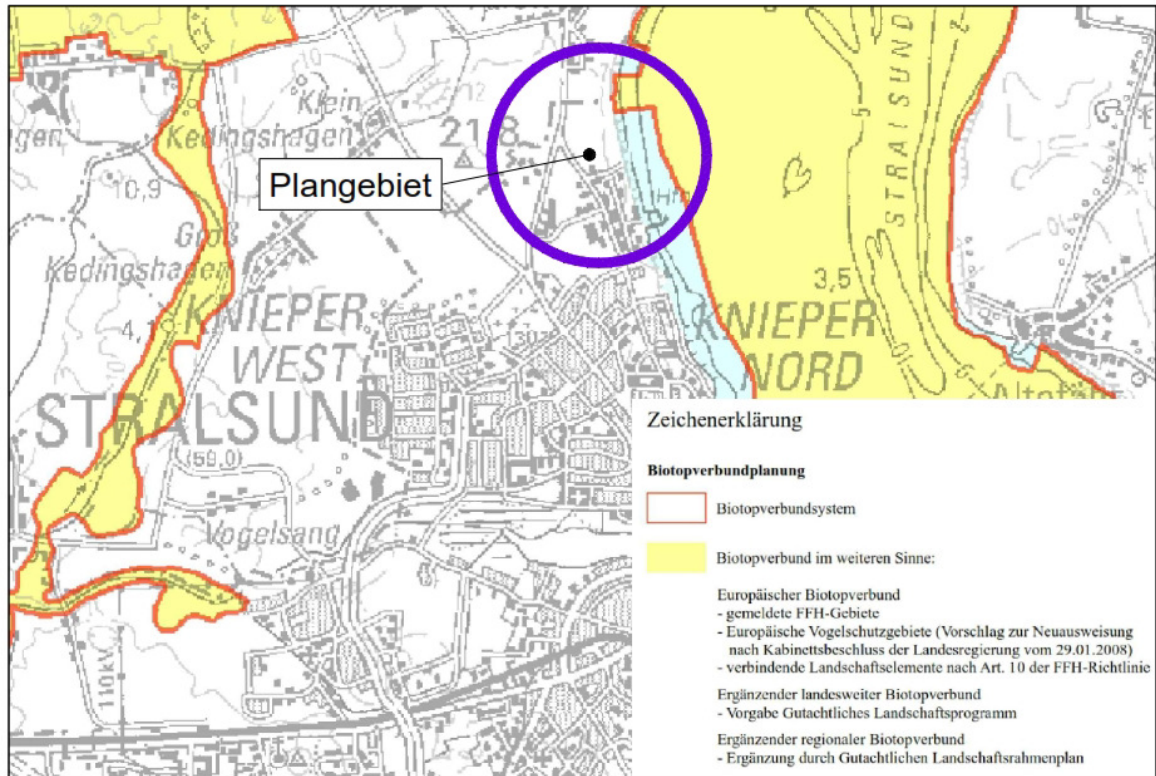


Abbildung 3: Biotopverbundplanung gem. GLRP VP

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

Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen:

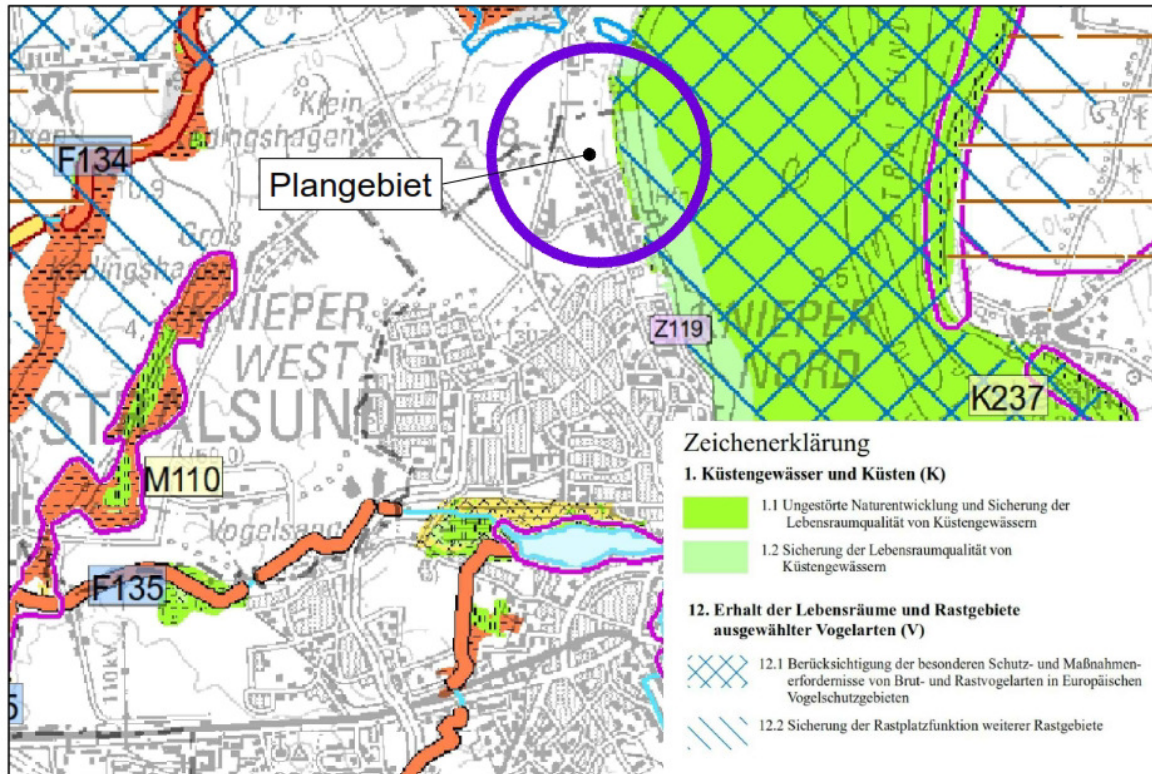


Abbildung 4: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen gem. GLRP VP

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

Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung:

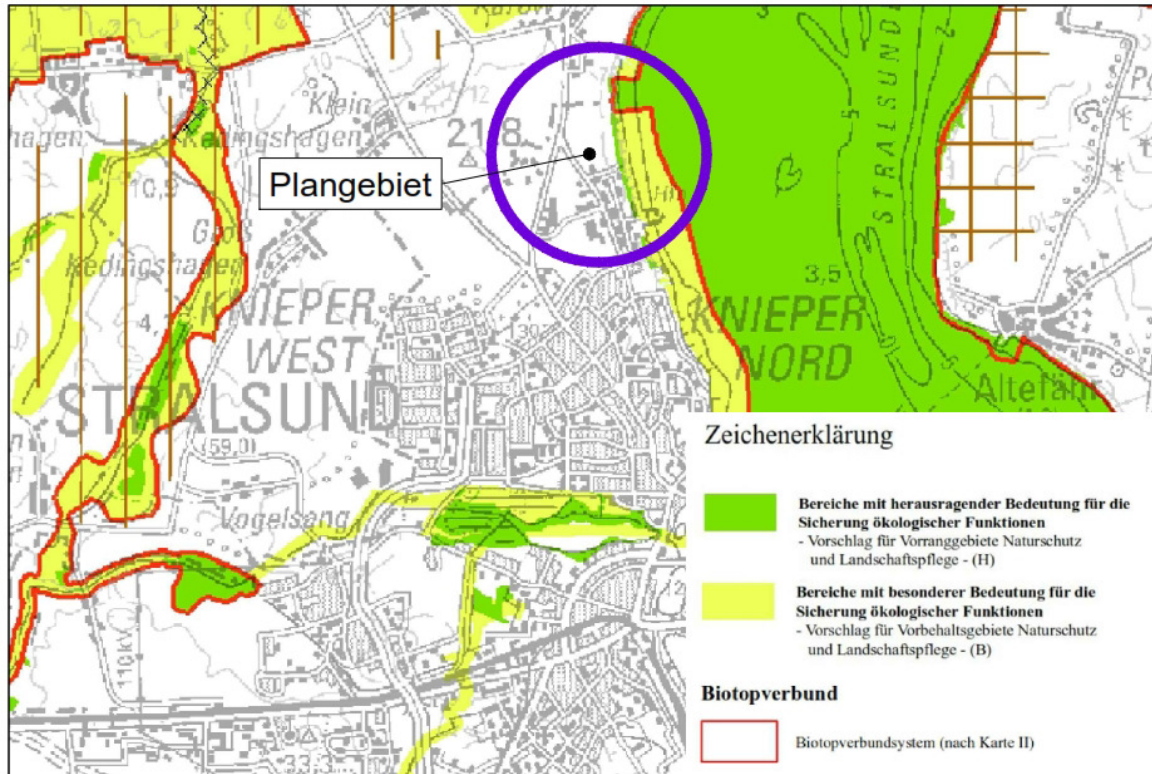


Abbildung 5: Anforderung an die Raumordnung gem. GLRP VP

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

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

4 Kurzbeschreibung der Bestandsituation im Geltungsbereich

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

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

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

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

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

5 Inhalt der Änderung des Landschaftsplanes

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

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

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



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

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

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

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

6 Flächenbilanz

Bilanzänderungen der Landschaftsnutzungen im Geltungsbereich der Änderungen des Landschaftsplanes

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

„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 derzeit 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> <ul style="list-style-type: none"> - Es liegt eine Verletzung des kommunalen Abstandsgebotes vor. - Der Antrag der Gemeinde Kramerhof auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen Parow und Stralsund wurde von der Hansestadt Stralsund abgelehnt. 	<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 ver-säumten 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 stadtoökologischen 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 stadtoökologischen 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 Eintragung 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, viestaltigen 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“.</p> <p>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.</p> <p>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 umgenutzt 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die geplanten Bauflächen werden durch eine Grünzäsur gegliedert, die auch weiterhin Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen gewährleistet.</p> <p>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
	<p>Die Zeit nach Anzeige eines Fundes (5 Werktage) bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Denkmalpflege alles in unverändertem Zustand zu belassen, ist zu kurz.</p>	<p>führt. Dadurch können Beeinträchtigungen der Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für das Änderungsgebiet.</p> <p>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.</p>

Titel: Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund- Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	17.08.2016
Bearbeiter:	Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard, Kluge, Swanhild		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Knieper Nord am nördlichen Stadtrand. Anlass für die Planaufstellung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen, insbesondere nach Eigenheimgrundstücken in Wassernähe. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Aufgrund seiner herausragenden Lage mit unverbautem Blick auf den Strelasund soll das Gebiet als städtebaulich hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Dementsprechend sollen Baukörper mit einem hohen baukulturellen Anspruch entstehen, die dem Wohngebiet und damit dem nördlichen Stadtrand ein unverwechselbares, anspruchsvolles Erscheinungsbild verleihen. Blickbeziehungen von der Hochschulallee und aus dem Gebiet zum Strelasund werden durch freie Korridore, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, gewahrt. In den Geltungsbereich wurden die das Baugebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen einbezogen.

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15. August 2013 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 64 eingeleitet. Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange konnte im Juli 2015 durchgeführt werden. Dabei sind Anregungen zur Begrenzung der Wohnungsanzahl, den notwendigen archäologischen Grabungen, zur Lage der Straßenzufahrt und den geplanten Stadtvillen an der Hochschulallee, aber auch grundsätzliche Einwände gegen eine Wohnbebauung an diesem Standort eingegangen. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im April 2016, lag der Bebauungsplanentwurf vom 10. Mai bis 14. Juni 2016 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Planung von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange überwiegend zugestimmt wird. Die Bürger, insbesondere die Anwohner aus dem benachbarten Wohngebiet (B- Plan Nr. 15), sprechen sich unverändert gegen eine Baulandentwicklung aus.

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und

der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die **Hinweise** vom

Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern,
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel,
Bergamt Stralsund,
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifswald,
Hauptzollamt Stralsund,
Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen,
Deutsche Telekom Technik GmbH, Dresden,
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz,
Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Jugend,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Gesundheitsamt,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Wasserwirtschaft,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft,
SWS Energie GmbH, Stralsund,
E.DIS AG, Regionalbereich M-V, Betrieb Verteilnetze, Bergen,
REWA GmbH, Stralsund,
Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“

werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten (siehe Anlage 2)

teilweise zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Bauleitplanung,
Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Naturschutz,
Cornelia Böhme und Sven Koenig,
Isolde und Andreas Drechsler,
Ulli Drechsler,
Diana Hoffmann,
Marlis und Heinz-Christian Marshall,
Stefan Siebert,
Claas Wiese,
Harald Wilde,

nicht zu folgen:

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachbereich Kataster und Vermessung,
Gemeinde Kramerhof, Amt Altenpleen
NABU Nordvorpommern e. V., Barth,
BUND Landesverband M-V, Schwerin,
Silvia Falk,
Ines Feikert,
Gabi und Christian Hanke,
Silyia Herfurth,
Edeltraud und Adolf Hoffmann,
Thomas Jahn,
Sylvia und Eckart Jonas,

Claudia Lorenz,
Peter Mühle,
Birkhild Neumann,
Herbert Paul,
Beate Pudack,
Frank Schiller,
Andrea und Andree Schreiber,
Kristin Weidemann.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für die Planung relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 64 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen allgemein zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden und Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen.

Entlang der Hochschulallee sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude (max. 10,5 m) zulässig. Da die 12 bis 14 m hohen Alleebäume bereits höher als die geplanten Wohnhäuser sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Der Anregung der Nachbarn hier nur zweigeschossige Gebäude zuzulassen wird nicht gefolgt. Die breiten Freihaltekorridore zwischen den geplanten Gebäuden und die Grünflächen ermöglichen den Blick in Richtung Strelasund. Eine Reduzierung der Geschossigkeit würde dagegen nicht zu Verbesserungen der Blickbeziehungen führen. Die übrigen Bauflächen sind für zweigeschossige Einzelhäuser (max. 7,5 m) vorgesehen. In Abhängigkeit von dem gewachsenen Gelände und der geplanten Straßenhöhe, wird für jedes Baufeld die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Um die gewünschten Freiräume und Blickbeziehungen zu sichern, gilt die offene Bauweise. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Die Anzahl der parallel zur Hochschulallee geplanten Wohngebäude ist im Verfahren von 5 auf 4 Baufelder reduziert worden. Damit konnten die Freihaltekorridore in diesem Bereich verbreitert werden.

Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bis 0,35 bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 750 m² festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist für die Einzelhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden.

2. Gestalterische Festsetzungen/Gestaltungshandbuch

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist für das Wohngebiet ein Leitbild in Form eines Gestaltungshandbuchs entwickelt worden, mit dem eine Gesamtqualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Freiraum angestrebt wird. Mit diesem Regelwerk soll an diesem hochwertigen Standort einerseits eine überdurchschnittliche baukulturelle Qualität sichergestellt, andererseits ein angemessenes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

Der überwiegende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch wurde als gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), die zu verwendenden Baumaterialien sowie die Dachausbildung, um diesbezüglich auf eine

visuelle Harmonisierung hinzuwirken. Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Ziegel oder Holz in gedeckten Farbtönen zu verwenden und es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen getroffen, die zum Ziel haben, die benannten Sichtachsen freizuhalten. So werden u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Der von den Nachbarn geforderte Kreisels an der Parower Chaussee/Einmündung Hochschulallee liegt im Geltungsbereich des B- Plans Nr. 15 und ist nach den geltenden Festsetzungen zulässig. Der Ausbau des Kreisels kann erfolgen, wenn aufgrund der Verkehrsdichte/Unfallhäufigkeit ein entsprechendes Erfordernis besteht. Dies wird nach dem heutigen Kenntnisstand mit der Erschließung des B- Plans Nr. 64 noch nicht erwartet. Für die Hochschulallee ist künftig eine Tempo-30-Zone vorgesehen.

Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Der Anschlusspunkt ist auf Höhe der jetzigen Bushaltestelle geplant. Für die Zufahrt wurde die größere, nördlich gelegene Lücke in der geschützten Allee ausgewählt. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Zum Schutz der Baumallee ist für die Bauzeit eine Baustraße östlich, parallel zur Hochschulallee vorgesehen.

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

4. Bodendenkmalpflege

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

5. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Für die Alleebäume der Hochschulallee und den vorhandenen Baum am Plattenweg sind im Plangebiet Festsetzungen zum Schutz und Erhalt getroffen worden. Gegenüber dem Entwurf konnte der Abstand der geplanten Stadtvillen zur vorhandenen Allee verbreitert werden, so dass sie von den Kronentraufen nun mindestens 5 m entfernt sind. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 25 Bäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen (ca. 27 Bäume).

Die Baufläche umgebend, sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Um die Blickbeziehung zum Strelasund auf ausgewählten Achsen auch zukünftig zu sichern, sollen die Grünflächen als naturnahe Wiesen mit einzelnen landschaftstypischen Gehölzpflanzungen gestaltet werden. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen und somit für eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignet. Da die Verpachtung an einen Landwirt vorgesehen ist, entfällt eine laufende Pflege und Unterhaltung durch die Stadt.

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

6. Immissionsschutz

Für die Bewertung des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung im Juli 2016 durchgeführt. Bei der z.Zt. zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Hochschulallee ist die Lärmbelastung im Bestand ermittelt worden. Die Orientierungswert für den Tag von 55 dB(A) und die Nacht von 45 dB(A) der DIN 18005 werden im Bestand an einzelnen Gebäuden (B- Plan Nr. 15) um max. 3,4 dB (A) überschritten. Die Hauptursache ist das Befahren der Pflasterstraße bei 50 km/h.

Zukünftig soll die Hochschulallee nur noch mit 30 km/h befahren werden. Damit nehmen die Rollgeräusche spürbar ab. Neben dem Bestand wurden in der Prognose die geplanten neuen Gebieten (B- Plan Nr. 64 und B- Plan Nr. 65) berücksichtigt. Trotz der Zunahme des Verkehrs kommt es durch die Geschwindigkeitsreduzierung zu einer deutlichen Verbesserung der Immissionssituation. Nach den vorliegenden Ermittlungen wird angrenzend an die Hochschulallee (B- Plan Nr. 15) der Orientierungswert der DIN 18005 nur noch an einem Immissionsort geringfügig überschritten (0,6 dB(A)). Unter den o. g. Bedingungen sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

7. Umweltbericht

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Der FNP wird zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren geändert (13. Änderung des FNP). Es werden nun teilweise Wohnbaufläche sowie umliegend Grünfläche und überlagernd Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (siehe Beschluss-Nr. 2016-VI-03-0389 vom 07.04.2016). Im B- Planverfahren ist die Raumordnung und Landesplanung (AfRL Vorpommern) sowie das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als oberste Landesplanungsbehörde gehört worden. Die positive landesplanerische Stellungnahme wurde auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) mit der Sperrklausel für Böden ab Wertzahl 50 bestätigt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohngebietsentwicklung. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 2 abgewogen.
2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß der Bekanntmachung vom 23.

September 2004 (BGBl. I S 2414) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V 2016, Nr. 2, S. 28 u. 29) wird der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ gelegen im Stadtteil Knieper Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom August 2016 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht vom August 2016 wird gebilligt.

Finanzierung:

Gemäß Vertrag vom 14. Oktober 2014 hatte sich die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) dazu verpflichtet die Kosten zur Finanzierung der Planungsleistungen zu tragen. Der städtebauliche Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen ist inhaltlich vorbereitet und wird in Kürze geschlossen. Die LEG übernimmt die Kosten für die innere und äußere Erschließung, für die Grünausgleichsmaßnahmen und die Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale. Die öffentlichen Flächen werden nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt übergeben. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Beleuchtung wird der Stadt ca. 7.300 €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. vier Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss
(nach Genehmigung der FNP-Änderung)

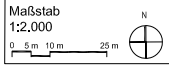
Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1_B64 Planz_Satzfassung_August2016

Anlage 2_B64 Abwägungsvorschlag_August2016

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Planzeichnung Teil A



Anlage 1 zum Satzungsbeschluss

TOP Ö 3.3

Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

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

Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“

Stand August 2016

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der 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	26.08.2015		X	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	13.08.2015	X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel	28.07.2015		X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	31.08.2015 25.05.2016	X	X	
8	Straßenbauverwaltung Mecklenburg Vorpommern	29.07.2015	X		
9	Wasser- und Schifffahrtsamt, Stralsund	10.08.2015	X		
10	Bergamt Stralsund	08.07.2015		X	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales	05.08.2015	X		
14	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifwald	04.08.2015		X	
15	Hauptzollamt Stralsund	07.08.2015	X	X	
16	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	17.08.2015	X	X	
18	Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH	30.07.2015 26.05.2016	X X	X X	
19	Kabel Deutschland	27.07.2015	X		

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	18.08.2015	X	X	
21	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin	16.07.2015		X	
23	LK Vorpommern-Rügen – Fachabteilung Jugend	14.08.2015		X	
24	LK Vorpommern-Rügen – Fachgebiet Schulverwaltung	14.08.2015 30.05.2016	X X	X	
25	LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz	14.08.2015 30.05.2016	X X	X X	
26	LK Vorpommern-Rügen – Gesundheit	30.05.2016	X	X	
28	LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung	14.08.2015			X
29	LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung	14.08.2015 30.05.2016			X X
30.1	LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz,	14.08.2015 30.05.2016		X	X X
30.2	LK Vorpommern-Rügen –Wasserwirtschaft	30.05.2016	X	X	
31	LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft	10.08.2015		X	
34	Amt Westrügen, Gemeinde Altfähr	30.09.2016	X		
35	Amt Milzow, Gemeinde Sundhagen	23.07.2015	X		
36	Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof	13.08.2015		X	X
37	Hansestadt Greifswald	03.08.2015	X		
38	Stralsunder Entsorgungs GmbH	09.09.2015	X		
39	SWS Energie GmbH	21.07.2015 26.05.2016	X	X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
40	SWS Telnet GmbH	22.07.2015 17.05.2016	X X		
41	e.dis AG, Regionalbereich M-V, Bergen	24.07.2015	X	X	
42	GDMcom	31.07.2015	X		
43	REWA	21.07.2015 03.06.2016	X X	X X	
44	SWS Nahverkehr	09.09.2015	X		
45	Industrie und Handelskammer	13.08.2015	X		
46	Handwerkskammer	1.09.2015	X		
49	NABU Kreisgeschäftsstelle Barth	25.08.2015 10.06.2016		X X	X X
50	BUND M-V e.V.	13.08.2015 10.06.2016		X X	X X
55	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	20.07.2015	X	X	
B1	Cornelia Böhme und Sven Koenig	27.07.2015 14.06.2016		X X	X X
B2	Isolde und Andreas Drechsler	19.07.2015 08.06.2016		X X	X X
B3	Uli Drechsler	14.06.2016		X	X
B4	Silvia Falk	15.07.2015		X	X
B5	Ines Feikert	29.07.2015		X	X
B6	Gabi und Christian Hanke	16.05.2016			X
B7	Silyia Herfurth	28.07.2015			X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
B8	Diana Hoffmann	09.06.2016		X	X
B9	Edeltraud und Adolf Hoffmann	18.07.2015			X
B10	Thomas Jahn	19.07.2015 08.06.2016			X X
B11	Sylvia und Eckart Jonas	27.07.2015 / 20.07.2015 11.03.2016 07.05.2016		X X	X X X
B12	Claudia Lorenz	29.07.2015		X	X
B13	Marlis und Heinz-Christian Marshall	16.07.2015 13.06.2016		X	X X
B14	Peter Mühle	20.07.2015 18.05.2016		X	X X
B15	Birkhild Neumann	29.07.2015 13.06.2016		X	X X
B16	Herbert Paul	06.06.2016		X	X
B17	Beate Pudack	09.06.2016		X	X
B18	Frank Schiller	15.07.2015			X
B19	Andrea und Andree Schreiber	17.05.2016			X
B20	Stefan Siebert	31.05.2016		X	X
B21	Kristin Weidemann	23.07.2015 15.05.2016		X X	X
B22	Claas Wiese	13.06.2016		X	X
B23	Harald Wilde	11.06.2016		X	X

IBEBAUUNGSPLAN NR. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 26.08.2015</p> <p>Da zur Niederschlagswasserentsorgung keine Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz bestehen, ist die Einleitung in den Strealsund 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Einleitgenehmigung ist im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen. In Teil I Kapitel 5.7 der Begründung wird auf das Erfordernis der Genehmigung sowie die rechtlichen Grundlagen hingewiesen.</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. Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. 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 im Gebiet geplanten Gebäude haben eine Höhe von ca. 10,5 m. Die angegebene Vorbehaltshöhe von 30,0 m wird damit deutlich unterschritten.</p>
10	<p>Bergamt Stralsund 08.07.2015</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, Q 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
14	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifswald 04.08.2015</p> <p>die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Greifswald überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ 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.</p> <p>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.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen im Eigentum des Landes.</p>
15	<p>Hauptzollamt Stralsund 07.08.2015</p> <p>1 ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>2 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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Abstand von 100 m gemessen von der Strandlinie keine baulichen Anlagen bzw. eine Änderung von Grundstücken, die über die übliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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 individuellen Planungen erteilt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.</p> <p>3</p> <p>Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 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 gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, 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>	<p>Bewirtschaftung hinausgeht, vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Betretungsrecht nicht berührt. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.</p>
16	<p>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen 17.08.2015</p> <p>Die denn Forstamt Schuenhagen vorliegenden Planungsunterlagen zum B-Planes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ der Hansestadt Stralsund wurden gemäß den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der gültigen Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Den vorliegenden Planungsunterlagen im Vorentwurf wird die forstrechtliche Zustimmung erteilt.</p> <p>Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet keine Waldflächen im Sinne § 2 Abs, 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) liegen. Aus der Planzeichnung (Stand Juni 2015) ist ersichtlich, dass die festgesetzten Baufelder sowie die Flächen, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur eingeschränkt möglich sind, außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 Meter liegen.</p> <p>Das Forstamt Schuenhagen verweist hinsichtlich nachträglich geplanter Maßnahmen im westlich angrenzenden Küstenwald (westlich des Ostseeküsten-Radweges) auf die Festlegungen aus dem Protokoll zum Scoping-Termin vom 11.03.2015 und die Hinweise des Forstamtes aus der E-Mail vom 12.03.2015</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nachträgliche Maßnahmen im Bereich des östlich angrenzenden Küstenwaldes sind nicht vorgesehen und auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes</p>
18a	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH 30.07.2015</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Eine Entscheidung in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p>	
18b	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH 26.05.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme 455-2015 mitgeteilt, ist für die telekommunikationstechnische Erschließung im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme 455-2015 behält Ihre volle Gültigkeit.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>18.08.2015</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg—Vorpommern Munitionsfunde nicht auszu-schließen sind. 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 (Kampfmittelbelastungs-auskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitions-bergungsdienst des LPBK M—V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzei-tig vor Bauausführung empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Katastrophenschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt (siehe Nr. 25).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von der LEG als Erschließungsträger wird vor Erschließungsbeginn eine entsprechende Auskunft zur Kampfmittelbelastung eingeholt.</p>
21	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin 16.07.2015</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermes-sungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt (siehe Nr. 28).</p>
23	<p>LK Vorpommern-Rügen – Fachabteilung Jugend</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>14.08.2015</p> <p>Die Begründung ist im Pkt. 4.5 "Soziale Infrastruktur und Versorgung" (Seite 9 oben) zu korrigieren.</p> <p>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.</p> <p>Die Grundschule "Juri Gagarin" befindet sich nicht "An den Bleichen" sondern in der "Wallensteinstraße"</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung des B- Plans ist nicht erforderlich. Der Text wurde bereits zum Entwurf in der Begründung, Punkt 4.4 korrigiert.</p>
25	<p>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz 30.05.2016</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Gebiet von mindestens 48 m³/h, ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß 5 2 Abs. Z Buchstabe c) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 3. Mai</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste.</p> <p>Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, etc. ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes durch die Hansestadt Stralsund sichergestellt. Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung erfolgt in der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Trinkwasserleitungen werden so dimensioniert, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zudem werden Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen. In den Kreuzungspunkten wird jeweils ein Unterflurhydrant angeordnet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.	
26	<p>LK Vorpommern-Rügen – Gesundheit 30.05.2016</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme erfolgt auf Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. April 2014 (GVOBL. M-V S, 150).</p> <p>Dem Vorhaben wird unter Beachtung folgender Punkte zugestimmt:</p> <p>Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung der Trinkwasserversorgungsleitung müssen die geltenden Vorschriften bei der Bauausführung und die zum Einsatz kommenden Bau- und Werkstoffe Beachtung finden. Rohrverlegungsarbeiten sind nur durch anerkannte Firmen des Rohrleitungsbaus durchzuführen.</p> <p>Vor Inbetriebnahme der Versorgungsleitung ist der Nachweis der einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers nach den Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 zu erbringen.</p> <p>Für die Erteilung der Freigabe ist das Gesundheitsamt vom Betreiber bzw. Eigentümer rechtzeitig zu informieren.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung sicherzustellen.</p>
28	<p>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung 14.08.2015</p> <p>Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung wäre zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Sie sollte grundsätzlich durch Flurstücksbezeichnungen und/oder durch eindeutige topografische Angaben erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Benennung von Flurstücken im Titel des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der auf der Planzeichnung abgedruckte Plantitel enthält auch eine topographische Bezeichnung („nördlicher Studentensiedlung Holzhausen“). Den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV, nach denen aus der Planzeichnung die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ein Hinweis auf die genehmigte Verwendung des topografischen Kartenmaterials für den Übersichtsplan fehlt.</p> <p>In der Begründung ist die Plangrundlage nicht benannt.</p>	<p>Liegenschaftskataster ergeben müssen, sind durch die Darstellungen in der Planzeichnung erfüllt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Übersichtsplan handelt es sich nicht um eine topographische Karte, sondern um einen Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung handelt es sich ebenfalls um einen Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund. Eine Benennung der Planunterlage ist hier nicht erforderlich.</p>
29.a	<p>LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung 14.08.2015</p> <p>Mit dem Planentwurf möchte die Hansestadt die planerische Voraussetzung zur Errichtung eines neuen hochwertigen Wohnbaustandortes schaffen.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung ist zu überprüfen. In der Begründung wird mehrfach dargelegt, dass ein hochwertiger Wohnbaustandort ausgewiesen wird. Auf der Planzeichnung wird dafür ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Die diesbezüglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Text Teil B mit den zulässigen Einschränkungen lassen jedoch erkennen, dass der Gebietscharakter eines WA' s nicht mehr eingehalten wird und dies einem reinen Wohngebiet (WR) entspricht. Es sollten daher die Bereiche dahingehend nochmals überprüft werden, ob ganz oder auch teilweise ein WR festzusetzen ist.</p> <p>Die in der Begründung dargelegte Anzahl der Wohneinheiten (WE) im überplanten Baugebiet ist zu überprüfen und ggf. sind die Festsetzungen zu verändern. Nach überschläglicher Prüfung ergibt sich eine wesentlich höhere WE-Zahl als angegeben wird; statt 48 WE nun mind. ca. 116 WE. Die hieraus resultierenden erhöhten Fahrzeugfrequenzierungen, der Straßenquerschnitt sowie die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und der Immissionsschutz sind diesbezüglich zu überprüfen. In der Begründung im Pkt. 5.1 „Planungskonzept“ werden Aussagen zu den Größen der zukünftigen Parzellen dargelegt. Im inneren Bereich sollen mindestens 750 m² große Grundstücke entstehen, alle anderen sind mindestens ca. 900 m² groß.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein, ohne Einschränkungen nur auf den Bedarf des Gebietes, zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ist gewahrt. Die in § 4 Absatz 2 BauNVO genannten Arten der Nutzung (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen. Sie wären bei der Größe des Plangebiets ohnehin nicht tragfähig, da sie nur der Versorgung des Gebiets dienen dürften.</p> <p>Der Anregung wurde bereits im Entwurf gefolgt. Für die Wohngebäude wird die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Dies erfolgt im Teil B, durch die textliche Festsetzung 1.2. So sind in den für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebietsteilen WA1 und WA2 höchstens 7 und in den Einfamilienhäusern der WA3 bis WA6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In der Begründung, Punkt 5.2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen erläutert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Bei der Berechnung der WE-Anzahl kann angenommen werden, dass bei einem Grundstück mit einer Größe von 900 m² und einer GRZ von 0,2 ein 180m² großer Baukörper errichtet werden kann. Dieser ist mit einer II-geschossigen zwingenden Bebauung vorgegeben, so dass letztendlich hier mindestens 360m² Geschossfläche entstehen. Wobei hier durchaus 5 WE- und dies pro ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche - in den Maßen 14 m x 14m entstehen können. Hieraus wird im nachfolgenden die Anzahl der 116 WE in einer Hochrechnung dargelegt:</p> <p>Baufeld westlich (WA1 und WA2) mit 5x Baufeldern (Baugrenze 17m x 18m, Zahl der Vollgeschosse 11-111) a 5 WE= 25WE</p> <p>Baufeld nördlich (WA3) mit 6 Baufeldern (Baugrenze 14m x 14m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 30WE</p> <p>Baufeld östlich (WA4) mit 4 Baufeldern (Baugrenze 16,5 m x 15 m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 20 WE</p> <p>Baufeld südlich (WA5) mit 5x Baufeldern (Baugrenze 14m x 14m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 25 WE</p> <p>Baufeld mittig (WA6) mit 8 Baufeldern (Baugrenze 15m x 11m, Zahl der Vollgeschosse max. 11) a 2 WE= 16WE</p> <p>Somit sind insgesamt mindestens 116 WE realisierbar.</p> <p>Es wird der Hansestadt empfohlen, die vorliegende Entwurfsplanung diesbezüglich zu prüfen und zu überarbeiten.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind zu vervollständigen. Auf der Planzeichnung werden Höhenfestsetzungen mit dem Planzeichen "OK 9,0 ü.n.G" verankert. Aus der Planzeichenerklärung ist dafür zu entnehmen, dass die Oberkante baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO gelten soll. Ein durchschnittliches natürliches Geländeprofil wurde nicht aufgenommen. Im Text Teil B werden diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen vorgenommen. Es ist der erforderliche Bezugspunkt eindeutig zu bestimmen (§ 18 BauNVO).</p> <p>Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind untereinander eindeutig abzugrenzen. Hier insbesondere der Fußgängerbereich zur öffentlichen Parkfläche.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie ist als Begrenzungslinie für alle Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zu verwenden, hier insbesondere Fuß- und Radweg, Fuß-</p>	<p>Der Anregung wurde bereits im Entwurf gefolgt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt, denen die Höhenlagen der geplanten Straßen zu Grunde liegen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist durch eine Linie hinreichend gekennzeichnet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß Planzeichenverordnung sind nur die Straßenverkehrsflächen durch die Straßenbegren-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gängerbereich und öffentliche Parkfläche.</p>	<p>zungslinie gegenüber anderen Flächen u.a. Verkehrsflächen abzugrenzen. Da es sich nur bei den als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsflächen um Straßenverkehrsflächen handelt, ist die erfolgte Abgrenzung gegenüber den übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, Fuß- und Radwege, öffentliche Parkfläche und Abfallsammelplatz) ausreichend.</p>
<p>29.b</p>	<p>LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung 30.05.2016</p> <p>Mit dem Planentwurf möchte die Hansestadt Stralsund die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes schaffen, das aufgrund seiner Lage am Strelasund über eine hohe Attraktivität verfügt. Meine Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden teilweise nicht berücksichtigt. Sie werden somit Gegenstand dieser Stellungnahme und sind in die Abwägung einzubeziehen. Dennoch möchte ich nochmals auf den Punkt bezüglich der Erforderlichkeit der Wahrung des Gebietscharakters eingehen:</p> <p>Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Text Teil B definierten Zulässigkeiten (Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle...Zwecke) entsprechen denen eines WR gemäß § 3 BauNVO, auch wenn die Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke im WR nur ausnahmsweise zulässig sind; sie könnten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig werden. Auch die Räume für freie Berufe gemäß 5 13 BauNVO sind im WR zulässig. Alle anderen im WA zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, so dass die zulässigen Nutzungen einem WR entsprechen. Die im WA 1 und im WA 2 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WR ebenfalls, zumindest als kleine Betriebe, zulässig. Ich empfehle der Stadt daher, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nochmals zu überdenken, um den Verdacht des sogenannten „Etikettenschwindels“ nicht aufkommen zu lassen (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan: „... so dass die Zulässigkeiten der Sache nach denen eines WR-Gebiets gleichkommen, ist der Gebietstypus verlassen und die Festsetzung unwirksam“; BVerwG, Beschl. v. 8. Februar 1999 - 4 BN 1.99).</p> <p>Unter Pkt. 7 bzw. in der Begründung unter Pkt. 5.11 wurden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M- V i.V, m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass der § 86 LBauO M-V ein Gestaltungsparagraph ist und somit die Vor-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein reines Wohngebiet (WR) entspricht nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen aber nicht ausschließlich. Neben dem Wohnen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig und damit bleibt die Zweckbestimmung gewahrt. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Arten der Nutzung (Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen. Sie wären bei der Größe des Plangebietes ohnehin nicht tragfähig, da sie nur der Versorgung des Gebiets dienen dürften. Alternativ wurde die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO in Betracht gezogen, in dem nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig sind. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke hätten für allgemein zulässig erklärt werden müssen. Davon wurde jedoch abgesehen, da die genannten Anlagen in dem festgesetzten WA allgemein zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. An der Festsetzung von Materialien wird festgehalten. Die ausgewählten Materialien und Farben sind erforderlich, um hier einen landschaftsverträglichen Stadtrand ausbilden zu können. Von</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	gabe von Materialien (hier: Holz, Glas, Metall) unzulässig ist.	Baumaterialien wie Holz, Metall und Glas gehen durch ihre jeweilige Beschaffenheit unterschiedliche gestalterische Wirkungen aus, die für die geplante Ausbildung des Orts- und Straßenbildes von Bedeutung sind. Durch die Art der Oberflächen, die bestimmt werden durch Material, Struktur und Farbe wird das äußere Erscheinungsbild geprägt.
30.	<p>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz 30.05.2016</p> <p>Die Unterlagen zu o. g. Satzung 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>Der B-Plan befindet sich zum Teil (WA-Gebiet, Grünfläche C) in dem mit einem Bauverbot belegten Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach 29 NatSchAG M-V. Nachdem der B-Plan gegenüber der 1. Fassung geändert worden ist, wird eine Ausnahme nach § 29 Abs.3 Nr. 4 in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.</p> <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. Für die Planstraße A wurde nunmehr die größere Lücke in der Allee für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Trotzdem wird die Fällung eines jüngeren Alleebaumes erforderlich. Die Fällung des Alleebaumes bedarf einer Ausnahme von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V und ist durch Kompensationspflanzungen zu ersetzen.</p> <p>Im Wurzelbereich der geschützten Alleebäume wurden die WA 1 und 2 ausgewiesen. Zum Schutz der Bäume wurde die Fläche B festgesetzt. Auf der Fläche B sollen wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig sein. Diese Festsetzung ist zum Schutz der Alleebäume völlig unzureichend. Auch weitere schädigende Handlungen wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Abstellen von Geräten, Fahrzeugen und Maschinen, Teilversiegelungen, Anlage von Spiel- und Ruheplätzen u.a. sind auszuschließen.</p>	<p>Die in Aussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Fällung des jungen Alleebaums wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und eine entsprechende Kompensationspflanzung festgelegt.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Der Schutz der Alleebäume entlang der Hochschulallee wird bereits durch die Bestimmungen des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geregelt. Danach sind die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Zusätzlich wird dem Schutz der Allee im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass der Wurzelbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird (Fläche B), in dem wasser- und luftundurchlässige Befestigungen unzulässig sind. Darüber hinaus wird der Anregung insofern gefolgt, als die örtliche Bauvorschrift 7.17 dahingehend geändert wird, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in der mit „B“ gekenn-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Für die Zeit des Baugeschehens ist eine Nutzung der Fläche B für die Bautätigkeit durch Schutzzäune zu unterbinden. Zum Schutz der Alleebäume soll für die Bauphase eine Plattenstraße angelegt werden. Aus den Unterlagen geht leider nicht hervor, wo die Plattenstraße errichtet werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass die Verlegung außerhalb der Wurzelbereiches der Alleebäume erfolgen soll.</p>	<p>zeichneten Fläche unzulässig sind. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V entgegenstehen. So liegen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze außerhalb des Wurzelbereichs der Alleebäume. Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb des Wurzelbereichs Nebenanlagen zugelassen werden. Hierzu bedarf es jedoch jeweils einer Einzelfallentscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde/Gemeinde, so dass Zerstörungen, Beschädigungen oder nachteiligen Veränderungen der Allee ausgeschlossen werden können. Für weitergehende Festsetzungen besteht daher kein Erfordernis. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen zum Schutz der Allee im Bebauungsplan nur soweit möglich sind, als sie dem Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB entsprechen. Insbesondere Handlungen wie das Abstellen von Geräten, Fahrzeugen und Maschinen sind dort nicht enthalten und können daher auch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. In der Begründung wird im Punkt 6 entsprechend auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum Schutz der Allee während der Baumaßnahmen können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind durch die Bauherren nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. etwaigen Maßgaben der Baugenehmigung zu gewährleisten. Auf der Planzeichnung wird auf die Verbote zum Schutz der Allee gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen. Die Baustraße für die Bauphase verläuft gemäß der Erschließungsplanung in Verlängerung des Planweges B nach Norden und damit außerhalb des Wurzelbereiches der Alleebäume.</p>
	<p>Im südlichen Planungsbereich grenzt der B-Plan an ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecke (Biotop 0208-33485005)). Im Geltungsbereich gesetzlich geschützter Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Mit der Anlage der Planwege D und E sind unzulässige Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen. Für die gefährdeten Bereiche des Gehölzbestands sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen, wie z.B. Aufstellen von standfesten Schutzzäunen.</p>
	<p>Im Biotopatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop 0208-334B5007-wasserführendes Kleingewässer) darge-</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>stellt, dass 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. Als Ersatz für das o. g. gesetzlich geschützte Biotop soll in der Kompensationsfläche C eine kleine Feuchfläche angelegt werden.</p> <p>Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden zwei planinterne Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen (1. Anlage naturnaher Wiesen auf intensiv genutzten Acker mit punktueller Gehölzbepflanzung, 2. Pflanzung von 26 kleinkronigen Einzelbäumen). Für die Maßnahme auf der Fläche C ist ein Pflegeplan zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Aus den Planunterlagen ist nicht zu erkennen, wie die Wegeführung in der Kompensationsfläche C befestigt werden soll. Gegebenenfalls sind Nacharbeiten für die Eingriffsbilanzierung erforderlich.</p> <p>Der erzielte Kompensationsüberschuss soll für andere Planvorhaben genutzt werden. Eine interne Verrechnung für Planungen der Hansestadt ist sicherlich möglich. Die Einrichtung eines Ökokonto's wäre in einem gesonderten Verfahren zu bearbeiten und bedarf einer Genehmigung durch die UNB.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Für die Wiesenbewirtschaftung wird ein Pflegeplan erstellt. Zur Pflege der Wiesen soll ein Landwirt vertraglich gebunden werden, der das Mahdgut zur Fütterung verwendet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wege innerhalb der Maßnahmenfläche „C“ wurden als vollversiegelte Wege bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Da der Kompensationsüberschuss durch den geplanten, angrenzenden B- Plan Nr. 65 in Anspruch genommen werden soll, ist kein genehmigungspflichtiges Ökokonto vorgesehen. In der textlichen Festsetzung 6.1 wird der Begriff Ökokonto gestrichen.</p>
31	<p>LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft 10.08.2015</p> <p>Bei der Durchsicht des o. g. Bebauungsplanes fand ich keine Hinweise auf die örtliche Abfallentsorgung. Es wird um Aufnahme folgender Hinweise gebeten: "Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung vom 27. Juni 2011 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."</p> <p>Weiterhin weise ich vorsorglich auf folgendes hin: "Müll darf nur abgeholt werden, wenn: 1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des B- Plan ist nicht erforderlich. Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in der Begründung unter Pkt. 5.6.5 ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind von den Bauherren bzw. den künftigen Bewohnern des Gebietes zu berücksichtigen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Von den Planwegen B, C und D sind die Mülltonnen am</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. "</p> <p>Zu Paragraphen 16 Nr. 1 legt die UW weiterhin fest: "Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden." Eine Wendeanlage ist aus Sicht der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen dann geeignet, wenn sie: Einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist, einen Ausfahrtradius von mindestens 10m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m hat, am Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschranke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten u. ä. frei und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die UW "Fahrzeuge" (BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1:</p> <p>"Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."</p> <p>Das bedeutet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader und kurviger (90-Grad-Kurven) Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Heckklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). U. U. macht es sich erforderlich, einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle gemäß § 12 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Ent- 	<p>Abholtag am Rand der Planstraße A aufzustellen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Einhaltung der geforderten Maße nicht entgegen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>sorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung - AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 festzulegen.</p> <p>Für den Fall, dass die o. g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der Paragraph 12 Abs. 3 der o. g. Satzung: "Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb "AfR - Abfallwirtschaft für Rügen" - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen."</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist von den künftigen Nutzern des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Privatstraßen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p>
36	<p>Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof 13.08.2015</p> <p>die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat auf ihrer Sitzung vom 11.08.2015 zum Entwurf der 13. Änderung Flächennutzungsplan i.V.m. Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dies ist in der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen (5.1 (4) RREP VP).</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben wird mit dem Grundsatz Nr. 5.1 (4) des RREP VP als vereinbar beurteilt. Die genannten Grundsätze der Raumordnung werden in der Abwägung angemessen berücksichtigt:</p> <p><u>„Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß Grundsatz 5.1 (4) RREP VP</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ in dem die 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>Um den Vorgaben des RREP VP Rechnung zu tragen, werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung, zur Freihaltung von Sichtachsen zum Strelasund sowie zur Erholungsvorsorge gesichert. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<ul style="list-style-type: none"> – Begrenzung der Höhen für die geplanten Gebäude, die sich den Höhen der vorhandenen Baumbestände (insbesondere an der Hochschulallee) unterordnen, – Pflanzung von Straßenbäumen sowie von mindestens einem Laubbaum je Baugrundstück, um eine Mindestqualität bei der Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, – Abrücken der geplanten Bebauung um 150 m vom Ufer des Strelasunds, – Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensive Wiesenflächen mit punktueller Bepflanzung im Umfeld der geplanten Bebauung, – Freihalten einer Sichtachse an der Nordgrenze des Plangebietes von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen von jeglicher Bebauung, Gestaltung als Wiesenfläche, – Begrenzung der Höhen von Pflanzungen zur Freihaltung von Blickbeziehungen in Richtung Wasser, – Erschließung der Freiflächen an der Nordgrenze des Plangebietes durch einen Verbindungsweg von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg. <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dem Schutz folgender Gebietstypen dienen:</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 des Bebauungsplanes hat jedoch keinen Anteil an den o.g. Schutzgebieten und auch die o.g. naturnahen Strukturen sind im Plangebiet, das sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.</p> <p>Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den <u>außerhalb</u> des Plangebietes gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist. Für das Plangebiet selbst weist der GLRP VP jedoch weder Maßnahmen noch Zielstellungen auf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><i>Die Flächen liegen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bei der Umsetzung der Planung würde landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen. Sie sind aus raumordnerischer Sicht nur bedingt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Es ist die Berücksichtigung von Programmsatz 3.1.4(1) des RREP VP nachzuweisen.</i></p> <p><i>Weiterhin sollten diese Flächen für eine mögliche Erweiterung der Fachhochschule Stralsund vorbehalten werden.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Eine Berücksichtigung des Programmsatz 3.1.4(1) des RREP VP ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die bauliche Entwicklungsplanung für die Fachhochschule Stralsund sieht keine Erweiterungsflächen außerhalb des Hochschulstandortes vor. Innerhalb des Geländes sind auch noch nicht alle Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Es besteht daher kein Erfordernis, Flächen für eine mögliche Erweiterung im Bereich des Plangebietes vorzuhalten.</p>
<p>49</p>	<p>NABU Kreisgeschäftsstelle Barth 10.06.2016</p> <p>Im Auftrag des NABU M-V folgende Einwände vor:</p> <p>1. Die Fläche „B“ als Alleenschutzbereich befindet sich auf den Grundstücken des Wohngebiets und ist viel zu schmal. Hier muss eine großzügige Grünfläche als Teil der öffentlichen Parkanlage ausgewiesen werden, um Nutzungskonflikte zu Lasten der Allee zu vermeiden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Schutzstreifen zu verbreitern und als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen). Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und somit breit genug..</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
	<p>2. Die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnahe Wiese auf Ackerland mit Aushagerung des Standortes auf 3,4 ha) wird durch Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans beeinträchtigt: <i>Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 2,0 m breiten Fußwegen in Verlängerung der Planwege B und C und als Verbindungsweg von der Hochschulallee bis zum Ostseeküstenradweg zulässig. Das Gestaltungshandbuch schlägt „Betonplattenbelag 30 x 30 cm mit Edelsplittvorsatz, Farbe steingrau“, vor. Ein solcher Weg durch die ökologische Maßnahmenfläche mit Randstreifen aus max. 1,20 m hohen (gestutzten) Büschen und Sträuchern ist für den NABU inakzeptabel und wird abgelehnt. Eine entsprechende Festsetzung im Textteil B ist zu streichen.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch das Vorhaben sind keine störungssensiblen Lebensräume betroffen. Die Wegeflächen sind Bestandteil der Maßnahmenflächen, sie werden aber nicht als Maßnahmenfläche angerechnet, sondern werden als zusätzlicher Eingriff in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Eine naturschutzfachliche Abwertung der Maßnahmenfläche durch die Anlage und Nutzung der Wege erfolgt nicht, da aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche im Siedlungsbereich bei der Bilanzierung der Aufwertungspunkte nur ein reduzierter Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt wurde. Die Wege sind erforderlich, um den Landschaftsraum für die Erholungsnutzung zugänglich und erlebbar zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auf § 1 Abs. (4) Nr. 2 BNatSchG verwiesen („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>3. Hausgärten bzw. Freianlagen als anrechenbare Kompensationsminderung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung seien laut GOP „kompensationsmindernde Maßnahme“ anrechenbar. So liefert die „Durchgrünung neuer Baugebiete“ mit Kompensationswertzahl und Abschlagsfaktor von 0,5 kompensationsmindernde 4.618 KFÄ (m²). Diese Praxis lehnt der NABU ab: Naturschutzfachlich ist zu bezweifeln, dass 1,8 Hektar „reich gedüngte“ Einheits- hausgärten mit weitgehend „gestutzten“ Sträuchern und menschlicher Trittbelastung auch nur annähernd den gleichen ökologischen Wert einer Sukzessionsfläche oder einer blumenreichen Extensivwiese von 0,46 Hektar besitzen sollen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Hausgärten keinen Wert zuzusprechen, ist fachlich nicht korrekt. Sie sorgen für die Durchgrünung von Siedlungsflächen, besitzen noch Grundfunktionen für den Naturhaushalt und sind darüber hinaus auch Lebensraum für siedlungsangepasste Tierarten. Den geplanten naturnahen Wiesen wird ein fünfmal höherer Kompensationswert als den Hausgärten zugemessen (Aufwertungspunkte Wiese 1,25 Punkte/m², Aufwertungspunkte Hausgärten 0,25 Punkte/m²). Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass die geplanten extensiven Wiesen im Siedlungsbereich liegen und damit mit einem reduzierten Leistungsfaktor von 0,5 bewertet wurden.</p>
	<p>4. Versiegelungsgrad des Bodens Laut Textteil B, Pkt. 4.4, sind Pkw-Stellplätze in den Wohngebiet WA3, WA4, WA5 und WA6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in einer Tiefe von 10,0 m zulässig. Im WA6 werden „untergeordnete“ Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, „die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen“ (Unterstellräume für Geräte, Hobbywerkstätten, Gartenhäuser, Saunen o.Ä., ohne Stellplätze,/Garagen) nicht ausgeschlossen. Außerdem sind auf sämtlichen mit A1 gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Somit ist eine deutliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,2 bis 0,35) durch Stellplät-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden die Bodenversiegelungen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollumfänglich kompensiert. Durch die getroffenen Festsetzungen werden eindeutige Vorgaben für die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen erlassen, die sich im Baugenehmigungsverfahren zweifelsfrei überprüfen lassen. Die maximale Bodenversiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der gemäß § 19 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>ze und Nebenanlagen in den Wohngebieten legitimiert und nicht über § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies hat unweigerlich zusätzlich mehr als 30 % Bodenversiegelung der Grundstücke zur Folge und wird vom NABU entschieden bemängelt. Eine kommunale Kontrolle auf Einhaltung der unversiegelten Begrünung im Wohngebiet angesichts der „beliebten“ Vollpflasterung breiter Garagenzufahrten ist also unmöglich. Nur eine Kompensation für die gesamte Wohnbebauung mit Hausgärten, Stellplätzen und Nebenanlagen entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	<p>Im Plangebiet sind GRZ-Werte von 0,2, 0,3 und 0,35 festgesetzt. Diese dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Die sich daraus ergebende maximal zulässige Gesamtversiegelung wurde der Eingriffsermittlung zu Grunde gelegt.</p> <p>Die ermittelten Eingriffe werden durch die festgesetzten Baumpflanzungen, die anzulegende extensive Wiese sowie die anzulegende Blänke in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.</p> <p>Durch die textlichen Festsetzungen 4.2, 4.4 und 4.5 wird die Lage und Größe von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen mit ihren Zufahrten geregelt. Eine zusätzliche Überschreitung der maximalen Gesamt-GRZ ergibt sich daraus aber nicht. Vielmehr zielen die Festsetzungen u.a. darauf ab, die Eingriffe in den Boden zu minimieren. So dürfen in den Gebietsteilen WA 3 bis WA 6 Stellplätze nur in einer Tiefe von 10,0 m von der Straße errichtet werden, wodurch lange Zufahrten vermieden werden. Zudem sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.5 je Grundstück nur eine gebäudeartige Nebenanlage zulässig und die Größe der Nebenanlagen wird auf 10 m² begrenzt.</p>
	<p>5. Entsorgung von Gartenabfällen Leider ist in randlichen Wohngebieten Stralsunds erfahrungsgemäß immer noch mit unkontrollierter „Entsorgung“ von Gartenschnitt in die Umgebung zu rechnen. Wie die Praxis zeigt, löst auch die eingeführte Biotonne das Problem nicht. Insbesondere das schlecht kompostierbare Schnittgut fremdländischer Hecken findet sich in der freien Landschaft wieder. Trampelpfade „für die Schubkarre“ schädigen den Grünraum zusätzlich. Fremdländische Arten (Neophyten) verbreiten sich auf diese Weise unerwünscht aus Privatgärten in der freien Landschaft. Das Gewässerufer am Strelasund würde zu Ausbreitungspfad solch invasiver Arten. Da die Bereitstellung eines öffentlichen Abnahmeplatzes für Grünschnitt bisher nicht eingeplant wurde, erwartet der NABU einen Nachtrag im B-Plan und Text.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgung von Gartenabfällen ist kein Belang der Bauleitplanung. Die Abfallentsorgung im Entsorgungsgebiet Stralsund obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen. Es werden Biotonnen bereitgestellt und zusätzlich können Gartenabfälle direkt beim Entsorgungsbetrieb abgegeben werden.</p>
	<p>6. Beleuchtung Der NABU erwartet die Maßgabe einer ökologischen Beleuchtung nach dem heutigen Stand der Technik im Textteil B, mit der Lichtwirkung nach unten und nicht in die Umgebung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art der Beleuchtung ist kein Belang des Bebauungsplans, sondern wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hansestadt Stralsund nutzt bereits standardmäßig ökologische Beleuchtungen, die dem Stand der Technik entsprechen.</p>
	<p>7. Pflanzungen a) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen müssen die</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Corylus colurna</i> Baumhase! <i>Ostrya carpinifolia</i> Hopfenbuche</p> <p>b) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Crataegus laevigata</i> Rotdorn <i>Malus domestica</i> Apfelbaum <i>Pyrus communis</i> Birnenbaum <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Prunus domestica</i> Pflaumenbaum <i>Prunus spec.</i> Zierkirschen <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>c) Für die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Berberis spec.</i> Berberitze <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche <i>Ligustrum spec.</i> Liguster <i>Spiraea spec.</i> Spierstrauch</p> <p>d) Für die Gehölzpflanzungen innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Maßnahmenflächen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: Sträucher: <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Cytisus scoparius</i> Besenginster <i>Malus sylvestris</i> Wildapfel <i>Prunus spinosa</i> Schlehe <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne <i>Rosa canina</i> Hundsröse</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzvorschläge aus dem Grünordnungsplan werden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Pflanzenvorschläge, die nicht abschließend sind. Im Bebauungsplan werden zur Gewährleistung des Ausgleichs und zur Landschaftsgestaltung Festsetzungen zur Pflanzgröße und Qualität der Gehölze getroffen, aber keine Baumarten festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Heister: <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>Die Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung bzw. Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude bzw. der Straßenflächen vorzunehmen.</p>	
	<p>8. Die zulässige Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 3,4 ha ist im Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans wie folgt näher bestimmt: „Auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist</p> <p>(1) „eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.</p> <p>(2) Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst).</p> <p>Das Mähgut ist zu entfernen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Abwägungsbedarf besteht nicht, da es sich hier um die Wiedergabe einer textlichen Festsetzung des B- Plans handelt.</p>
	<p>9. Wiesen aus Gräsern/Kräutern, zu (1)</p> <p>Für eine Wiesenanlage auf dem Intensivackerstandort sollte die Saatgutmischung für die freie Landschaft nach Gesetzeslage (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) aus regionaler Herkunft stammen. „Gebietsheimische“ Wildblumen und Gräser unterscheiden sich wesentlich von Zuchtformen: Die Pflanzenarten unseres Ursprungsgebiets (Herkunftsregion 3 „Nordostdeutsches Tiefland“) haben sich durch natürliche Auslese genetisch an die jeweiligen Umweltbedingungen angepasst. „Standortgerechte“ Saatgutmischungen entsprechen nicht den Vorgaben des Naturschutzgesetzes, weil „weltweit vermehrte“ Ansaaten Kreuzungen und Mischtypen ohne regionale Anpassung enthalten. Anders als bei Zuchtsaatgut mit möglichst gleichförmigen Pflanzen je Art, sollte für Ansaaten extensiver Wiesen auf dem ausgeräumten Ackerschlag des Plangebiets unbedingt die genetische Bandbreite der Wildformen genutzt werden. Die gesicherte Herkunft ist daher ein wesentliches Ausschreibungskriterium. Die vielfältige Natürlichkeit heimischer Pflanzen der Extensivwiese im Plangebiet würde ansonsten verfälscht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Anlage der Wiesenflächen kann die Verfügbarkeit von gebietsheimisches Saatgut aus regionaler Herkunft derzeit nicht garantiert werden (u.a. aufgrund der großen Mengen für die 3,6 ha große Wiesenfläche).</p>
	<p>10. Keine Düngung, zu (2)</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ohne weitere textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 64 kann es zu einer Düngung der Maßnahmeflächen („C“) kommen. Dann aber sinkt die Anzahl der Pflanzenarten. Der NABU erwartet die textliche Ergänzung unter Pkt. 5.2. „(...) Die Nutzung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht kein Handlungsbedarf, da städtische Grünflächen im Landschaftsraum weder mit Düngern noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.</p>
<p>50a</p>	<p>BUND M-V e.V. 13.08.2015</p> <p>Wir sehen das Vorhaben aus verschiedenen Gründen außerordentlich kritisch und stellen im Folgenden Sachverhalte dar, die einer Genehmigung entgegenstehen:</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 wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung des Entwurfs 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>Das B-Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, wellige Ackerfläche und 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. Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden jedoch stark von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken frequentiert (Naturgenuss, Sport, Hundeausführen) und werden als Verbindungen zum Strandbad, zum Stadthafen, zur Altstadt bzw. nach Parow, Prohn, etc. genutzt. Die Qualität der Erholungsfunktion wird 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 und geplanten Wegebeziehungen steht der Küstenraum im betreffenden Bereich weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und dem Tourismus zur Verfügung.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Freiraum wird bisher durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die im B-Plan geplanten Freiflächen werden als öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und damit als erlebbarer Landschaftsraum gesichert. Der für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsame außerhalb des B-Plangebietes gelegene Küstenstreifen wird auch künftig als erlebbarer Landschaftsraum gesichert.</p>
	<p>Widerspruch zum gutachterlichen Landschaftsrahmenplan und zum geltenden örtlichen Landschaftsplan</p> <p>Der GLRP VP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern) Kap. 4.7 Siedlung, Industrie und Gewerbe (s. S. III-99 ff) legt fest: „Innerstädtische Bereiche mit stadtoökologischen Funktionen und Bedeutung für die innerörtliche Erholung sollen geschützt und entwickelt werden. Hierzu sind im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung Konzepte zu entwickeln.“ 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. 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 Berücksichti-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gung 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>Widerspruch zum Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern Der Vorhabenstandort liegt laut LEP und RREP Vorpommern im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege 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) 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 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>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Vorhaben ist mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar. Dies wird durch die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als obere Raumordnungsbehörde bestätigt</p> <p>In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass die Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) vereinbar ist. So ist das Plangebiet Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigegeben werden soll. Um den Vorgaben des RREP VP Rechnung zu tragen, werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung, zur Freihaltung von Sichtachsen zum Strelasund sowie zur Erholungsvorsorge gesichert.</p> <p>Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begrenzung der Höhen für die geplanten Gebäude, die sich den Höhen der vorhandenen Baumbestände (insbesondere an der Hochschulallee) unterordnen, – Pflanzung von Straßenbäumen sowie von mindestens einem Laubbaum je Baugrundstück, um eine Mindestqualität bei der Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, – Abrücken der geplanten Bebauung um 150 m vom Ufer des Strelasunds, – Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensive Wiesenflächen mit punktueller Bepflanzung im Umfeld der geplanten Bebauung, – Freihalten einer Sichtachse an der Nordgrenze des Plangebietes von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen von jeglicher Bebauung, Gestaltung als Wiesenfläche, – Begrenzung der Höhen von Pflanzungen zur Freihaltung von Blickbeziehungen in Richtung Wasser, – Erschließung der Freiflächen an der Nordgrenze des Plangebietes durch einen Verbindungsweg von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dem Schutz folgender Gebietstypen dienen:</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 des Bebauungsplanes hat jedoch keinen Anteil an den o.g. Schutzgebieten und auch die o.g. naturnahen Strukturen sind im Plangebiet, das sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.</p> <p>Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den <u>außerhalb</u> des Plangebietes gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist. Für das Plangebiet selbst weist der GLRP VP jedoch weder Maßnahmen noch Zielstellungen auf.</p>
	<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>Der Anregung wird nicht gefolgt Die ökosozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit finden in der Planung durch die großzügigen Freiflächen, die über die Hälfte des Plangebietes einnehmen, ausreichend Berücksichtigung. Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Während dieses bislang durch eine ausgeräumte Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu. Dabei berücksichtigt das Planungskonzept die besondere Stadtrandlage am Strelasund. So wird der 150 m breite Küstenschutzstreifen, der in das B-Plangebiet hineinreicht, von Bebauung freigehalten, so dass unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich vermieden werden. Zudem wird nördlich des geplanten Wohngebietes 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. Zwar gehen durch die Planung Ackerfläche verloren, die ein Charakteristikum der freien Land-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>schaft darstellen; diese ist aber durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung für die Erholung nicht zugänglich.</p> <p>Die im B-Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden durch Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die durch den Wohnungsbau hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft als landschaftstypische Wiesen mit einzelnen Gehölzstrukturen neu gestaltet.</p> <p>Die Qualität der Erholungsfunktion des Bereiches wird insbesondere durch die Wassernähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.</p> <p>Die Erholungsfunktion des Bereiches wird durch die eingeschränkte Blickbeziehung von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg im Zusammenspiel mit den geplanten und vorhandenen Wegebeziehungen von der Hochschulallee steht der Küstenraum im betreffenden Bereich weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und dem Tourismus zur Verfügung.</p>
	<p>3. Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops wird zementiert (s. dazu S. 21 des Grünordnungsplans, Kapitel Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope)</p> <p>Mit der Biotop-Nr. 0208-334B55007 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 landwirtschaftlichen 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.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?publikid=915). Die Folgen einer Missachtung von Cross-Compliance-Vorschriften sind keinesfalls marginal. Der BUND moniert, dass der Biotopverlust Konsequenzen haben muss, die bisher unterlassen wurden. Die Biotopstruktur befindet sich nach dem BP64-Entwurf im Bereich einer zu bebauenden Fläche und würde bei einer Verwirklichung endgültig und vollständig zerstört. Der BUND macht 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</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Wiederherstellung eines Feuchtbiotops am ursprünglichen Standort widerspricht dem geplanten Baukonzept.</p> <p>Das in Rede stehende Biotop war zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Planverfahrens 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 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>Im Zuge der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen soll 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 ist im Teil B, Punkt 5.2 dazu im B-Plan getroffen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>öffentlichen Haushalt der Stadt nach sich ziehen (Verursacherprinzip für Nach- und Folgeschäden nach Veräußerung als Bauland). Wir fordern die Wiederherstellung der ehemals vorhandenen Biotopstruktur als (temporär) wasserführendes Kleingewässer, ggf. auch in Verbindung mit 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 erreicht 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 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Hausgärten müssen heute vielfach als bebauungsgleiche Anlagen gesehen werden. Daher ist diese Eintragung sehr problematisch. Hier dürfen auf keinen Fall bauliche Anlagen errichtet werden, also keine Gartenhäuser, Schwimmbecken und Carports etc.. Dies ist eine erhebliche Einschränkung, die einer Ausweisung als Baugebiet für Wohnbebauung entgegensteht.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, er trifft nicht zu. Der gemäß § 29 NatSchAG M-V zu berücksichtigende Küstenschutzstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Eine Errichtung von baulichen Anlagen im Küstenschutzstreifen wurde mit Festsetzung Nr. 4.4 ausgeschlossen.</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 ein beschränkte „Halbwertzeit“ aufweisen – und selbstverständlich nach einer entsprechenden Gewöhnungsphase ebenfalls bebaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Wege dienen ausschließlich der Erschließung der öffentlichen Grünflächen.</p>
	<p>6. Unterlassene Biotopkartierung Zum GOP für BP64: 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 und ist unterlassen worden. Es ist daher nicht feststellbar, welche weiteren Belange des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Grünordnungsplan. Die Erfassung der Biotope erfolgte gemäß des im Land üblichen Methodenstandards (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Biotopschutzes und des Artenschutzes dem Vorhaben entgegenstehen. Wir weisen hiermit auf die daraus resultierenden erheblichen Rechtsunsicherheiten hin.	Vorpommern). Ein Defizit bei der Bestandserfassung liegt nicht vor.
	<p>7. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung</p> <p>GOP BP64: 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 Herangehensweise 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 landschaftsbildrelevanten 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 Grünzäsur 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. (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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Schutzgut Landschaft wird mit großzügigen, extensiven Wiesenflächen, mit einer geringen Grundflächenzahl, mit zahlreichen gestalterischen Festsetzungen entsprochen, die ein Einfügen des neuen Wohngebietes am Siedlungsrand ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Grünordnungsplan, dessen wesentliche Aussagen auch in Begründung des Bebauungsplanes übernommen wurden. Die Qualität eines Landschaftsbildes wird anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart bewertet. Die Naturnähe und die Vielfalt sind im B-Plangebiet nur gering ausgeprägt. Die vorhandene Ackerfläche entspricht nicht der besonderen 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 berücksichtigt, indem nördlich der Wohngebiete eine Grünfläche festgesetzt wird, die Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen weiterhin offen hält. Außerdem werden kleinteilige Baufelder festgesetzt und zahlreiche Vorgaben getroffen, um Sichtbeziehungen auch weiterhin zu ermöglichen.</p>
	<p>8. Fehlende Festlegung zur extensiven Wiesenbewirtschaftung</p> <p>GOP Kap. 4.2, S. 26 (sowie S. 44 Mitte und S. 47 oben)</p> <p>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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zielt auf die Realisierung des Bebauungsplanes und die spätere Unterhaltung bzw. Bewirtschaftung der geplanten Grünflächen. Die Mahd der Wiesenflächen wird durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Hierfür schließt die Stadt einen entsprechenden Vertrag ab. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>der Flächen erfordert Rahmenbedingungen, die möglicherweise vor Ort nicht gegeben sind.</p> <p>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>als öffentliche Grünfläche. Die vorgenannten Aussagen zur geplanten Bewirtschaftung der Grünlandflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7 ergänzt.</p>
	<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.</p> <p>Fazit: Jeder, der eine sozialökologisch wertvolle freie Fläche zur Bebauung beansprucht, sollte umfassend nachweisen, dass es dazu keine umweltverträglichere Alternative gibt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sachgerecht abgewogen.</p>
	<p>10. Biotopschutz FNP-Änderung S. 19/20 Hinsichtlich unserer Bewertung des beseitigten Biotops – heute eine offensichtlich wertlose Ackerbrache - wird auf die entsprechenden Ausführungen zum BP64 hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sachgerecht abgewogen. Die Aussagen zum Biotopschutz sind unter Pkt. 3 benannt.</p>
	<p>11. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung im FNP FNP-Änderung S. 26, Tab. 8 Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist mit zwei Punkten zu gering. Hier ist eine Sonderbewertung angezeigt. Die Standardbewertung ist nicht sachgerecht.</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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 Nährstoffeintrag in den Strelasund. Die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zuständige Behörde, das Staatliche Amt für</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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.</p> <p>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>Umwelt und Landwirtschaft Vorpommern, hat in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan keinen Verstoß gegen die WRRL benannt.</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 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, Schutz der Alleen, (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) Damit ist u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hochschulallee stellt, eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich nachgeplanter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes der Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus sind zum Schutz der Alleebäume an der Hochschulallee folgenden Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgrenzung der Baufelder mit Abstand zum Hauptwurzelbereich der Alleebäume ▪ Ausschluss von luft- und wasserundurchlässigen Befestigungen im Hauptwurzelbereich der Alleebäume, der sich aus dem Kronentraufbereich, zzgl. eines 1,50 m breiten Puffers, zusammensetzt (Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung "B")

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Verlegung von neuen Leitungen im Alleebereich, leitungstechnische Erschließung des Plangebietes in der Trasse des Planweges E; für Gasleitung eventuell Ringschluss zum B-Plangebiet Nr. 15, Querung der Allee als Durchörterung (keine offene Baugrube)
	Wir bitten unsere Hinweise zu beachten, eine Bewertung vorzunehmen und zu übersenden sowie um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.	
50b	<p>BUND M-V e.V. 10.06.2016</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. Die Fläche „B“ als Alleenschutzbereich befindet sich auf den Grundstücken des Wohngebiets und ist viel zu schmal. Hier muss eine großzügige Grünfläche als Teil der öffentlichen Parkanlage ausgewiesen werden, um Nutzungskonflikte zu Lasten der Allee zu vermeiden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Schutzstreifen zu verbreitern und als öffentliche Grünfläche festzusetzen (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>2. Die Maßnahme­fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnahe Wiese auf Ackerland mit Aushagerung des Standortes auf 3,4 ha) wird durch Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans beeinträchtigt: <i>Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 2,0 m breiten Fußwegen in Verlängerung der Planwege B und C und als Verbindungsweg von der Hochschulallee bis zum Ostseeküstenradweg zulässig.</i> Das Gestaltungshandbuch schlägt „<i>Betonplattenbelag 30 x 30 cm mit Edelsplittvorsatz, Farbe steingrau</i>“, vor. Ein solcher Weg durch die ökologische Maßnahmenfläche mit Randstreifen aus max. 1,20 m hohen (gestutzten) Büschen und Sträuchern ist für den NABU inakzeptabel und wird abgelehnt. Eine entsprechende Festsetzung im Textteil B ist zu streichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch das Vorhaben sind keine störungssensiblen Lebensräume betroffen (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	3. Hausgärten bzw. Freianlagen als anrechenbare Kompensationsminderung nach	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Hinweisen zur Eingriffsregelung seien laut GOP „kompensationsmindernde Maßnahme“ anrechenbar. So liefert die „Durchgrünung neuer Baugebiete“ mit Kompensationswertzahl und Abschlagsfaktor von 0,5 kompensationsmindernde 4.618 KFÄ (m²). Diese Praxis lehnt der NABU ab: Naturschutzfachlich ist zu bezweifeln, dass 1,8 Hektar „reich gedüngte“ Einheits- ausgärten mit weitgehend „gestutzten“ Sträuchern und menschlicher Trittbelastung auch nur annähernd den gleichen ökologischen Wert einer Sukzessionsfläche oder einer blumenreichen Extensivwiese von 0,46 Hektar besitzen sollen.</p>	<p>Hausgärten keinen Wert zuzusprechen, ist fachlich nicht korrekt (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>4. Versiegelungsgrad des Bodens Laut Textteil B, Pkt. 4.4, sind Pkw-Stellplätze in den Wohngebiet WA3, WA4, WA5 und WA6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in einer Tiefe von 10,0 m zulässig. Im WA6 werden „untergeordnete“ Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, „die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen“ (Unterstellräume für Geräte, Hobbywerkstätten, Gartenhäuser, Saunen o.Ä., ohne Stellplätze,/Garagen) nicht ausgeschlossen. Außerdem sind auf sämtlichen mit A1 gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Somit ist eine deutliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,2 bis 0,35) durch Stellplätze und Nebenanlagen in den Wohngebieten legitimiert und nicht über § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies hat unweigerlich zusätzlich mehr als 30 % Bodenversiegelung der Grundstücke zur Folge und wird vom NABU entschieden bemängelt. Eine kommunale Kontrolle auf Einhaltung der unversiegelten Begrünung im Wohngebiet angesichts der „beliebten“ Vollpflasterung breiter Garagenzufahrten ist also unmöglich. Nur eine Kompensation für die gesamte Wohnbebauung mit Hausgärten, Stellplätzen und Nebenanlagen entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden die Bodenversiegelungen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollumfänglich kompensiert (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>5. Entsorgung von Gartenabfällen Leider ist in randlichen Wohngebieten Stralsunds erfahrungsgemäß immer noch mit unkontrollierter „Entsorgung“ von Gartenschnitt in die Umgebung zu rechnen. Wie die Praxis zeigt, löst auch die eingeführte Biotonne das Problem nicht. Insbesondere das schlecht kompostierbare Schnittgut fremdländischer Hecken findet sich in der freien Landschaft wieder. Trampelpfade „für die Schubkarre“ schädigen den Grünraum zusätzlich. Fremdländische Arten (Neophyten) verbreiten sich auf diese Weise unerwünscht aus Privatgärten in der freien Landschaft. Das Gewässerufer am Strelasund würde zu Ausbreitungspfad solch invasiver Arten. Da die Bereitstellung eines öffentlichen Abnahmeplatzes für Grünschnitt bisher nicht eingeplant wurde, erwartet der NABU einen Nachtrag Im B-Plan und Text.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgung von Gartenabfällen ist kein Belang der Bauleitplanung (siehe Nr. 49, NABU).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>6. Beleuchtung Der NABU erwartet die Maßgabe einer ökologischen Beleuchtung nach dem heutigen Stand der Technik im Textteil B, mit der Lichtwirkung nach unten und nicht in die Umgebung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art der Beleuchtung ist kein Belang des Bebauungsplans, sondern wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt (siehe Nr. 49, NABU). ..</p>
	<p>7. Pflanzungen</p> <p>a) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Corylus colurna</i> Baumhasel <i>Ostrya carpinifolia</i> Hopfenbuche</p> <p>b) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Crataegus laevigata</i> Rotdorn <i>Malus domestica</i> Apfelbaum <i>Pyrus communis</i> Birnenbaum <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Prunus domestica</i> Pflaumenbaum <i>Prunus spec.</i> Zierkirschen <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>c) Für die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Berberis spec.</i> Berberitze <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche <i>Ligustrum spec.</i> Liguster <i>Spiraea spec.</i> Spierstrauch</p> <p>d) Für die Gehölzpflanzungen innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Maßnahmenflä-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Pflanzvorschläge aus dem Grünordnungsplan werden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Vorschläge, die nicht abschließend sind. Im Bebauungsplan werden zur Gewährleistung des Ausgleichs und zur Landschaftsgestaltung Festsetzungen zur Pflanzgröße und Qualität der Gehölze getroffen, aber keine Baumarten festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>chen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: Sträucher: <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Cytisus scoparius</i> Besenginster <i>Malus sylvestris</i> Wildapfel <i>Prunus spinosa</i> Schlehe <i>Pyrus pyraeaster</i> Holzbirne <i>Rosa canina</i> Hundsrose Heister: <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>Die Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung bzw. Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude bzw. der Straßenflächen vorzunehmen.</p>	
	<p>8. Die zulässige Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 3,4 ha ist im Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans wie folgt näher bestimmt: „Auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist</p> <p>(1) „eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.</p> <p>(2) Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst).</p> <p>Das Mähgut ist zu entfernen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbedarf besteht nicht, da es sich hier um die Wiedergabe einer textlichen Festsetzung des B- Plans handelt.</p>
	<p>9. Wiesen aus Gräsern/Kräutern, zu (1) Für eine Wiesenanlage auf dem Intensivackerstandort sollte die Saatgutmischung für die freie Landschaft nach Gesetzeslage (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) aus regionaler Herkunft stammen. „Gebietsheimische“ Wildblumen und Gräser unterscheiden sich wesentlich von Zuchtformen: Die Pflanzenarten unseres Ursprungsgebiets (Herkunftsregion 3 „Nordostdeutsches Tiefland“) haben sich durch natürliche Auslese genetisch an die jeweiligen Umweltbedingungen angepasst. „Standortgerechte“ Saatgutmischungen entsprechen nicht den Vorgaben des Naturschutzgesetzes, weil „weltweit vermehrte“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Anlage der Wiesenflächen kann die Verfügbarkeit von gebietsheimisches Saatgut aus regionaler Herkunft derzeit nicht garantiert werden (u.a. aufgrund der großen Mengen für die 3,6 ha große Wiesenfläche).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ansaaten Kreuzungen und Mischtypen ohne regionale Anpassung enthalten. Anders als bei Zuchtsaatgut mit möglichst gleichförmigen Pflanzen je Art, sollte für Ansaaten extensiver Wiesen auf dem ausgeräumten Ackerschlag des Plangebiets unbedingt die genetische Bandbreite der Wildformen genutzt werden. Die gesicherte Herkunft ist daher ein wesentliches Ausschreibungskriterium. Die vielfältige Natürlichkeit heimischer Pflanzen der Extensivwiese im Plangebiet würde ansonsten verfälscht.</p>	
	<p>10. Keine Düngung, zu (2) Ohne weitere textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 64 kann es zu einer Düngung der Maßnahmeflächen („C“) kommen. Dann aber sinkt die Anzahl der Pflanzenarten. Der NABU erwartet die textliche Ergänzung unter Pkt. 5.2. „(...) Die Nutzung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es besteht kein Handlungsbedarf, da städtische Grünflächen im Landschaftsraum weder mit Düngern noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.</p>
	<p>2. 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. 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. Der Schutz des Boddengewässers und des Bodens stehen der 13. Änderung des F-Planes somit entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 13. Änderung des F-Plans ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Zu dem Sachverhalt gilt, dass durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandflächen und Hausgärten die Wassererosionsgefährdung stark minimiert wird, in dem der Boden durch eine dauerhafte Vegetationsdecke geschützt wird. Das auf den Straßen- und dem versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und ordnungsgemäß dem nächsten Vorfluter zugeführt. Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünflächen, wird der Nährstoff- und Sedimenteintrag in diesem Bereich in den Strelasund minimiert (Ausschluss Anwendung von Dünger, Bodenschutz durch dauerhafte Vegetationsdecke).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<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 „Vor-pommersche 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 13. Änderung des F-Plans ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch das B-Planvorhaben wird grundsätzlich ausgeschlossen.. Die geplante Bebauung erfolgt in der Störkulisse des vorhandenen Stadtgebiets und außerhalb der Effektdistanzen von Rastvögeln, die sich im Vogelschutzgebiet aufhalten. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Störwirkungen für die Rastvogelfauna nicht durch Gebäudedekulissen, sondern im Wesentlichen durch die Anwesenheit von Menschen ausgehen. Diesbezüglich besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch den stark frequentierten Ostseeküstenradweg, der allerdings durch eine uferbegleitende Hecke abgeschirmt ist.</p>
	<p>4. Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich laut Moorschutzkonzept des Landes MV das Moor Nummer 51-089 der Kategorie „Naturnahe Moorflächen mit besonderem Schutzbedarf“ mit einer Fläche von 42 ha. 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. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes abgewogen. Die Moorfläche umfasst einen Uferstreifen am Böschungsfuß des Ufers nordöstlich des Plangebietes. Der Wasserhaushalt dieses Moores ist im Wesentlichen geprägt durch die Wasserstände des Strelasunds. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Moores.</p>
	<p>5. 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. 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist nicht Inhalt des Bebauungsplans Der Hinweis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes abgewogen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.“ 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>6.</p>	<p>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 Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Land-wirtschaftlich [...] genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt wer-den. 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, Ge-bäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Die Nachverdichtungsmöglichkeiten aus dem letzten Teilsatz werden in der vorliegenden Planung nicht dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die begrenzten Mög-lichkeiten der Innenentwicklung dargelegt. Ergänzend dazu werden Darstellungen zu kleinteiligen Nachverdichtungsmöglichkeiten wie Gebäudeleerstand und Baulücken in die Begründung aufge-nommen. Mit der durch den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holz-hausen“ geplanten Entwicklung eines Wohngebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirt-schaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäu-sern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage. Auch 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 Ei-gentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.</p>
<p>7.</p>	<p>In der Bauleitplanung wird immer wieder hervorgehoben, wie wichtig die Wohn-raumausweisung 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 zunehmen-den Bodenversiegelung weitreichende Folgen mit sich bringen. Zum Beispiel wird mehr in den Hochwasserschutz investiert werden müssen, was nur mit einer nachhaltigen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das B-Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet. Die dem B-Plangebiet vorgela-gerte Steilküste ist inaktiv und stark bewachsen. Ein nennenswerter Küstenrückgang ist an dieser Stelle nicht zu befürchten. Mit Ausnahme des Verbindungsweges, der von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg führen soll, ist keine bauliche Anlage im Küstenschutzstreifen geplant.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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>Wir weisen darauf hin, dass anerkannte Naturschutzvereinigungen ein Mitwirkungsrecht an der Vorbereitung von Grünordnungsplänen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG. Wir fordern grünordnerische Maßnahmen im Textteil B des B-Plans festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann nur Sachverhalte mit einem bodenrechtlichen Bezug festsetzen. Nur in diesem Umfang werden Aussagen des Grünordnungsplans als grünordnerische Maßnahmen im Teil B des B- Plans übernommen.</p>
<p>B1</p>	<p>Cornelia Böhme und Sven König 14.06.2016</p> <p>Abstimmung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan 64 in der Bürgerschaftssitzung vom 07.04.2016 Unseres Erachtens entsprach das Abstimmungsverfahren nicht den gesetzlichen Bestimmungen, da die Ja- und Nein-Stimmen nicht ausgezählt wurden sondern nur pauschal gesagt wurde "die Mehrheit". Der Bürgerschaftsbeschluss und das Auslegungsverfahren sind somit nicht rechtmäßig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abstimmungsverfahren entsprach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und ist somit rechtmäßig. Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bildet die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V). Gemäß § 31 Abs. 1 KV M-V werden Beschlüsse der Gemeindevertretung mit einfacher Mehrheit der anwesenden Gemeindevertreter in offener Abstimmung gefasst. Die einfache Mehrheit ist erreicht, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die der Nein-Stimmen übersteigt. Sofern ein offensichtliches Überwiegen der Ja-Stimmen erkennbar ist, erübrigt sich damit exakte Auszählungen der Stimmen. .</p>
	<p>Immissionsschutz Die im Entwurf unter dem Punkt Immissionsschutz Verkehrslärm ermittelte Abschätzung der Lärmbelastigung ist fehlerhaft. Nach DIN 18005 sind für unebenes Pflaster auf Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h 3 dB zuzuschlagen. Bei 50 km/h und mehr sind 6 dB zuzuschlagen. Für die Hochschulallee gibt es keine Einschränkungen bezüglich der Geschwindigkeit, somit sind 6 dB zu berücksichtigen und nicht wie bei der Abschätzung erfolgt +3 dB.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt Die dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 zu Grunde liegenden Betrachtungen des Straßenverkehrslärms basieren auf dem vereinfachten Schätzverfahren gemäß Anhang A der DIN 18005. Im weiteren Verfahren wurde ein konkretisierendes Schallschutzgutachten erstellt (B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich des Studentensiedlung Holzhausen“: Schalltechnische Untersuchung, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2016). Darin wurde auch das Verkehrsaufkommen eines etwaigen 2. Bauabschnitts nördlich des Plangebietes, für den die Bürgerschaft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ beschlossen hat, berücksichtigt. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass es bereits im Status Quo an der Bestandsbebauung entlang der Hochschulallee zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 bis 3 dB(A) am Tage und bis zu 3,4 dB(A) in der Nacht kommt. Die Hauptursache ist das grobe Pflaster der Hochschulallee bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, weshalb auch der benannte Korrekturwert von + 6 dB(A) angesetzt wurde.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Der Entwurf zum B-Plan 64 geht für die Parower Chaussee von einer derzeit angenommenen Verkehrsbelastung von ca. 2495 Pkw/24 Stunden aus. Nach Fertigstellung des Wohngebietes B-Pan 64 steigt die Verkehrsbelastung auf ca. 3000 Pkw/24 Stunden. Beachtet wird hierbei nicht die Verkehrsmehrbelastung, die im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Feriensiedlung in Parow und dem geplanten zukünftigen Wohngebiet B65 entsteht. Die Lärmschutzempfehlungen des Wohngebietes B15, nach denen die Baukörper am Rand der Parower Chaussee errichtet wurden, können durch die Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens durch die Wohngebiete B64, B65 und die Ferienhaussiedlung in Parow nicht eingehalten werden. Der zulässige Lärmpegel überschreitet das Grenzwertniveau von 59db/Tag bzw. 49 dB/Nacht.</p> <p>Zu einer Verkehrsberuhigung auf der Parower Chaussee könnte ein Kreisverkehr beitragen, der gleichzeitig als Zuwegung für die Wohngebiete B64 und 65 dient.</p>	<p>Als Maßnahme zur Immissionsminderung beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Hochschulallee von 50 km/h auf 30 km/h anzuordnen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass dadurch auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Verkehrsaufkommens der B-Plangebiete 64 und 65 gegenüber dem Status Quo Pegelminderungen von durchschnittlich 3 bis 4 dB(A) zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dann bis auf eine geringfügige Überschreitung um 0,6 dB(A) am nördlichsten Bestandsgebäude an der Hochschulallee (Pulitzer Grund Nr. 8) eingehalten.</p> <p>Die Entwicklung der Feriensiedlung in Parow ist nicht Gegenstand der städtischen Planungen. Der OT Parow ist über die nördlich von Kramerhof gelegene Pappelallee (Kreisstraße 11) gut erreichbar. Der anteilmäßig mögliche Verkehr zu und von der Feriensiedlung über die Parower Chaussee ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen auf der Parower Chaussee ab Kreisverkehr Zur Schwedenschanze in Richtung Parow beträgt werktags maximal 3000 Kfz/24h. Bei einer Zunahme um ca. 1000 Kfz-Fahrten am Tag für die geplanten Wohngebiete leitet sich daraus keine spürbare Lärmbelastung ab. Es wird maximal eine Pegelerhöhung um 1,4 dB(A) erwartet. Der Bebauungsplan Nr. 15 trifft Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Vorgeschrieben wurde ein erforderliches Schalldämmmaß vom min. 35 dB(A) im Abstand bis zu 50 m zur Straßenachse. Dies entspricht nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III. Sofern die Außenbauteile der betroffenen Gebäude mit dem entsprechenden Schalldämmmaß gebaut wurden, sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten.</p>
	<p>Zuwegung Hochschulallee</p> <p>Der Entwurf zum B-Plan 64 sieht vor, dass die Zuwegung des Wohngebietes über die Hochschulallee erfolgen soll. Bei der Hochschulallee handelt es sich bekanntermaßen um eine Kopfsteinpflasterstraße. Derzeit rechnet die Verwaltung auf der Hochschulallee mit einer Verkehrsfrequenz von 325 Fahrzeugen in 24 Stunden durch die Anwohner des Wohngebietes Kubitzer Ring. Wird der Verkehr des B-Planes 64 ebenfalls über die Hochschulallee geleitet, ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsfrequenz von 435 Pkw in 24 Stunden (die Verkehrsprognose wurde dem Entwurf entnommen). Seit Jahren beobachten wir, wie die Straße an einigen Stellen regelmäßig absackt. Die Mitarbeiter des Straßenbauamtes heben die Steine jedes Jahr an mehreren Stellen wieder an. Die Mehrbelastung von 435 Pkw/24 Stunden würde den straßenbaulichen Zustand der Hochschulallee nicht verbessern. Weiterhin ist eine zusätzliche Lärmbelästigung auf Grund der höheren Frequentierung auf dem Kopfsteinpflaster für die direkten und indi-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Eine Parallelerschließung ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, die an die Parower Chaussee angebunden wird, würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden. Von einer gemeinsamen Erschließung und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>rekten Anwohner der Hochschulallee nicht zumutbar. Ein im Entwurf unter dem Punkt Verkehrslärm angedeuteter Wechsel der Belagsform von Kopfsteinpflaster auf ebenen Belag ist nicht zweckmäßig, da dieses für einige Autofahrer als "Rennstrecke" genutzt würde.</p> <p>Im Rahmen einer vorausschauenden Planung schlagen wir vor, dass die Zuwegung des B-Plangebietes 64 über die Parower Chaussee erfolgt. Hierzu müsste ein Kreisverkehr ausgebaut werden, über den die zukünftige Zufahrt zu den B-Plan-Gebieten 64 und 65 erfolgt. Dieser Kreisverkehr würde dafür sorgen, dass die Allee geschützt wird, die Lärmbelästigung der Anwohner nicht zunimmt und die Verkehrssicherheit bestehen bleibt.</p>	<p>Anbindung der B-Plangebiete 64 und 65 wird daher abgesehen.</p> <p>Hinsichtlich des vorgeschlagenen Kreisverkehrs wird darauf hingewiesen, dass dieser bereits planungsrechtlich zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee Straßenverkehrsflächen als Bestand sowie als Planung fest. Sie sind so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gesichert, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
	<p>Baurecht für vier Mehrfamilienhäuser mit 5-7 Wohneinheiten</p> <p>Die dreigeschossigen Stadtvillen widersprechen der Begründung zum B-Plan 64, in der es heißt: "Erschließung von attraktiven Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen jedoch nur begrenzt zur Verfügung." Auch unter dem Abschnitt 3.3 wird nur ein Bedarf an Einfamilienhäusern dargestellt. Hier steht: "Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern."</p> <p>Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund, Herr Badrow hat in der Bürgerschaftssitzung vom 07.04.2016 der Bürgerschaft mitgeteilt, dass in B-Plan-Gebieten der Hansestadt Stralsund zurzeit nur noch ein Grundstück für Eigenheimbauer vorhanden ist. ... Er verwies die Bürgerschaft darauf, dass dringender Handlungsbedarf besteht, Grundstücke für Bauwillige zu erschließen, bevor Bauwillige ins Umland ausweichen....</p> <p>Die dreigeschossigen Stadtvillen widersprechen zum einen der Meinungsbildung von Bürgerschaft und Verwaltung und zerstören das ländliche Bild.</p> <p>Die LEG (damals Herr Schmidt) hat den Käufern der Grundstücke des B-Planes 15 versichert, dass die Ackerfläche bestehen bleibt und den Anwohnern der Wasserblick gewährt wird. Die direkten Anwohner der Hochschulallee mussten damals aus diesem Grund einen höheren Grundstückspreis bezahlen. Wie vereinbart sich das nunmehr mit der Verbauung des Blickes durch Mehrfamilienhäuser?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aussage, dass die dreigeschossigen Stadtvillen dem Meinungsbild der Bürgerschaft widersprechen, ist unzutreffend.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt, ist es Planungsziel, ein städtebaulich-architektonisch hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, das vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen vorbehalten sein soll.</p> <p>Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass der weit überwiegende Teil (ca. 83 %) der festgesetzten Baugebietsflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen ist.</p> <p>Daneben soll aber auch, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher sollen in untergeordnetem Maße auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen entwickelt werden.</p> <p>Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes vom Januar 2016 sowie dessen Begründung geht eindeutig hervor, dass die Errichtung von Stadtvillen geplant ist. Dies wird auch in der Begründung zu dem von der Bürgerschaft gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses angeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermarktung von Grundstücken ist kein Belang der Bauleitplanung. Die Nutzung der Baugrundstücke im B- Plan Nr. 15 ist auch bei eingeschränktem Wasserblick uneingeschränkt möglich.</p> <p>Auf der östlichen Seite der Hochschulallee setzt der Bebauungsplan insgesamt vier Baufelder fest, in denen maximal dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Dabei sind die Gebäude so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>anzuordnen, das von den auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäuden Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Blickbeziehungen zum Strelasund erhalten bleiben. So sind zwischen den Baukörpern Abstände von mindestens 20,2 m freizuhalten. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude reduziert, so dass die Zwischenräume auf die nun festgesetzten Abstände vergrößert wurden.</p> <p>Überdies dürfen innerhalb der Zwischenräume keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden, um die Freihaltung der Blickbeziehung zu sichern.</p> <p>Gleichwohl wird für die Bewohner der vorhandenen Gebäude westlich der Hochschulallee die Aussicht auf den Strelasund im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt. Allerdings besteht, unabhängig von etwaigen Aussagen des Grundstücksverkäufers, kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssen, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Auch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke auf der Westseite der Hochschulallee, die durch den Bebauungsplan Nr. 15 bestimmt wird. Dessen Festsetzungen werden durch die Einschränkung der Blickbeziehung zum Strelasund nicht berührt, so dass die betreffenden Grundstücke unverändert genutzt werden können.</p> <p>Soweit die Nachbarn durch die verminderte Aussicht auf den Strelasund auch eine Wertminderung seines Grundstücks befürchtet, ist das kein Gesichtspunkt, der in der Abwägung zu seinen Gunsten den Ausschlag gibt. Da der Verkehrswert eines Grundstücks von zahlreichen – auch planungsunabhängigen Faktoren - bestimmt wird, stellt eine Grundstückswertminderung für sich gesehen grundsätzlich keinen eigenständigen Abwägungsbelang dar. Vielmehr kommt es darauf an, ob von den geplanten Vorhaben Auswirkungen ausgehen, die die Nutzung seines Grundstücks ändern oder einschränken. Dies ist im vorliegenden Fall, wie oben ausgeführt, jedoch nicht ersichtlich.</p>
	<p>Bauliche Nutzung Im Entwurf zum Wohngebiet B-Plan 64 heißt es, dass das Wohngebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen vorbehalten sein soll. Es wird ausgeführt, dass es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes an unterschiedlichen Standorten bedarf, um den Anforderungen an die neue Ortsrandgestaltung in einer städtebaulich-architektonisch hohen Qualität und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft gerecht zu werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die das Wohnen ergänzenden Nutzungsarten in einem allgemeinen Wohngebiet werden nur in einem untergeordneten Umfang zugelassen. Die Art der Nutzung steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes, dass vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein soll.</p> <p>Wie in der Stellungnahme angeführt, soll das Plangebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein. Daneben sollen aber insbesondere aufgrund der randständigen Lage des Plange-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Dieser Passus ist mit Punkt 5.2 Art der baulichen Nutzung nicht vereinbar. Hier werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • €€€€€€€€ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und • €€€€€€€€ nach Ausschluss der genannten Nutzungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen</p>	<p>bietet für die Versorgung der Bevölkerung auch in begrenzten Umfang Anlagen der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Dieser Zielstellung entspricht die getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Das heißt, dass das Wohnen die vorherrschende Nutzungsart sein muss, während die anderen zugelassenen Nutzungsarten diese Hauptnutzung nur ergänzen und ihr untergeordnet sind. Dennoch gehören sie zur charakteristischen Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO.</p> <p>Der Anregung wird jedoch insoweit gefolgt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zugelassen werden. Diese sind in allgemeinen Wohngebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und tragen nicht wesentlich zu Eigenart diese Gebietstyps bei.</p>
	<p>Bauform Kubus</p> <p>Gemäß dem Entwurf soll ausschließlich die Kubus-Bauform gewählt werden. Diese Form ist nicht konform mit den Häusern der unmittelbaren Nachbarschaft (Holzhausen und Kubitzer Ring). Das damals für den B-Plan 15 beauftragte Architekturbüro schloss ausdrücklich die Kubusform aus, da diese nicht in das Landschaftsbild passt. Wie kann sich so eine Einstellung innerhalb von ein paar Jahren ändern? Wir bitten die Kubus-Bauform noch einmal zu überprüfen und verweisen auf die ausführliche Begründung zum B-Plan 15.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die kubische Bauform wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um Bereiche, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegen. Daher besteht auch kein Erfordernis, ihr durch geneigte Dächer geprägtes Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p> <p>Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Gegenstand der Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. die kubische Form der geplanten Baukörper. Diese soll sich bewusst von den benachbarten Gebäuden im Wohngebiet Kubitzer Ring (B-Plan 15) sowie der Studentensiedlung Holzhausen abheben, die sich durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer auszeichnen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Gewässerschutzstreifen Wie wurde der 150 m breite Gewässerschutzstreifen ermittelt? Die Verschiebung der mittleren Uferlinie ist in den Unterlagen nicht nachvollziehbar und wurde nicht erläutert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der 150 m breite Gewässerschutzstreifen wurde wie folgt ermittelt: Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) festgelegte Höhe des Mittelwasserstandes wurde durch eine Vermessung vor Ort ermittelt und dann um 150m landwärts versetzt. In die Begründung Punkt 6 des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Ergänzung aufgenommen.</p>
	<p>Verkehrsbelastung während der Erschließungs- und Bauphase Die Betrachtung der Verkehrsbelastung erfolgt lediglich im Zustand des fertiggestellten Planungsgebietes. Es werden keine Aussagen über die Belastung der bestehenden Straße Hochschulallee in der Erschließungs- und Bauphase getätigt. Wie bereits erwähnt, ist der Zustand der Hochschulallee schon jetzt teilweise schlecht. Der Straßenbelag ist Kopfsteinpflaster. Die Straße weist sehr viele Unebenheiten und Schlaglöcher auf. In der Bau- und Erschließungsphase ist es unerlässlich, dass Fahrzeuge zum Einsatz kommen, die ein hohes Gewicht besitzen. Schon jetzt ist zu bemerken, dass die anliegenden Grundstücke der Hochschulallee durch den Buslinienverkehr Erschütterungen ausgesetzt sind. In der Bauphase zum Ostseeküstenradweg traten an einigen Gebäuden an der Hochschulallee durch die Belastung von schwergewichtigen Baufahrzeugen, die mit hoher Geschwindigkeit die Hochschulallee befahren, Schäden auf. Auf eine mögliche Beeinflussung der Beschaffenheit der Straße während dieser Erschließungs- und Bauphase wird im Entwurf nicht eingegangen. Auch auf die möglichen Beeinträchtigungen der Bewohner des Gebietes B-Plan 15 wird nicht eingegangen. Es erfolgen keine Aussagen dazu, wie die Beeinträchtigungen der Bewohner des Gebietes B-Plan 15 während der Erschließungs- und Bauphase minimiert werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung in der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können sowohl Beschädigungen der Hochschulallee vermieden, als auch Belastungen der Bewohner des B-Plangebietes Nr. 15 vermindert werden. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. In Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechende Ausführungen dazu ergänzt.</p>
	<p>Zeitraumen der Baumaßnahme Im Planungsentwurf wird weiterhin keine Aussage über den Zeitraum der Baumaßnahme gegeben. In jedem B-Plan ist es üblich, zur Vermeidung unnötiger Belästigung von Anliegern einen Zeitraum anzugeben, in dem nach Erwerb des Grundstücks mit der Baumaßnahme begonnen werden muss. Eine Festlegung des Baubeginns beugt auch Grundstücksspekulationen vor. Wir sehen keinen triftigen Grund, warum bei diesem Planungsverfahren hierauf verzichtet werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Weder Baubeginn noch Bauzeitraum gibt der Bebauungsplan verbindlich vor. Wie in Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt wird, wird für die Erschließungsanlagen von einer Bauzeit von mindestens 6 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgegangen. Für den Hochbau wird ein Realisierungszeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen veranschlagt.</p>
<p>B2</p>	<p>Isolde und Andreas Drechsler 08.06.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>1. Keine Bebauung mit 3-geschossigen Stadtvillen direkt an der Hochschulallee! - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p> <p>2. Unbedingter Schutz der Hochschulallee und keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p> <p>3. Zukünftige Verkehrsführung über Kreisverkehr - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p>	
	<p>zu 1. 3-geschossige große Stadtvillen: Die Errichtung von dreigeschossigen Stadtvillen an der Hochschulallee wird das Gesamtlandschaftsbild sehr negativ beeinflussen - sowohl aus Sicht der geschützten Hochschulallee als auch aus wasserseitiger Sicht bzw. auch aus Sicht des Ostseeküstenradweges. Die Flachdachbauten sind zwar modern und im Trend, aber in das bisher ländliche Gesamtbild unserer Region fügen sie sich als Stilbruch ein. Auf dem Deckblatt des Gestaltungshandbuchs wurden gleich mal alle schon existierenden Wohngebäude mit Flachdach modelliert, warum? Diese Bebauung des nördlichen Randgebietes von Stralsund sollte, wenn schon dieser einmalige Landschaftsblick zugebaut werden muss dem ländlichen Raum unbedingt besser angepasst werden! Warum müssen Fehler, die schon zur Genüge in anderen Regionen mit ähnlich landschaftlich reizvoller Lage gemacht wurden, wiederholt werden? Stralsund strebt den Status „Staatlich anerkannter Erholungsort“ an. Dafür ist eine landschaftlich bevorzugte und klimatisch begünstigte Lage ein wichtiges Kriterium. Warum große Stadtvillen, wenn doch die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken so gewaltig ist und die Stadt gegenwärtig nur eins anbieten kann, lt. OB Aussage?</p> <p>Unsere Forderung: - maximal zweigeschossige Bebauung im ländlichen Stil!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine maximal zweigeschossige Bebauung im ländlichen Stil wird nicht angestrebt. Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sind. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Zwar werden die Stadtvillen auch die Bestandsbebauung auf der Westseite der Hochschulallee überragen, deren Firsthöhe gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 maximal 9,0 betragen darf. Ein unverhältnismäßiger und städtebaulich störender Maßstabssprung ist mit der Höhendifferenz von 1,5 m jedoch nicht verbunden, zumal die bestehende und die geplanten Bebauung in einem Abstand von ca. 40 m zu einander liegen.</p> <p>Die Festsetzung, dass Dächer als Flachdächer zu errichten sind, begründet sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Gegenstand der Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. die kubische Form der geplanten Baukörper einschließlich der Herstellung von Flachdächern. Diese soll sich bewusst von den benachbarten Gebäuden im Wohngebiet Kubitzer Ring (B-Plan 15) sowie der Studentensiedlung Holzhausen abheben, die sich durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer auszeichnen.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um Bereiche, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegen. Daher besteht auch kein Erfordernis, ihr durch geneigte Dächer geprägtes Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p>
	<p>zu 2. Schutz der Hochschulallee: Zu Recht ist die Hochschulallee schützenswert. Der Abschnitt von der Schranke FH bis zur Einmündung Parower Chaussee ist eine weitere Einmaligkeit, die Stralsund zu bieten hat. (siehe Bilder oben und Anlagen 1 und 2). Die Baumaßnahmen würden den Baumbestand und die Straße zweifelsfrei in Mitleidenschaft ziehen. Der Abstand der Bebauung B 64 bis zu den Bäumen der Hochschulallee sollte dem im gegenüberliegenden Wohngebiet (B 15) entsprechen, d. h' vergrößert werden Weiterhin sollte die Hochschulallee zu ihrer Erhaltung unbedingt so verkehrsarm wie bisher bleiben. Eine Nutzung</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Forderung ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee auszuschließen wird zurückgewiesen. Die Hochschulallee stellt eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>der Hochschulallee für die Zufahrten zu den geplanten Wohngebieten 64 und 65 kann mit einer anderen Verkehrsführung vermieden werden. Die Hochschulallee darf keines Falls als Baustraße genutzt werden Eine Asphaltdecke wäre keine Lösung. Sie würde den Gesamteindruck der Hochschulallee beeinträchtigen.</p> <p>Unsere Forderung: - kein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee</p>	<p>gen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgeplanter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags der Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert wird. Die geplanten Gebäude werden somit mindestens 5 m bis 6 m von den Kronentraufen und ca. 19 m von den Stämmen entfernt sein. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p> <p>Zudem sind in den an der Hochschulallee liegenden Gebietsteilen WA 1 und WA 2 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen), die den Wurzelbereich der Bäume umfassen. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Dem Schutz der Allee wird somit durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Abstand der geplanten Bebauung zu den Bäumen wie im benachbarten B-Plangebiet Nr. 15 auf ca. 25 m zu erhöhen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Auch die Anregung eine Nutzung der Hochschulallee für die Zufahrten zu den geplanten Wohngebieten 64 und 65 auszuschließen und stattdessen eine andere Verkehrsführung vorzusehen, wird abgelehnt.</p> <p>Eine etwaige andere Verkehrsführung würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in etwa auf der Trasse der temporären Baustraße parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind jedoch die sich daraus ergebenden erhöhten dauerhaften Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der Zufahrt zum Plangebiet bleibt das Verkehrsaufkommen im südlichen Abschnitt der Hochschulallee mit einer Länge von ca. 140 unverändert. Für den nördlichen Abschnitt bis zur Parower Chaussee wird eine Verkehrszunahme von ca. 435 Kfz/Tag erwartet. Diese vergleichsweise geringe Verkehrszunahme stellt den Erhalt der Hochschulallee nicht grundsätzlich in Frage. Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden.</p>
B3	<p>zu 3. Verkehrsführung über Kreisverkehr Auch wenn dieses Thema außerhalb des Planungsgebietes liegt, sollte für die zukünftige Entwicklung weiterer Wohngebiete die Verkehrsführung schon jetzt vorausschauend und verkehrssicher geplant werden, Wie schon unter 2, genannt, kein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee! Ein Kreisverkehr kann Gefahren an Ausfahrten bzw. Einmündungen entschärfen. Gleichzeitig werden Raser ausgebremst. Auch für Fußgänger (Kinder!) wird eine höhere Sicherheit erreicht Die beiden Kreisverkehre „Zur Schwedenschanze“ und in Parow sind ein gutes Beispiel dafür Ein Vorschlag dazu ist in Anlage 3 dargestellt! - Es wurde die Abbildung des Kreisverkehrs „Zur Schwedenschanze — Parower Chaussee“ in die Kreuzung „Parower Chaussee — Hochschulallee“ eingefügt.</p> <p>Unsere Forderung: - einen Kreisverkehr in die Planung einbeziehen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des o.g. Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>14.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>1. Die 3-geschossige Bebauung an der Allee passt nicht in die Landschaft! Durch die hohen Gebäude wird der noch "grüne" Blick vom Wasser her zerstört. Die Gebäude ragen heraus und würden mit ihrer diskutablen kastenförmigen Architektur ein völlig neues Bild geben, das nicht mehr zu der vorhandenen idyllischen Allee paßt !</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die kubische Form der dreigeschossigen Wohnhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einen einen Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sind. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Die benannte „kastenförmige Architektur“ entspricht der geplanten kubischen Form der Baukörper einschließlich der Herstellung von Flachdächern. Diese begründet sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Zudem sind die Baukörper durch die vorgeschriebenen Flachdächer niedriger als gleichgeschossige Gebäude mit geeigneten Dachformen und fügen sich somit besser in das Landschaftsbild ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.	<p>Die Verkehrsanbindung sollte über einen Kreisverkehr auf der Parower Chaussee erfolgen!</p> <p>Dadurch würde die Raserei auf der Parower Chaussee zumindest teilweise ausgebremst</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des o.g. Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
	<p>Die Fachhochschulallee sollte nicht stärker belastet werden, da sie meines Erachtens dadurch schneller beschädigt wird (Vertiefungen, Unebenheiten, Lösen von Steinen) und durch das Kopfsteinpflaster eine Lärmbelastung für beide Wohngebiete.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt Um Beschädigungen der Hochschulallee zu vermeiden, wird für die Zeit der Bauphase eine parallel verlaufende temporäre Baustraße hergestellt. Zudem wird zukünftig Tempo 30 auf der Hochschulallee angeordnet.</p> <p>Die Baustraße wird in Verlängerung der Planweges B nach Norden geführt und schließt im Bereich der Einmündung in die Parower Chaussee an die Hochschulallee an. Diese wird somit durch den Baustellenverkehr in Anspruch genommen. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Es wird jedoch davon abgesehen, die Baustraße als parallel zur Hochschulallee verlaufende Erschließungsstraße auszubauen und öffentlich zu widmen. Dadurch würde zwar die Hochschulallee vom der Verkehr des Plangebietes entlastet; einer solchen Lösung sind jedoch die sich daraus ergebenden erhöhten dauerhaften Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Stattdessen plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B4	<p>Silvia Falk 15.07.2015</p> <p>Die Stadt hat diverse Aspekte einer Entscheidung zu prüfen. Notwendigkeit, Dringlichkeit, Kosten, Folgekosten, Alternativlösungen, Gesamtschau Für und Wider.</p> <p>Die Notwendigkeit von neuen Baugebieten mag perspektivisch gegeben sein. Es gibt bereits etliche Wohngebiete im Randgebiet und in den Vororten von Stralsund, Negast eingeschlossen. Die Gründe für den erheblichen Leerstand in der Altstadt mag viele Ursachen haben. Mietpreise, Wohnumfeld, bauliche Besonderheiten der Wohnungen, fehlendes Stadtgrün am Haus – siehe u.a. Rathausplatz und die Bebauungsfolgen für Anwohner. Diese grüne Insel fehlt vielen Menschen, auch den Besuchern der Innenstadt. Sie werden jetzt in Lokaltäten gezwungen, um eine Ruhepause zu machen. War das Absicht? Der Platz hätte sich herrlich grün und kindergerecht gestalten lassen. Wer keine Kinder hat, sieht das vielleicht nicht. Eltern mit Kindern möchten nicht immer in Gaststätten gehen, nur um einmal auszuruhen (Geldfrage, Platzfrage u.a.). Die meisten Menschen ziehen Wohnen im Grünen vor und gehen deshalb in die Randgebiete der Stadt. Die Innenstadt ist eben doch hauptsächlich ein Geschäftsbereich mit angeschlossener Wohnmöglichkeit für die, die dort oder in der Nähe arbeiten.</p> <p>Wenn man aus diesem Grunde Wohngebiete am Stadtrand plant, sollte man aber mehrere Möglichkeiten auf Vor- und Nachteile vergleichen. Beim Gebiet der früheren Zuckerfabrik ist das wohl ganz gut gelungen, zumal es nahe zum Stadtkern liegt. Für einen Vergleich zum Plangebiet bei Parow bietet sich Devin gegenüber dem real/Aldi, in der Kurve zum alten Dorf/JH an. Dort gab es zwischen den beiden bebauten Bereichen früher bereits einmal Bauland. Die Investoren hatten ein Problem und sahen von der Bebauung ab. Soweit ich weiß, gehört das Land jetzt wieder der LEG und ist an eine Landwirtschaftsfirma verpachtet. Jedenfalls wächst dort Raps. Offenbar ist der Standort als Reserve der LEG angelegt. Die Größe der Fläche dürfte nicht hinter dem Plangebiet in Parow zurückstehen. Das benachbarte Wohngebiet hatte auch 200m Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Auch das im Bau befindliche Gebiet der ehemaligen Kaserne. Durch die Bebauung dieses o.g. Bereiches am real würde eine geschlossene Bebauung von Devin bis zur Frankensiedlung entstehen. Das ist insbesondere verkehrstechnisch von Vorteil, wenn man bedenkt, dass diese Seite der Stadt von und zur Autobahn/Fernverkehrsstraßen günstig liegt. Ich persönlich wohne dort ebenfalls und weiß,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauung des Quartiers 17 (Rathausplatzes) ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gehören sowohl die Flächen nördlich Holzhausen als auch in Andershof zum Wohnungsbauentwicklungspotential. Der Standort in Andershof ist jedoch im Privatbesitz und damit leider nicht verfügbar.</p> <p>Ziel der Hansestadt Stralsund ist es, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Darin wurden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 festgelegt, unter denen sich neben dem Plangebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen auch die in der Stellungnahme favorisierte Fläche in Andershof befindet. Insofern sind die beiden Standorte nicht als Alternativen, sondern als gleichwertig zu entwickelnde Baupotenziale zu betrachten. Allerdings ist bei der Fläche in Andershof aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben. Aus diesem Grunde soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Wohngebietes in Anspruch genommen werden.</p> <p>Im Hinblick auf den Küstenschutzstreifen ist darauf hinzuweisen, dass dessen Breite nicht durch die Hansestadt Stralsund, sondern auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und das Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgelegt wird. So wurde die Breite des Küstenschutzstreifens mit Inkrafttreten des Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) im Jahr 2010 von ehemals 200 m auf 150 m reduziert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>dass ich mich gegen einen Wohnort im nördlichen Bereich entschieden hatte, weil ich dann stets aufwändig auf die andere Seite der Stadt hätte fahren müssen bzw. von dort, wenn ich mal ins Binnenland will. Es ist von dort in Devin/Andershof außerdem alles vorhanden, was zur Bewertung der Lage gehört, wenn man einen Kaufgegenstand prüft. Stadtverkehrsverbindungen und Naherholungsgrün inklusive. Der entlangführende neue Radweg am Sund dürfte die Wahl für Käufer und Mieter gelegentlich erleichtern.</p> <p>Anders in Parow. Nicht nur die ungünstige räumliche Zuordnung zum Binnenland und Überlandbusverkehr sind dort zu bedenken sondern auch die Bewertung des weiteren Umfeldes. Sicherlich war das freie Feld bei etlichen Anwohnern ein Kaufargument, wenn sie sich zum Wohnen hinter der Hochschulallee entschlossen hatten. Als Bedingung stand es nicht im Kaufvertrag. Spätere andersartige Entwicklungen mussten schon einkalkuliert werden. Ein breiter Küstenschutzstreifen wäre wohl aber auch anzuwenden. Fraglich warum man von einst 200m auf jetzt wohl 150m (?) zurückgegangen ist. Die finanziellen Interessen beim Baulandverkauf standen wohl über dem Natur- und Umweltschutz. Es ist nicht gut, wenn eine Stadt die Grünflächen im Wohnumfeld auf ein Mindestmaß als notwendiges Übel reduziert. Grün gehört zum Lebensgefühl in einer Stadt. Siehe oben. Damit meine ich nicht ausufernde Strauchbepflanzungen, die dann als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme dienen, oder besser, wegen Arbeitskräftemangel nicht fachgerecht gepflegt werden. Solitärer Baumbestand auf gepflegtem Rasen tut oft den Menschen und dem Stadthaushalt bessere Dienste. Weniger ist manchmal mehr. Das nur am Rande.</p> <p>Noch ein Gesichtspunkt zu Parow. Es ist auch ein Armeestandort. Wenn auch nur überwiegend für Ausbildungszwecke. Jedenfalls zurzeit. Wird das so bleiben? Wer kann da sicher sein? Militärische Einrichtungen stehen potenziell im Visier von gegnerischen Waffen/Chemikalien u.s.w. Genügt es nicht, wenn in Parow einst und wohl auch jetzt vorrangig Armeeangehörige wohnen? Muss man zusätzlich andere Bevölkerungsteile ohne Not einem derartigen Risiko aussetzen? Oder haben wir Soldaten nur zum Spaß, damit sie mal Panzer fahren können? Um Militärobjekte sollte jede Wohnbebauung – wenn möglich – einen weiten Bogen machen. Das wird gewöhnlich auch so praktiziert. Sie liegen überall außerhalb. Warum sollte man also eine Stadt nachträglich heran bauen? Das ist eine Frage des allgemeinen Verantwortungsbewusstseins. Dem steht nicht entgegen, dass die Dienststelle auf der anderen Seite des Dorfes liegt.</p> <p>Ich hoffe, die Stadt wird nie in die Situation kommen, fragen zu müssen, warum die früheren verantwortlichen Stadtvertreter so wenig umsichtig waren. Solange man eine</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Verzicht auf die Entwicklung des Wohngebietes aufgrund spekulativer Annahmen über gegnerische Waffen/Chemikalien ist unverhältnismäßig und wird zurückgewiesen.</p> <p>Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass von der ca. 3 km entfernten militärischen Einrichtung in Parow solche Gefährdungen für die Bevölkerung ausgehen könnten, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen wäre.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Armee für notwendig erachtet, dürfen auch die entsprechenden Konsequenzen nicht kleingeredet werden. Kurz: Ich bin für die Alternative in Devin/Andershof</p>	
B5	<p>Ines Feikert 29.07.2015</p> <p>Hiermit möchte ich meine Einwände gegen die Bebauung nördlich der Fachhochschule unterbreiten.</p> <p>Als erstes möchte ich die Art und Weise des Verfahrens bemängeln. Der damals gefasste Bürgerschaftsbeschluss wurde mit nur einer Stimme Mehrheit (alle waren gar nicht stimmberechtigt, wegen Befangenheit) gefasst, deshalb aus meiner Sicht sehr zweifelhaft. Dann wurde die OB-Wahl abgewartet und jetzt, zufällig und kurzfristig in den Sommerferien soll der B-Plan durchgelotst werden, damit sich nur nicht so viele Bürger beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß den Bestimmungen der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) zu Stande gekommen. Zweifel über seine Rechtmäßigkeit bestehen nicht. Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V). Gemäß § 31 Abs. 1 KV M-V werden Beschlüsse der Gemeindevertretung mit einfacher Mehrheit der anwesenden Gemeindevertreter in offener Abstimmung gefasst. Die einfache Mehrheit ist erreicht, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die der Nein-Stimmen übersteigt Die hier offensichtlich gemeinte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Auslegung sowie einer Bürgerversammlung durchgeführt und stand im Einklang mit den Verfahrensvorschriften gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch (BauGB). Bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 10. Mai bis 14. Juni 2016 konnten sich erneut Bürger beteiligen.</p>
	<p>Als zweites ist der Umwelt- und Naturschutz nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Außenbereich ist für die Natur und Umwelt unumkehrbar. „Verkauftes Paradies am Sund“ könnte die nächste Fernsehreportage lauten. Die Uferzone ist ein schützenswerter Bereich und sollte nicht als Betongold erhalten.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die aufgrund der Planung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die festgesetzten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Umwelt- und Naturschutz wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse in dem dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht dargelegt sind. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturschutzwirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert. Eine Beeinträchtigung der Uferzone wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifen, der gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 61 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführten Umwelt-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		prüfung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Uferzone zu erwarten.
	<p>Die Ausweitung der Flächen konnte selbst der Stadtplaner nicht erklären. Wenn wir Touristen anziehen wollen, dann kommen die nicht nur wegen dem UNESCO-Weltkulturerbe, sondern auch wegen dem Ostseeradweg und genießen den freien Blick in die Natur. Wieso werden in Stralsund Fehler gemacht, wie in den alten Bundesländern vor vielen Jahren ? Von der Bebauung auf diesem Fleckchen Erde sollte Abstand genommen werden, alleine schon um nachfolgenden Generationen Stralsund noch lebenswert zu hinterlassen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Verlust der Freiflächen (Acker) für die Naherholung und de Tourismus wird nicht so nachhaltig beeinträchtigt, dass von der Entwicklung des Wohngebietes Abstand genommen werden müsste.</p> <p>Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes gehen Landwirtschaftsflächen verloren, die bislang mit zum Erholungswert des ufernahen Bereiches beigetragen haben. Auch wird die in diesem Zusammenhang bedeutsame Sichtbeziehung von der Hochschulallee zum Strelasund eingeschränkt.</p> <p>Dem steht das Ziel gegenüber, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar.</p> <p>Die Nutzung des zwischen der Studentensiedlung Holzhausen, der nördlichen Stadtgrenze sowie dem Strelasund liegenden Bereiches für die Naherholung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Die den Bereich erschließenden Wege und Straßen wie der Ostseeküstenradweg, die Hochschulallee und der Plattenweg werden unverändert erhalten. Auch bleiben Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund durch unbebaute Freiräume zwischen den Baukörpern sowie die Grünfläche im Norden des Plangebietes (Landschaftsfuge) bestehen. Vom Ostseeküstenradweg ist die geplante Bebauung ca. 110 m entfernt, so dass sie sich auf die Wahrnehmbarkeit des Küstenbereiches nur unwesentlich auswirkt. Darüber hinaus wird über die Hälfte des Plangebietes von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche festgesetzt, die als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln ist. Überdies bleiben nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 ausgedehnte Ackerflächen erhalten, so dass das Erleben dieses Landschaftstyps auch künftig am nördlichen Stadtrand Stralsunds möglich sein wird.</p>
B6	<p>Gabi und Christian Hanke 16.05.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung: Die Planung sieht direkt an der denkmalgeschützten Hochschulallee die Errichtung von</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Errichtung von dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten, um unterschiedliche Haustypen im Plangebiet entwickeln zu können.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>mehreren 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Diese Häuser fügen sich nicht in die Umgebung ein, Sie stören das natürliche Erscheinungsbild der besonders geschützten Hochschulallee und der angrenzenden Landschaft, insbesondere das Blickfeld von der Hochschulallee in Richtung der Insel Rügen.</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Hochschulallee und der angrenzenden Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochschulallee nicht in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen.</p> <p>Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, in denen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden dürfen. Dadurch bleiben Durchblicke von der Hochschulallee zum Strelasund und der Insel Rügen bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p>
B7	<p>Silyia 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</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hansestadt Stralsund kann auf die Entwicklung dieses Standortes nicht verzichten.</p> <p>Das Gebiet stellt sich nicht als „wunderschönes, naturbelassenes Ausflugs- und Erholungsziel“ dar. Es handelt sich vielmehr um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem sehr begrenzten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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>Lebensraumpotential für die heimische Fauna. Die Ackerfläche ist zudem für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.</p> <p>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. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die über die Hälfte des Gebietes einnehmen, wird die Erholungsfunktion verbessert. Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen werden auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>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>
<p>B8</p>	<p>Diana Hoffman Stellungnahme vom 09.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>1. Der Bebauungsplan Nr. 64 nördlich Holzhausen sieht unter anderem eine Bebauung des Geländes mit 2 bis 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser soll unmittelbar parallel zur Hochschulallee erfolgen. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 11-12m angegeben. Eine derartige Bebauung lehne ich aus folgenden Gründen ab:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gelände steigt zur Hochschulallee und in Richtung Nordwesten an. Die Mehrfamilienhäuser werden damit auf den höchstgelegenen Flächen gebaut. was dazu führt, dass die Stadtansicht von Seeseite hauptsächlich von ihnen geprägt sein wird. Das jetzige Bild aus grünem Küstensaum, Feld und Allee wird dann von mehr oder weniger massiven kubischen Bauten dominiert. Die Bäume der Allee werden bei der geplanten Gebäudehöhe und -anordnung kaum noch zu sehen sein. An den Altstadt kern, der von einem grünen Gürtel umschlossen wird, schließt sich dann die beschriebene Ansicht an. Von einer gestalterischen Angleichung des Plangebietes, wie vom Stadtplaner dargelegt, kann meines Erachtens in diesem Punkt nicht gesprochen werden. - Die Standortwahl für die Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee kann ich auch aus dem Grund nicht verstehen, da der einzige gestalterische Bezugspunkt, der diese Geschoßzahl evtl. nachvollziehbar macht. die 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bereich entlang der Hochschulallee ist der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser und deshalb wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Die Stadtvillen werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>2,5 geschossigen Studentenwohnheime der Fachhochschule sind. Eine Anordnung der Mehrfamilienhäuser parallel zu den Studentenwohnheimen, senkrecht zum Strelasund würde die Fläche der Häuser, die von Seeseite aus zu sehen sind, auf ein Minimum reduzieren. Mit einer leicht versetzten Anordnung wie in der Ringstraße kann auch dem gewünschten Seeblick entsprochen werden. Die Beeinträchtigung der Bewohner des vorhandenen Wohngebietes könnte reduziert werden. Da Alternativen vorhanden sind, sollte eine Überprüfung der Standortwahl erfolgen, um zumindest ein Minimum der Allee von Seeseite aus erkennen zu können.</p> <p>– Des Weiteren werden die großen Gebäude die Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee massiv einschränken. Die Sicht auf den Sund wird in erheblichen Maße eingeschränkt. Ein Großteil des Jahres, wenn die Bäume kein Laub mehr haben, bekommen wir dafür den nicht gewollten Blick auf große, klobige, dunkle Gebäude.</p> <p>Entlang der Hochschulallee sollten grundsätzlich nur Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen gebaut werden ohne Erhöhung der Gebäudegrundfläche. Die Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern würde unsere Beeinträchtigungen bedeutend minimieren. Bei einer hellen gegliederten Fassadengestaltung müssten wir in der dunklen laubfreien Zeit nicht auf eine dunkle Wand schauen.</p>	<p>Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die Einschätzung, dass von den bestehenden Gebäuden westlich der Hochschulallee zukünftig in der laubfreien Zeit auf eine dunkle Wand geschaut werden muss, wird nicht geteilt. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, sodass auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs Gestaltungsregeln in Form von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese beinhalten u.a. auch die mögliche Verwendung dunkler Fassadenmaterialien bzw. – anstriche. Die geplanten Gebäude rufen aufgrund der festgesetzten maximalen Fassadenbreiten sowie der großzügigen Zwischenräume jedoch nicht den Eindruck hervor, dass nur auf eine Wand geschaut werden muss. Zudem weisen die vorgesehen Stadtviellen einen Abstand von über 40 m zur bestehenden Bebauung auf, so dass sie bereits aufgrund dieser Entfernung im Blickfeld zurücktreten und auch nicht durch eine dunkle Farbgebung eine erdrückende oder eine in sonstiger Weise unzumutbare Wirkung verursachen.</p>
2.	<p>Zum Schutz der Alleebäume und um den Abstand zur vorhandenen Bebauung zu vergrößern sollten die Gebäude weiter von den Baumkronen bzw. dem Wurzelbereich entfernt errichtet werden. Die geplante Grundstücksgröße gibt es her.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen wird gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind.</p>
3.	<p>Warum erfolgt die Erschließung des Wohngebietes B Plan 64 nicht gemeinsam mit dem schon in Planung befindlichem Wohngebiet B Plan 65 durch eine gemeinsame Zufahrt in Höhe der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee (Buswartebereich).</p> <p>Durch den Bau eines Kreisverkehrs könnte sowohl die notwendige Anbindung der neuen Wohngebiete erfolgen sowie die vorhandene Verkehrssituation maßgeblich verbessert werden. Zusätzlich wird die Hochschulallee nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Bäume bräuchten hierfür auch nicht gefällt werden.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten. Da im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung auch mit der Anordnung von Tempo 30 in der Hochschulallee unverträgliche Immissionsbelastungen ausgeschlossen werden können, wird im Ergebnis der Abwägung von einer Parallelerschließung abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B9	<p>Edeltraud und Adolf Hoffmann 18.07.2015</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 nördlich Holzhausen sieht eine Bebauung des Geländes mit 2 geschossigen Einfamilienhäusern und 2 bis 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser soll unmittelbar parallel zur Fachhochschulallee erfolgen. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 12m angegeben (bisher ohne Bezugspunkt). Das Gelände steigt zur Fachhochschulallee und in Richtung Nordwesten an. Die Mehrfamilienhäuser werden damit auf den höchstgelegenen Flächen gebaut, was dazu führt, dass die Stadtansicht von Seeseite hauptsächlich von ihnen geprägt, sein wird. Das jetzige Bild aus grünem Küstensaum, Feld und Allee wird dann von mehr oder weniger massiven kubischen Bauten dominiert. Die Bäume der Allee werden bei der geplanten Gebäudehöhe und -anordnung kaum noch zu sehen sein. An den Altstadtkern, der von einem grünen Gürtel umschlossen wird, schließt sich dann die beschriebene Ansicht an. Von einer gestalterischen Angleichung des Plangebietes, wie vom Stadtplaner dargelegt, kann meines Erachtens in diesem Punkt nicht gesprochen werden. Um zumindest ein Minimum der Allee von Seeseite aus erkennen zu können, sollten auch hier nur Häuser mit 2 Vollgeschossen geplant werden (genannte Attikahöhe 7m). Auch auf die Anordnung von Staffelgeschossen sollte komplett verzichtet werden. Die Wahl des Standortes für die Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee kann ich auch aus dem Grund nicht verstehen, da der einzige gestalterische Bezugspunkt, der diese Geschoßzahl evtl. nachvollziehbar macht, die 2 1/2 geschossigen Studentenwohnheime der Fachhochschule sind. Eine Anordnung der Mehrfamilienhäuser parallel zu den Studentenwohnheimen, senkrecht zum Strelasund würde die Fläche der Häuser, die von Seeseite aus zu sehen sind, auf ein Minimum reduzieren. Mit einer leicht versetzten Anordnung wie im Ring kann auch dem gewünschten Seeblick entsprochen werden. Die Beeinträchtigung der Bewohner des vorhandenen Wohngebietes könnte reduziert werden. Da Alternativen vorhanden sind, sollte eine Überprüfung der Standortwahl erfolgen. Es kann nicht im öffentlichen Interesse sein, für vorerst 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten die Stadtansicht dauerhaft in der geplanten Form zu verändern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bereich entlang der Hochschulallee ist der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser und deshalb wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
B10	<p>Familie Thomas Jahn 08.06.2016</p> <p>sofern der Bebauungsplan in Form des vorliegenden Entwurfes Rechtsverbindlichkeit erlangt, sieht Familie Jahn (Christina, Thomas und Moritz Jahn) als Bewohner des Hauses Nr. 7a im Kubitzer Ring massive Beeinträchtigungen. Diese werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ bitten wir diese Beeinträchtigungen als Einwendungen zu bearbeiten und uns nach entsprechender Abwägung Ihr Ergebnis schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Geplanter Bau von vier Mehrfamilienhäusern entlang der Hochschulallee</p> <p>Durch die geplante Bebauung sehen wir unseren Wohnwert und die Wohnqualität massiv beeinträchtigt. Bei der Suche nach einem Eigenheim für unsere Familie haben wir</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Die Einschränkungen der Sichtbeziehungen zum Strelasund sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen minimiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>seinerzeit dem Standort große Bedeutung beigemessen. In der Folge haben wir uns bewusst für ein Haus am äußeren Rand des B-Planes 15 entschieden. Der höhere Grundstückspreis entsprach dem Gegenwert an Ruhe und der Blickbeziehung ins Grüne bis zum Strelasund. Die Ziele des Hauskaufs an genau dieser Stelle sind mit den von Ihnen geplanten Maßnahmen unvereinbar. Vor einiger Zeit haben wir uns gerade aufgrund des einmaligen Blickes über das Feld bis zum Strelasund einen Wintergarten errichten lassen. Der Nutzen dieser kostenintensiven Investition wird durch Ihr Vorhaben in Frage gestellt. Die geplante Bebauung, insbesondere die Errichtung der dreistöckigen Mehrfamilienhäuser zerstören den Wohnwert unseres Hauses erheblich. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der Wiederverkaufswert unseres Hauses deutlich geschmälert wird. Als Bundesbeamter bin ich jederzeit innerhalb der Bundesrepublik versetzbar und muss folglich die Möglichkeit des Verkaufs im Blick behalten.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser zerstören die einmalig reizvolle Blickbeziehung zwischen Hochschulallee über den Strelasund bis nach Rügen. Dem im Teil I des Entwurfes verfolgten Planungsziel, einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, werden Sie in der praktischen Ausgestaltung nicht gerecht. Die Bebauung profitiert ohne Zweifel von der Lage. Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild bleibt jedoch gänzlich unberücksichtigt. Die Höhe der Häuser beeinflusst den einmaligen Charakter der Hochschulallee nachhaltig. Diese bildet landschaftlich einen natürlichen Abschluss. Die geplanten Mehrfamilienhäuser haben in der Regel eine max. Oberkante von 11,40 m. Im Ausnahmefall erreichen sie eine Höhe von fast 12 Metern. Der Blick über die Landschaft von der Wasserseite, wie auch der von der Hochschulallee selbst, wäre bei Verwirklichung der Pläne unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Den vorgetragenen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben Sie zwar insoweit Rechnung getragen, als das die Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser auf vier reduziert wurde. So sollen drei Sichtachsen zum Wasser mit Breiten von ca. 21 — 26 m freigehalten werden. Das o.g. Planungsziel wird durch die Änderungen dennoch nicht erreicht.</p> <p>Unser Vorschlag: Die Anzahl der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird auf eins reduziert. Der Standort dieses Hauses befindet sich am äußersten südlichen Rand des Plangebietes (maximal bis zum Ende des Feuerlöschteiches in nördlicher Richtung). Anstelle der geplanten weiteren Mehrfamilienhäuser wird ein kleiner Park angelegt, Dieser verläuft parallel zur Hochschulallee. Dort laden mehrere Bänke zum Verweilen einer Begrünt wird dieser Streifen mit Sträuchern und kleineren Blumenrabatten. Zur besserem Verständnis ver-</p>	<p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln. Die vorgeschlagene Reduzierung der Mehrfamilienhäuser auf lediglich eine Stadtvilla würde der angestrebten Differenzierung der Haus- und Wohnungstypen entgegenstehen. So würde sich die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 28 auf 7 vermindern und gegenüber den bis zu 46 zulässigen Wohnungen in den Einfamilienhäusern einen zu geringen Anteil einnehmen. Aus diesem Grunde wird auch der Anregung nicht gefolgt, anstelle der Mehrfamilienhäuser eine öffentliche Grünfläche entlang der Hochschulallee vorzusehen.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die nur in Ausnahmefällen um 0,5 m überschritten werden darf. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen beinhalten auch das gegenüber dem Bezugspunkt erhöhte Geländeneiveau, so dass sich befürchtete Gebäudehöhen von bis zu 12 m nicht ergeben können.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser werden mit der Regelhöhe von 10,5 m deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein. Zudem werden zwischen den Gebäuden Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>weisen wir auf die beiliegende Zeichnung. Durch die Umsetzung dieses Vorschlages ergeben sich folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schutz der Bäume der Hochschulallee (durch die geplante Bebauung mit bis zu 12m hohen Mehrfamilienhäusern ändern sich die Lichtverhältnisse für die Bäume erheblich und auch eine Verletzung des Wurzelwerks kann nicht ausgeschlossen werden) – durch den kleinen Park bleibt der landschaftliche Charakter der Hochschulallee vollständig erhalten – die Blickbeziehung von der Hochschulallee hinunter bis zum Strelasund wird verstärkt – es ergibt sich ein harmonisches Landschaftsbild auch von der Wasserseite hinüber bis zur Hochschulallee – das Gebiet um die Hochschulallee bleibt als Gebiet der Naherholung für ü Bürger und Gäste der Hansestadt nutzbar – das geplante Wohngebiet passt sich harmonisch in die Landschaft ein, da es nunmehr im Osten durch den Ostseeküstenradweg, im Süden durch den Plattenweg und im Westen durch den kleinen Park begrenzt wird. Somit bildet sich ein gefälliger Übergang in das bereits vorhandene Wohngebiet, da dann die Bäume der Allee den natürlichen Abschluss bilden, – gleichzeitig erhöht sich durch den gefälligeren Übergang die Attraktivität des neuen Baugebietes – die Bewohner der Grundstücke am äußeren Rand des B-Planes 15 behalten einen Teil des Blickes hinüber bis zum Strelasund bzw. schauen künftig zunächst auf eine Parkanlage anstelle mehrerer 12 Meter hoher Betonwände – die Kosten für die Umsetzung des Vorschlages dürften sich in engen Grenzen halten, Sponsoren für die Bänke lassen sich sicher finden (gern sind wir bereit, an einer Werbung dafür mitzuarbeiten) <p>Der in der Planung vorgesehene Quartierplatz am Eingang des neuen Wohngebietes könnte entfallen. Neben den oben dargestellten Vorteilen eines Parks lassen sich auch die Ihrerseits mit dem Quartierplatz verfolgten Ziele eines Treffpunktes und Kommunikationsortes erreichen.</p> <p>Sicherlich stellt unser Vorschlag gerade im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser einen Kompromiss dar. Bei wohlwollender Betrachtung ist er jedoch ein Gewinn für beide Seiten. Ärger und zeitraubende, kostenintensive Auseinandersetzungen dürften dann ausbleiben.</p>	<p>einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Soweit von den Grundstückseigentümern durch die verminderte Aussicht auf den Strelasund auch ein Wertverlust des Grundstücks befürchtet wird, ist das kein Gesichtspunkt, der in der Abwägung zu ihren Gunsten den Ausschlag gibt. Da der Verkehrswert eines Grundstücks von zahlreichen – auch planungsunabhängigen Faktoren - bestimmt wird, stellt eine Grundstückswertminderung für sich gesehen grundsätzlich keinen eigenständigen Abwägungsbelang dar. Vielmehr kommt es darauf an, ob von den geplanten Vorhaben Auswirkungen ausgehen, die die Nutzung seines Grundstücks ändern oder einschränken. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ersichtlich. Die Nutzung der Grundstücke auf der Westseite der Hochschulallee, wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 bestimmt. Dessen Festsetzungen werden durch die Einschränkung der Blickbeziehung zum Strelasund jedoch nicht berührt, so dass die betreffenden Grundstücke unverändert genutzt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt auch dem Schutz der Alleebäume der Hochschulallee hinreichend Rechnung, bei denen es sich gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V um eine geschützte Allee handelt. Der Vorschlag zur Herstellung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Hochschulallee wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen). Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Hinsichtlich der grundsätzlichen Bebauung bleibt uns bei realistischer Betrachtung leider nur, diese zur Kenntnis zu nehmen. Ungeachtet dieser Tatsache kann der Fokus der Planungen jedoch nicht nur auf die Bewohner des neuen Baugebietes gerichtet sein. Auch die berechtigten Interessen der Anwohner des B-Planes Nr. 15 müssen angemessen in den Planungen Berücksichtigung finden. Mit einer eingeschränkten Sicht auf den Strelasund, verbunden mit dem Blick auf einen angelegten Park wäre für uns ein akzeptabler Kompromiss gefunden. Wir bitten Sie daher, diesen Vorschlag zu prüfen und den Entwurf des B-Planes entsprechend abzuändern.</p>	<p>einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
	<p>Zufahrt zum Wohngebiet</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben wir die seinerzeitige Planung der Zufahrt beanstandet. Hintergrund waren die durch ausfahrende Fahrzeuge verursachten Blendwirkungen in unsere Wohn- und Schlafräume. Diesen Einwand haben Sie anerkannt und die Einfahrt in die vorhandene Baumücke in nördlicher Richtung verlegt. Damit ist der Einwand grundsätzlich ausgeräumt. Unbeachtet haben Sie jedoch die von uns aufgezeigten Alternativen gelassen.</p> <p>Diese haben wir unter Beachtung des geänderten Entwurfes nochmals überarbeitet und stellen diese nachfolgend nochmals dar. Wir bitten auch hier, gerade vor dem Hintergrund der Planung eines weiteren Wohngebietes (B-Plan 65), um gründliche Prüfung der möglichen Alternativen</p> <p>1.Alternative Errichtung einer Zufahrt weiter nördlich, am Ende des zweiten Wohngebietes. jetzige (überflüssige, da wenig frequentierte) Bushaltestelle „Parow Abzweig“ Eine vorausschauende Lösung (im Hinblick auf den B-Plan 65) wäre zudem ein Kreisverkehr. => die Bäume der Hochschulallee bleiben geschützt => die Zufahrt könnte zugleich für das weitere geplante Wohngebiet genutzt werden</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Den angeregten Erschließungsalternativen sind ökologisch als auch wirtschaftlich keine besseren Lösungen.</p> <p>Im Falle der Alternative 1, die eine nördliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an der Kreuzung zur Parower Chaussee bzw. an der Bushaltestelle Parower Abzweig vorsieht, wäre eine parallele Straßenführung zur Hochschulallee zu schaffen. Dem sind jedoch die erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Auch kann der Schutz der Alleebäume auch durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die Hochschulallee gewährleistet werden. So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im nördlichen Abschnitt der Hochschulallee zwischen der Planstraße A und der Einmündung in die Parower Chaussee erhöhen. Dabei wird eine Zunahme von 435 Kfz/24h geschätzt. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass dies eine ruinöse Mehrbelastung für den Baumbestand darstellt. Die Bäume stehen in einem offenen Grünstreifen und sind i.d.R. 2,0 m bis 2,5 m vom</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>2.Alternative Errichtung einer Zufahrt über den jetzigen Plattenweg im Süden Baufahrzeuge und der sonstige Verkehr bräuchten nicht den Weg über die Hochschulallee zu nehmen, sondern würden analog zur Buslinie 1 über das Gelände der Fachhochschule fahren -> die Bäume der Hochschulallee bleiben geschützt -> der Verkehrslärm für die Anwohner im Kubitzer Ring sowie für die Bewohner des neuen Wohngebietes würde sich erheblich reduzieren</p> <p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben wir mitgeteilt, dass wir an einer einvernehmlichen Lösung sehr interessiert sind. An unserer Einstellung hat sich im Laufe des bisherigen Verfahrens nichts geändert. Ein für beide Seiten tragfähiges Ergebnis steht für uns im Wert deutlich höher als langwierige, möglicherweise auch gerichtliche Auseinandersetzungen. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme zu unseren Einwänden. Einem persönlichen Gespräch und ggf. einer möglichen gemeinsamen Ortsbegehung stehen wir aufgeschlossen gegenüber.</p>	<p>Fahrbahnrand entfernt, so dass keine unmittelbaren Beschädigungen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten sind. Auch ist in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet, mit Ausnahme der Gebietszufahrt, keine weiteren baulichen Maßnahmen an der Hochschulallee geplant, die sich in negativer Weise auf den Baumbestand auswirken könnten.</p> <p>Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Anforderlichkeit erfolgen kann.</p> <p>Die Alternative 2, in der eine Führung des Verkehrs über das Gelände der Fachhochschule sowie über den Plattenweg vorgeschlagen wird, kommt nicht in Betracht. Der im Bereich der Fachhochschule gelegene Abschnitt der Hochschulallee ist keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und somit nicht geeignet, den Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes aufzunehmen. Auch soll der Plattenweg ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein und nicht zusätzlich durch den Kfz-Erschließungsverkehr belastet werden.</p>
B11.1	<p>Eckart Jonas und Silvia Jonas Stellungnahme vom 11.03.2016</p> <p>Wir erheben gegen den Bebauungsplan Nr. 64. wie er uns seit einer Woche (nach dem 1. März) vorliegt, Einspruch.</p> <p>Die Anbindung des geplanten Wohngebiets (nördlich Holzhausen) ist nach der Planzeichnung Teil A an nur einer Stelle für den gesamten neuen Wohnkomplex - senkrecht und aufsteigend - auf die Hochschule verlaufend, direkt auf unser Haus zu vorgesehen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Lichtimmissionen des Kfz-Verkehrs unterliegen nicht den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Allee. v.a. unser Wohnhaus genau gegenüber dieser Ein- u. Ausfahrt würden dann durch den zu erwartenden pausenlosen Verkehr stark belastet, nicht zuletzt durch unvermeidliche Scheinwerfer-Beleuchtung weiterhin und unnötig belästigt. Wir hoffen, dass dieser Sachverhalt im Planbild nachvollziehbar ist. In der Front unseres Hauses befinden sich hier drei größere. raumhohe Fenster. Übrigens wurde bereits gegenüber der vorherigen Fassung des Entwurfs eine Verschiebung der geplanten Ausfahrt um zwei Hausnummern vorgenommen. nach ähnlicher Argumentation.</p> <p>Sie behaupten am Ende der Vorlage der Plan sei alternativlos. Es ist demgegenüber nicht einzusehen. dass die Ausfahrt nicht weiter nördlich - direkt auf die Parower Chaussee hin nahe der Bushaltestelle geplant wird, wo das Verkehrsaufkommen ohnehin größer und ohne direkte Störung abläuft, eventuell auch mit Anbindung für das zusätzlich geplante Wohngebiet bei Parow.</p> <p>Sie schreiben „ohne Alternative“ , wir meinen. „fantasielos“. den „schwarzen Peter‘ von einem Nachbarn (Haus 7/7a) zum nächsten zu schieben (Haus 3 und 1). Warum nicht die Ein-/Ausfahrt weiter nördlich legen? An der Spitzkehre Hochschulallee - Parower Chaussee bietet sich eine Brachfläche für einen Kreisverkehr an,, An diese konnte auch B-65 angeschlossen werden. Die im B-64 vorgesehene Baustraße sollte doch ausgebaut als Zufahrtsstraße genügen. Die Belastung sämtlicher Bürger des Kubitzer Rings würde sich deutlich verringern. Der Kreisverkehr wurde zudem nachhaltig die Raser auf der Parower Chaussee ausbremsen. Das würden mit Sicherheit alle Anwohner beidseitig der Chaussee begrüßen.</p>	<p>zu zählen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 war die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee, die auch die einzige Zufahrt zum Plangebiet darstellt, unmittelbar gegenüber den Gebäuden Kubitzer Ring 7 und 7a angeordnet. Die Lage der Zufahrt lag insbesondere darin begründet, dass sich dort eine Lücke im Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet und sich so die Auswirkungen auf die geschützte Allee minimieren lassen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Bewohner des Gebäudes Kubitzer Ring 7 aufgrund befürchteter Licht- und Lärmimmissionen Anregungen gegen die Lage der Einmündung erhoben. Diese wurden im weiteren Verfahren insofern berücksichtigt, als die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee um ca. 35 m nach Norden in den Bereich der Bushaltestelle verschoben wurde. Auch dort ist der Alleebaumbestand unterbrochen. Die Bushaltestelle wird nach Süden zur ursprünglich geplanten Einmündung verlagert. Durch die Verschiebung liegt die Zufahrt nunmehr gegenüber den unbebauten Teilen der Grundstücke Kubitzer Ring 3 und 5, so dass etwaige Lichteinwirkungen von Kraftfahrzeugen nicht mehr frontal auf Gebäudefassaden treffen.</p> <p>Gleichwohl werden die Gebäude Kubitzer Ring 3 und 5 im Vergleich zur Planung des Vorentwurfs vom Juni 2015 einem höheren Lichteinfall durch Kraftfahrzeuge ausgesetzt sein. Diese Lichtauswirkungen werden jedoch nicht als unzumutbar und nicht als so gravierend eingeschätzt, dass sie die Wohnsituation wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Das Kfz-Aufkommen, das im Einmündungsbereich zu erwarten ist, resultiert lediglich aus dem Plangebiet selbst. Es gehört mit geschätzten 435 Ein- und Ausfahrten/24h zu den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich westlich der Hochschulallee festgesetzt ist. Die damit verbundenen Kfz-Lichtimmissionen sind nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu betrachten. Zudem ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 an der Grenze der betroffenen Grundstücke an der Hochschulallee eine 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese trägt zu einer Minderung der Lichteinstrahlung in die Wohnräume bei. Überdies ist es für die betroffenen Bewohner als zumutbar zu beurteilen, dass sie einem etwaigen verbleibenden Lichteinfall während der Nachstunden durch das Anbringen und Zuziehen von Vorhängen begegnen.</p> <p>Der angeregten Erschließungsalternative, wird aufgrund nachfolgender Erwägungen nicht gefolgt:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten. Da die zu erwartenden Kfz-Lichtauswirkungen als zumutbar beurteilt werden, wird im Ergebnis der Abwägung von einer gemeinsamen Erschließung und Anbindung der B-Plangebiete 64 und 65 abgesehen.</p>
B11.2	<p>Eckart Jonas und Silvia Jonas Stellungnahme vom 07.05.2016</p> <p>1. Die zuletzt geplante Zu- und Ausfahrt der neuen Siedlung hätte eine unerträgliche Blend-Belastung der rückwärtigen Fassaden unseres Hauses (Nr. 3) und des Nachbarhauses (Nr. 1) der Hochschulallee zur Folge.</p>	<p>Der Anregungen wird nicht gefolgt. Lichtimmissionen des Kfz-Verkehrs unterliegen nicht den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen zu zählen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 war die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee, die auch die einzige Zufahrt zum Plangebiet darstellt, unmittelbar gegenüber den Gebäuden Kubitzer Ring 7 und 7a angeordnet. Die Lage der Zufahrt lag insbesondere darin begründet, dass sich dort eine Lücke im Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet und sich so die Auswirkungen auf die geschützte Allee minimieren lassen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Bewohner des Gebäudes Kubitzer Ring 7 aufgrund befürchteter Licht- und Lärmimmissionen Anregungen gegen die Lage der Einmündung erhoben. Diese wurden im weiteren Verfahren insofern berücksichtigt, als die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee um ca. 35 m nach Norden in den Bereich der Bushaltestelle verschoben wurde. Auch dort ist der Alleebaumbestand unterbrochen. Die Bushaltestelle wird nach Süden zur ursprünglich geplanten Einmündung verlagert. Durch die Verschiebung liegt die Zufahrt nunmehr gegenüber den unbebauten Teilen der Grundstücke Kubitzer Ring 3 und 5, so dass etwaige Lichteinwirkungen von Kraftfahrzeugen nicht mehr frontal auf Gebäudefassaden treffen.</p> <p>Gleichwohl werden die Gebäude Kubitzer Ring 3 und 5 im Vergleich zur Planung des Vorentwurfs vom Juni 2015 einem höheren Lichteinfall durch Kraftfahrzeuge ausgesetzt sein. Diese Lichtauswirkungen werden jedoch nicht als unzumutbar und nicht als so gravierend eingeschätzt, dass sie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>die Wohnsituation wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Das Kfz-Aufkommen, das im Einmündungsbereich zu erwarten ist, resultiert lediglich aus dem Plangebiet selbst. Es gehört mit geschätzten 435 Ein- und Ausfahrten/24h zu den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich westlich der Hochschulallee festgesetzt ist. Die damit verbundenen Kfz-Lichtimmissionen sind nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu betrachten. Zudem ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 an der Grenze der betroffenen Grundstücke an der Hochschulallee eine 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese trägt zu einer Minderung der Lichteinstrahlung in die Wohnräume bei. Überdies ist es für die betroffenen Bewohner als zumutbar zu beurteilen, dass sie einem etwaigen verbleibenden Lichteinfall während der Nachtstunden durch das Anbringen und Zuziehen von Vorhängen begegnen.</p>
	<p>2. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen brächte eine wohl ruinöse Mehrbelastung für die längst nicht mehr ruhige und beschauliche Allee mit sich, zumal mit weiteren Verlusten beim Baumbestand wegen der Hochbau-Projekte zu rechnen wäre.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleebestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, für den Zeitraum der Baumaßnahmen eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im nördli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>chen Abschnitt der Hochschulallee zwischen der Planstraße A und der Einmündung in die Parower Chaussee erhöhen. Dabei wird eine Zunahme von 435 Kfz/24h geschätzt. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass dies eine ruinöse Mehrbelastung für den Baumbestand darstellt. Die Bäume stehen in einem offenen Grünstreifen und sind i.d.R. 2,0 m bis 2,5 m vom Fahrbahnrand entfernt, so dass keine unmittelbaren Beschädigungen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten sind. Auch ist in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet, mit Ausnahme der Gebietszufahrt, keine weiteren baulichen Maßnahmen an der Hochschulallee geplant, die sich in negativer Weise auf den Baumbestand auswirken könnten.</p> <p>Beschädigungen und gar Verluste der Alleebäume durch die Hochbauprojekte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen).</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
3.	<p>Die allen Ernstes geplante Bebauung an der Rückseite der Allee mit dreistöckigen Häusern würde uns mit einem Mal Innenstadt-Charakter des Wohngebietes bescheren. Ist bei derartigen Projekten nicht auch Rücksicht auf die bereits ansässigen Bewohner angebracht?</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiede-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>ne Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhengniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
	<p>4. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr insgesamt - auf der Parower Allee -, von ihnen heruntergespielt, würde bald weitere Maßnahmen notwendig machen, oder gedenken Sie erst abzuwarten, wie sich die Unfallstatistik entwickeln wird? Ich habe daher - an Stelle der Einmündung der einzigen Zu- und Abfahrt des Planungsgebietes 64 eine Mündung auf der Parower Chaussee mit Kreisverkehr in allen Richtungen vorgeschlagen, der auch das Raserproblem entschärfen würde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisverkehr ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisverkehrs sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
B12	<p>Claudia Lorenz 29.07.2015</p> <p>Gründe, die gegen eine Bebauung sprechen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voraussetzung für jegliche Bebauung ist ein B-Plan. Ein B-Plan kann nur aufgestellt werden nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hierzu sollten die Umweltverbände mit einbezogen werden. 2. Die Bürgerschaft hatte am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes für ca.4,4 ha beschlossen. Jetzt wurden ca. 2x 6,5 ha ausgewiesen. Dieses wider- 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt, in dem die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt sind. Die Umweltverbände wurden als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Planung beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im B-Planverfahren verändert sich sehr oft die Größe des Geltungsbereiches. Die Vergrößerung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>spricht dem Bürgerschaftsbeschluss. Die Hansestadt Stralsund hatte seinerzeit der Gemeinde Sundhagen nahe gelegt, auf einer Wiese Einfamilienhäuser nicht zu bauen, da dies im Widerspruch zu der 30 ha Zielvorgabe des Bundes steht. (die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verringern).</p>	<p>des Geltungsbereiches dieses Plangebietes ergibt sich aus der Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 07.04.2016 die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ursprünglich 4,4 ha auf nunmehr 6,8 ha beschlossen. Ein Widerspruch zum Beschluss vom 15.08.2013 besteht daher nicht.</p>
3.	<p>Die Hansestadt bzw. LEG würde hier mit einer Bebauung dieses Ziel verfehlen. Es gilt Naturlandschaften zu schützen. Bei Entfernung des Mutterbodens (oberste Bodenschicht) entsteht durch die Baumaßnahme Bodenverlust. Der Lebensraum für viele Organismen ist somit zerstört. Das Bundesbodenschutzgesetz sollte eigentlich ausgehobenen Mutterboden vor Vernichtung und Vergeudung schützen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das B-Plangebiet umfasst den Standort einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche. Der Oberboden ist während der Bauphase entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu schützen.</p>
4.	<p>Die landwirtschaftliche Fläche sollte als Filter-, Puffer und Luftreinigungszone erhalten bleiben. Bei einer Bebauung wäre dieses nicht mehr gegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, die über die Hälfte des Plangebietes einnehmen, werden als naturnahe Wiesenfläche umgestaltet und extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Naturhaushaltsfunktionen werden in diesem Bereich somit aufgewertet, so dass der Eingriff durch die geplante Bebauung vor Ort kompensiert wird.</p>
5. 6.	<p>5. Stattdessen würde eine Stadtvergrößerung entstehen. Dieses würde auch zu einem Mehraufwand an Straßen und Parkplätzen führen. Aufgrund der fehlenden Anbindung an den ÖPNV am Wochenende plus Schulferien, nach Parow, Haltestelle Hochschulallee und fehlender Infrastruktur, würde dies als Folge dessen die Bewohner überdurchschnittlich viel ihre Autos benutzen lassen. Garantie für mehr Luftschadstoffe, Verkehrslärm, Stress für Natur und Mensch! 6. Ebenso wäre ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in und um Stralsund zu befürchten.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. An der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich nördlich der Studentensiedlung Holzhausen wird festgehalten. Mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 435 Fahrten pro Tag werden keine unzumutbaren Immissionen erwartet. Ziel der Hansestadt Stralsund ist es, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten für Einfamilienhäuser, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug bedarf. Flächen mit einer vergleichbaren hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet, die zudem im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden können und keine Stadterweiterung darstellen, sind in Stralsund derzeit nicht gegeben.</p>
7.	<p>Eine zu hohe Bebauung an der Hochschulallee verhindert den freien Blick auf die Landschaft. Dies darf nicht zu Lasten der angrenzenden Gebiete erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiede-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>ne Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen, auch wenn diese im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt sind.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
	<p>8. Es wäre gut, wenn die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden könnte, evtl. auch auf eine ökologische Landwirtschaft umzustellen. Auch der Bürger Stralsunds, sowie Reh, Fuchs, Schwalbe, Feldlerche u.a. benötigen unverbaute Lebensräume, um auch einmal die Seele baumeln zu lassen, fernab von Verkehrslärm. Die Ackerfläche diene unter anderem auch im Herbst ca.40 Kanadagänsen als Rastfläche: (Bereich Hochschulallee/Plattenweg, mit Sicherheitsabstand) Beobachtet 2013.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als naturnahe Wiesenfläche umgestaltet und extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erholungsfunktion wird aufgrund der geplanten öffentlichen Grünflächen verbessert.</p>
	<p>Einwände Es müsste möglich sein darauf zu achten, die Anzahl von Parkplätzen zu verringern und Mobilitätsfreundliche Stellplatzverordnung für Fahrräder zu schaffen, inkl. Überdachung plus Nähe zum Hauseingang plus Diebstahlschutz.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung der städtischen Stellplatzsatzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind 16 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie werden als erforderlich erachtet, um auch für Besucher Parkmöglichkeiten vorzuhalten. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund die notwendigen Stellplätze herzustellen. Darin wird auch auf die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 49 Abs. 3 LBauO M-V verwiesen.</p>
<p>B13</p>	<p>Heinz-Christian Marschall und Marlis Marschall 13.06.2016</p> <p>1. Nur 4 Parzellen mit direktem Wasserblick sind auf Grund der angeblichen Nachfrage mit 1200-1500 m viel zu groß. In den angrenzenden Wohngebieten an der Parower Chaus-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² fest. Das dem Bebauungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	see sind die Grundstücke wesentlich kleiner. Vorschlag: Grundstücksgrößen reduzieren. Unsere Küste ist nicht so lang ,daß jedem, der das Geld dazu hat, ein Grundstück mit Wasserblick gewährt werden kann.	plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist lediglich Teil der Begründung. Ziel der Planung ist es, von den geplanten Vorhaben im Plangebiet Blickbeziehungen zum Wasser zu ermöglichen. Dies wird durch die sich zum Strelasund verjüngende Figur des Baugebietes, die festgesetzte Anordnung der Gebäude und die freizuhaltenen Gartenflächen erreicht. Insbesondere sind in der zum Wasser orientierten 1. Baureihe große Freiräume zwischen den Bauvorhaben erforderlich, um auch für die dahinterliegenden Bebauung Sichtbeziehungen zum Wasser zu schaffen.
2.	Die „Landschaftsfuge“ wird kein Sichtfenster auf den Strelasund sein, sondern eher ein Schlüsselloch. Unbebaut bedeutet Wildwuchs. Vorschlag: als Parkanlage vorsehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die als Landschaftsfuge bezeichnete öffentliche Grünfläche weist im Bereich der Hochschulallee eine Breite von ca. 20 m auf, die sich in Richtung Strelasund auf ca. 90 m verbreitert. Durch diese Landschaftsfuge, die gegenüber der Einfahrt in den Kubitzer Ring angeordnet wurde, bleibt der Strelasund von der Hochschulallee in erlebbarer Weise sichtbar und wahrnehmbar. Die Grünfläche der Landschaftsfuge soll als extensiv zu pflegende Wiese entwickelt werden. Damit verbunden ist die zweimalige Mahd pro Jahr, so dass ein „Wildwuchs“ vermieden wird.
3.	Wuchshöhe der Hecken max. 1,5m, Wer kontrolliert das? Vorschlag: auf Hecken generell verzichten, evtl, einige Büsche an der Grundstücksgrenze und keine blickdichten Hecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Pflicht zur Pflanzung von Hecken besteht nicht, nur wenn eine Grundstücksabgrenzung gewünscht wird.
4.	Anlaß und Erforderlichkeit: „Unverändert hohe Nachfrage nach Grundstücken in Wassernähe... 4 EFH mit direktem Blick auf den Strelasund? Ist das die hohe Nachfrage die eine Bebauung und Zerstörung der Landschaft für einige wenige rechtfertigt?	Der Anregung wird nicht gefolgt Hinsichtlich der Anzahl der Grundstücke mit Sicht zum Strelasund wird auf die Ausführungen zu Nr. 1 der Stellungnahme verwiesen.
5.	Zur Art der baulichen Nutzung: Ferienwohnungen sind nicht zulässig! Dazu heißt es gegensätzlich zu diesem Punkt im B—Plan: Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Vorschlag: Diesen Punkt unbedingt entfernen, da es sich um eine Einfamilienhaussiedlung handeln soll.	Die Anregung wird berücksichtigt Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zugelassen werden. Diese sind in allgemeinen Wohngebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und tragen nur wenig zur Eigenart dieses Gebietstyps bei.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Mehrgeschoßhäuser passen nicht in die Landschaft. Es ist eine Zumutung anderen den vorhandenen Blick zu verwehren, um wenigen einen zu verschaffen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung entlang der Hochschulallee an einer Aussicht zum Strelasund wurde in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Größe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ur-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Grundstücke sollte nicht an Stralsunder veräußert werden, die bereits ein Einfamilienhaus besitzen, da das Vorhaben mit Zuzug begründet wird.</p>	<p>sprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
	<p>6. Durch die Bauphase unmittelbar an dem Baudenkmal Hochschulallee „Pflasterstraße mit Allee“ wird diese stark in Mitleidenschaft gezogen und Bäume beschädigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauausführung ist kein Belang des Bebauungsplans. Gemäß der Erschließungsplanung ist es beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch werden Beschädigungen der Hochschulallee vermieden. Anzumerken ist, dass es sich bei der Hochschulallee nicht um ein Baudenkmal handelt.</p>
<p>B14</p>	<p>Peter Mühle 18.05.2016</p> <p>Zur der Beschlusslage an dieser Stelle ein Wohngebiet für höhere Ansprüche zu Zulassen habe ich folgende Argumente:</p> <p>1. Einer Bebauung von genutzter landwirtschaftlicher Fläche widerspricht jeglicher ökologischer Grundlage und wirtschaftlicher Notwendigkeit. Von Seiten der Bundesregierung wird einer Zustimmung weiterer Versiegelung solcher Flächen mit äußerster Sorgfalt argumentiert. Ebenso steht diese, in Anspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen dem von der Bürgerschaft der Stadt beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche ist für die Siedlungsentwicklung erforderlich und auch aus ökologischer Sicht sorgfältig begründet. In der Begründung des Bebauungsplanes wird in Kapitel 3.3 die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ausführlich dargelegt. Diese ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.</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 hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1150 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 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet. Insofern ist es auch nicht zutreffend, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen dem von der Bürgerschaft der Stadt beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept entgegen stehe.</p> <p>Unter den im ISEK benannten prioritären Wohnungsbaustandorten weist nur einer eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet auf. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg.. Für ihre Inanspruchnahme ist jedoch ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.</p> <p>Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse im Umweltbericht der als Teil II der Begründung dem Bebauungsplan beifügt ist. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert.</p>
2.	<p>Bei weiteren Bau hochwertiger Wohnungen wird der Mietspiegel weiter von sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu deren Ungunsten entwickeln.</p> <p>Die im ISEK festgelegten Ziele zur Schaffung des benötigten Bedarfes rücken immer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Mietspiegel sowie das Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	weiter in die Zukunft ohne Lösung.	Der Einschätzung, dass sich durch den Bau hochwertiger Wohnungen der Mietspiegel weiter zu Ungunsten von sozialen und bezahlbaren Wohnraum entwickeln würde, wird nicht geteilt.
	<p>Bei unumstößlichem Festhalten, trotz politischen, ökologischen und umweltfreundlichen Bedenkens am vorliegenden Bebauungsplan sollte folgende Änderungen in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:</p> <p>1. Die 3 längs der Hochschulallee geplanten Stadtvillen versetzen längs der Siedlung Holzhausen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Die geplanten Stadtvillen werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p>
	2. Die Zuwegung zum geplanten Wohngebiet nicht aus der Hochschulallee heraus sondern am Kreuzungspunkt - Hochschulallee - Parower Chaussee - erfolgen.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die Erschließung des Wohngebietes über die Hochschulallee wird beibehalten. Die vorgeschlagene Herstellung einer Zuwegung vom Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee zum Plangebiet würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Von einer solchen Lösung wird aufgrund der sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie der auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als uneffizient zu erachtenden Doppelerschließung nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B15	<p>Birkhild Neumann 13.06.2016</p> <p>1. Einwendung gegen die Planung von Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgeschossbauten an der Hochschulallee, passt nicht in die Landschaft; einmalige Blickbeziehung – Strelasund und auch zurück landeinwärts geht unwiederbringlich verloren. Planungsänderung von 5 auf 4 MFH ist keine akzeptable Variante.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Die Festsetzung der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird aufrechterhalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p>
	<p>2. Einwendung gegen die Planung von Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m², für durchschnittlich verdienende nicht bezahlbar, auch im Hinblick auf die Größe der zu errichtenden EFH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² fest. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist lediglich Teil der Begründung.</p> <p>Das geplante Wohngebiet soll aufgrund der küstennahen Lage am Stadtrand eine geringe bauli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>che Dichte aufweisen, die es auch ermöglicht zwischen den künftigen Baukörpern Blickbeziehungen zum Strelasund freizuhalten. Daraus ergeben sich nach dem städtebaulichen Konzept vergleichsweise große Grundstücke. Um eine nicht gewünschte städtebauliche Verdichtung zu vermeiden, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt. Damit sind im Vergleich zu kleineren Grundstücken auch höhere Grundstückspreise verbunden. Dies wird jedoch als vertretbar eingeschätzt, da in der Hansestadt Stralsund auch Bebauungspläne für Einfamilienhausgebiete vorliegen, in denen andere oder keine Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt sind (z.B. Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerriegelände Andershof“).</p>
<p>3.</p>	<p>Einwendung gegen die Planung von zusätzlicher Flächenversiegelung durch die Stadt auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Raum für Wildtiere geht verloren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Gebiet ist eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche mit einem sehr begrenzten Lebensraumpotential für die heimische Fauna und außerdem ist diese Ackerfläche für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.</p> <p>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. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die über die Hälfte des Gebietes einnehmen, wird die Erholungsfunktion verbessert. Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen werden auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>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>
<p>4.</p>	<p>Einwendung gegen die Planung wegen zunehmender Lärmbelästigung auf Hochschulallee auf Grund des alten Straßenbelags für die Anlieger des B-Planes 15, bei Annahme, dass ca. 40 Kfz zusätzlich am Tag die Hochschule nutzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Es besteht kein Erfordernis, aufgrund der Verkehrszunahme von der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Abstand zu nehmen. Mit der Anordnung der Tempo-30-Zone auf der Hochschulallee sind auch bei Zunahme des Verkehrsaufkommens keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.</p> <p>Die auf der Hochschulallee zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden durch ein Schallschutzgutachten ermittelt (B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich des Studentensiedlung Holzhausen“: Schalltechnische Untersuchung, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2016).</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass es bereits im Status Quo an der Bestandsbebauung in der Hochschulallee zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 bis 3</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>dB(A) am Tage und bis zu 3,4 dB(A) in der Nacht kommt. Die Hauptursache wird in dem groben Pflaster der Hochschulallee sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gesehen.</p> <p>Als Maßnahme zur Immissionsminderung beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Hochschulallee von 50 km/h auf 30 km/h zu reduzieren. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es dadurch gegenüber dem Status Quo zu Pegelminderungen kommt, so dass die bei der städtebaulichen Planung zu Grunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 an der bestehenden Bebauung westlich der Hochschulallee (B-Plangebiet Nr. 15) eingehalten werden.</p>
5.	<p>Einwendung gegen die Planung wegen fehlenden Bezug zum ländlichen Anwohnergebiet (B15), hier kein 2-Vollgeschoss-Bau untersagt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Der Bebauungsplan soll sich aufgrund seiner Lage durch ein eigenständiges Erscheinungsbild auszeichnen. Bei der bestehenden Umgebungsbebauung im B-Plangebiet Nr. 15 handelt es sich nicht um einen Bereiche, der aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegt. Daher besteht auch kein Erfordernis, das durch geneigte Dächer geprägte Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der Gründe, aus denen im Ergebnis der Abwägung im Plangebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee zugelassen werden, wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Für die Gebäude im benachbarten Wohngebiet Kubitzer Ring setzt der Bebauungsplan Nr. 15 Trauf- und Firsthöhen fest, durch die gesichert wird, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet wird. Dabei sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dagegen sollen im Bebauungsplan Nr. 64 die Gebäude als kubische Baukörper errichtet werden, so dass nur Flachdächer zulässig sind, und das zweite Vollgeschoss die gesamte Gebäudegrundfläche einnehmen darf.</p> <p>Es ist Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der das Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B16	<p>Herbert Paul 06.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Möglichkeit der niveaugleichen Einmündung der Planstraße A an Stelle des Planweges E in die Hochschulallee wurde nicht genutzt. Behindertenfahrzeugen wird in schneereichen Wintern das Auffahren auf die Hochschulallee erschwert. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zufahrt zum Plangebiet bleibt unverändert in der bestehenden Lücke der Allee. Der Planweg E führt auf den bestehenden Plattenweg, der wiederum ohne nennenswertes Gefälle in die Hochschulallee mündet. Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch diese Zufahrtsmöglichkeit geprüft. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da der Plattenweg zusammen mit dem Weg durch den westlich anschließenden Grünzug eine straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zum Strelasund sowie zum Ostseeküstenradweg darstellt. Diese soll nicht durch die in das Gebiet ein- und- ausfahrenden Kfz beeinträchtigt werden. Wie in der Stellungnahme festgestellt, steigt die Planstraße A zur Einmündung in die Hochschulallee mit einem Gefälle von ca. 4 % an. Sofern sich dadurch die Befahrung mit nicht motorisierten Behindertenfahrzeugen erschwert, besteht für diese die Möglichkeit, die Hochschulallee über den Planweg E zu erreichen. Damit ist eine angemessene Alternative gegeben, so dass es nicht erforderlich ist, die Planstraße A an Stelle des Fußweges F zur Hochschulallee zu führen.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> Keine Lagedarstellung der Baustraße, damit gibt es keine vorherzusehende Schädigung der geschützten Hochschulallee auch bei benutzten Befahrungen durch die Baufahrzeuge auf Teilstrecken der Hochschulallee. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Baustellenverkehr ist kein Belang des Bebauungsplanes. Nach der vorliegenden Erschließungsplanung ist die Baustraße parallel zur Hochschulallee bis zur Einmündung in die Parower Chaussee vorgesehen. Eine Schädigung der Hochschulallee wird dadurch vermieden.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> Die Standorte einzelner Alleebäume sind ungenau im Bauplan eingezeichnet. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die Planung relevanten Alleebäume auf der Ostseite der Hochschulallee sind lagegenau einschließlich ihres Kronenumfangs in der Vermessungsgrundlage der Planzeichnung dargestellt.</p>
B17	<p>Beate Pudack 09.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zunehmender Verkehr und Verkehrsgefährdung + Lärmbelastung auf der Parower Chaussee, speziell Einfahrt zum A.-Weber-Ring, Verkehrsinsel dort verhindert nicht das verkehrsberuhigende Fahren, 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine spürbare Zunahme des Verkehrs und eine unzumutbare Verkehrslärmbelastung sind nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen auf der Parower Chaussee ab Kreisverkehr Zur Schwedenschanze in Richtung Parow beträgt werktags maximal 3.000 Kfz/24h. Selbst bei einer Zunahme um ca. 1.000</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Kfz-Fahrten am Tag für die geplanten Wohngebiete (B- Plan Nr. 64 und 65) steigt durch die höhere Verkehrsstärke auf der Parower Chaussee nicht die Unfallgefahr für z.B. den abbiegenden Kfz-Verkehr ins bzw. aus dem Wohngebiet A.-Weber-Ring. Das Queren für Fußgänger ist bereits im Einmündungsbereich A.-Weber-Ring durch die Mittelinsel gesichert. Es leitet sich keine zunehmende Lärmbelastung ab. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge würde einen spürbar höheren Lärmpegel zum Bestand ergeben.</p>
	<p>die Gemeinde Parow wird ebenfalls durch Bebauung künstlich „aufgebauscht“!</p>	<p>Der Hinweis zur Bebauung in der Gemeinde Kramerhof, OT Parow wird zur Kenntnis genommen. Parow gehört nicht zum Stadtgebiet. Die Entwicklung ist nicht Gegenstand städtischer Planungen. Der OT Parow ist über die nördlich von Kramerhof gelegene Pappelallee (Kreisstraße 11) gut erreichbar.</p>
	<p>– Absehbare Zerstörung der Alten Fachhochschulallee!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Dem Schutz der Allee wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Die Hochschulallee stellt eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumlücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags Hochschulallee vermieden werden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen). Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der Zufahrt zum Plangebiet Planstraße A) bleibt das Verkehrsaufkommen im südlichen Abschnitt der Hochschulallee mit einer Länge von ca. 140 unverändert. Für den nördlich Abschnitt bis zur Parower Chaussee wird eine Verkehrszunahme von ca. 435 Kfz/Tag geschätzt. Diese vergleichsweise geringe Verkehrszunahme stellt den Erhalt der Hochschulallee nicht grundsätzlich in Frage. Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Abnutzung verringert werden.</p>
	<p>– Zerstörung der Ansicht Stralsunds von der Wasserseite aus! Bis jetzt ist die Stadt natürlich! und grün! begrenzt!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Eine unverträgliche Veränderung der wasserseitigen Ansicht wird durch die im B- Plan getroffenen Festsetzungen vermieden.</p> <p>Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich Auswirkungen auf die seeseitige Ansicht des Orts- und Landschaftsbildes. Während diese bislang durch eine offene Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. So wird im B- Plan Folgendes festgesetzt:</p> <p>– Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf ca. 7,5 m bzw. 10,5 m begrenzt, so dass die Baukörper</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>per nicht unangemessen hervortreten und sich den ca. 14,0 m hohen Alleebäumen deutlich unterordnen;</p> <ul style="list-style-type: none"> – die zulässige GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,35, so dass eine geringe bauliche Dichte und das Vorherrschen unbebauter Flächen gesichert wird; – der 150 m breite Küstenschutzstreifen wird von Bebauung freigehalten, so dass unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich vermieden werden, – durch die innerhalb des Baugebietes zu pflanzenden Bäume und Hecken wird das Plangebiet durchgrünt; auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt eine landschaftlich charakteristische Bepflanzung.
	<ul style="list-style-type: none"> – Wie wird es geregelt werden, wenn durch zunehmenden Verkehr eine Instandsetzung der Parower Chaussee und der Prohner Chaussee notwendig wird? 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenunterhaltungskosten trägt die Stadt als Baulastträger. Die Parower Chaussee und die Prohner Straße unterliegen durch Witterung und Verkehr einer normalen Beanspruchung, die eine laufende Unterhaltung erfordern. Sind im Interesse der Straßenerhaltung und der Verkehrssicherheit Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, trägt die Hansestadt Stralsund als Baulastträger diese Kosten. Die Instandsetzung ist noch keine Erneuerung. Erst eine Erneuerung bzw. der Ausbau der Straßen ist ein beitragsfähiger Aufwand. Beitragspflichtig ist der Eigentümer eines bevorteilten Grundstücks, somit die unmittelbaren Anlieger an der Straße. Die Baugrundstücke des A.-Weber-Rings grenzen nicht an die Parower Chaussee.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Es werden immer mehr Baugebiete erschlossen, aber wie sieht es mit der Grünflächenpflege aus? Die Stadt schafft es doch jetzt schon nicht mehr, die Grünflächen regelmäßig zu pflegen → siehe Baugebiet Amanda-Weber-Ring! Nicht mal der Spielplatz wird dort vernünftig gepflegt! 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Hansestadt Stralsund entstehen keine laufenden Kosten für die Pflege der 3,51 ha großen öffentlichen Grünflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind als extensiv zu pflegender Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln. 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.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird kurzfristig Geld in die Stadtkasse „gespült“ aber dafür langfristig die Natur zerstört! 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der städtische Haushalt ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p> <p>Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird nicht das Ziel verfolgt, „Geld in die Stadtkasse zu spülen“, sondern die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern. Dazu bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürger-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>schaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar, so dass es erforderlich ist, das Plangebiet für die Entwicklung des Wohngebietes in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse in dem dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht dargelegt sind. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert. Insofern ist die Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche auch aus ökologischer Sicht sorgfältig begründet.</p>
	<p>– Befindet sich das Baugebiet nicht in der Nähe einer Steilküste?! Ist diese für die Bebauung überhaupt geeignet?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Steilküste wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifen, der gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 61 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis der gemäß §2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführten Umweltprüfung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Steilküste zu erwarten.</p>
	<p>– Warum sind mehrgeschossige Häuser erlaubt und „kastenförmige“ küstenuntypische Einfamilienhäuser?!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Im Plangebiet wird, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen, um damit verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln. Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einen Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften, nach denen kubische Baukörper mit Flachdächern zu errichten sind, begründen sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der das Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>B18</p>	<p>Frank Schiller 15.07.2015</p> <p>Gemäß den Ausführungen vom 14.07.2015 und der Begründung zum B Plan Nr. 64 hat die Stadt die Aufgabe Wohnraum mit hoher Qualität zu schaffen. Sie ist jedoch auch verpflichtet, vorhandene Wohnqualität zu bewahren und zu verbessern. Unter diesem Aspekt ist die Anordnung von Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee unmittelbar gegenüber von 11/2 geschossigen Einfamilienhäusern nicht akzeptabel. Es hat eine Abwägung aller Interessen zu erfolgen. Unter Berücksichtigung, dass auch andere Standorte innerhalb des Bebauungsplanes mit einer geringeren Beeinträchtigung der Bewohner möglich sind, kann das Interesse für 25 Wohneinheiten einen Seeblick von dieser Stelle zu ermöglichen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung nicht überwiegen. Es sollte generell auf eine 3 geschossige Bauweise verzichtet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleeebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleeebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen, auch wenn diese im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt sind.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
B19	<p>Andrea und Andree Schreiber 17.05.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>Mit der Bebauung der Ackerfläche würde ein weiteres Stück Natur in der Stadt Stralsund</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Der Verlust von Landwirtschaftsflächen für die Naherholung wird nicht als so gravierend beurteilt, dass von der Entwicklung des Wohngebietes Abstand genommen werden müsste.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>zerstört werden. Wir genießen fast täglich den schönen unverbauten Blick auf das Wasser und auf das Ackerland, da wir ganz in der Nähe wohnen. Sehr oft sind wir mit dem Fahrrad unterwegs und genießen den Blick bis auf die Insel Rügen. Des öfteren haben wir schöne Naturaufnahmen gemacht vom Farbenspiel: blaues Meer und gelbes Rapsfeld, einfach wunderbar. Jedes Jahr war es für uns spannend, womit der Bauer das Feld bestellt hat. Häufig haben wir Hasen und Rehe gesichtet. Sehr viele Leute gehen auf dem Radwanderweg an der Uferzone spazieren und genießen dort die Ruhe. Dies alles wollen sie uns und vielen Bürgern der Stadt nehmen?</p> <p>Es ist ein Unding, dort Häuser bauen zu lassen, noch unmöglicher finden wir es mehrere 3- geschossige Mehrfamilienhäuser hinsetzen zu wollen. Wir möchten hiermit unseren Unmut darüber zum Ausdruck bringen.</p>	<p>Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes gehen Landwirtschaftsflächen verloren, die bislang mit zum Erholungswert des ufernahen Bereiches beigetragen haben. Auch wird die in diesem Zusammenhang bedeutsame Sichtbeziehung von der Hochschulallee zum Strelasund eingeschränkt. Dem steht das Ziel gegenüber, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar.</p> <p>Die Nutzung des zwischen der Studentensiedlung Holzhausen, der nördlichen Stadtgrenze sowie dem Strelasund liegenden Bereiches für die Naherholung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Die den Bereich erschließenden Wege und Straßen wie die der Ostseeküstenradweg, die Hochschulallee und der Plattenweg werden unverändert erhalten. Auch bleiben Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund durch unbebaute Freiräume zwischen den Baukörpern sowie die Grünfläche im Norden des Plangebietes (Landschaftsfuge) bestehen. Vom Ostseeküstenradweg ist die geplante Bebauung ca. 110 m entfernt, so dass sie sich auf die Wahrnehmbarkeit des Küstenbereichs nur unwesentlich auswirkt. Darüber hinaus wird über die Hälfte des Plangebietes von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche festgesetzt, die als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln ist und somit der landwirtschaftliche Charakter fortbesteht. Überdies bleiben nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 ausgedehnte Landwirtschaftsflächen erhalten, so dass das Erleben dieses Landschaftstyps auch künftig am nördlichen Stadtrand Stralsunds möglich sein wird.</p>
B20	<p>Stefan Siebert 31.05.2016</p> <p>Hiermit möchte ich gegen die vorgesehene Planung folgende Einwendungen erheben:</p> <p>1. Die vorgesehene Planung sieht direkt an der Hochschulallee die Errichtung von insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern vor. Diese Häuser stehen so nahe an der geschützten Allee, dass diese ihren natürlichen Charakter als Allee einbüßt. Der Eingriff ist nicht gerechtfertigt, weil ein geringeres Maß der Bebauung gerade in dem Bereich unmittelbar</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen wird gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>an der Allee ohne weiteres möglich ist, ohne dass es zu übermäßigen Einschränkungen der Bebauung käme.</p>	<p>Ein ausreichender Abstand zum Schutz des Wurzelbereiches der Bäume ergibt sich i.d.R. aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben und entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen. Mit dem nun gesicherten Abstand von 5 m bis 6 m sind nachteilige Auswirkungen auf die Bäume auszuschließen.</p>
	<p>2. Die vorgesehene Bebauung mit mehr als 20 Einfamilienhäusern stellt einen übermäßigen und daher rechtswidrigen Eingriff in das natürliche Landschaftsbild dar. Das Landschaftsbild erhält an dieser Stelle insbesondere von der Hochschulallee aus sein Gepräge durch einen unverbauten Blick über eine weite Ackerfläche, weiter über einen natürlich gewachsenen Uferstreifen, den Strelasund und das Ufer sowie die Küstenlinie der Insel Rügen. Die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle ist auch unter Berücksichtigung einer weitestgehend freien Entscheidung der Bürgerschaft zur Bebauung nicht mehr gerechtfertigt, weil es sich insbesondere um eine gegen die Vorgaben des BauGB gerichtete Maßnahme handelt, die die Verpflichtung der Gemeinde, den Außenbereich möglichst von einer Bebauung freizuhalten, missachtet. Die Bebauung im Außenbereich darf erst vorgenommen werden, wenn andere Möglichkeiten einer Bebauung des beplanten oder unbeplanten Innenbereichs nicht möglich erscheint und dies auch durch entsprechende Untersuchungen belegt ist. Dazu wäre es erforderlich, zunächst alle greifbaren Möglichkeiten einer Bebauung des Innenbereichs zu prüfen und Baumöglichkeiten im Innenbereich zu identifizieren und zu prüfen, ob die mit der geplanten Bebauung verfolgten Ziele nicht in ebenso oder vergleichbarer Weise auch oder eher durch eine Bebauung des Innenbereichs erreicht werden könnte. Hierzu fehlen nach meinem Kenntnisstand belastbare und nachvollziehbare Untersuchungen der Verwaltung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit der durch den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ geplanten Entwicklung eines Wohngebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte eine entsprechende Prüfung.</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.</p> <p>Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.</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 Wohnbaustandorten 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 hoch-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>wertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug. Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale wie Gebäudeleerstände und Baulücken, die diesen Anforderungen entsprechen, sind kaum vorhanden und z.T. auch nur bedingt für den Wohnungsmarkt verfügbar. Insofern können sie keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung der Nachfrage leisten.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1150 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 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet.</p> <p>Unter den prioritären Wohnungsbaustandorten sind es 5 Potenziale, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte, das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg (B-Plan Nr. 63) wurden erschlossen bzw. sind noch in der Erschließung. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich. Gegenwärtig sind in den genannten Gebieten alle Bauparzellen für Einfamilienhäuser vergeben.</p> <p>Eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet weist nur die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg auf. Für ihre Inanspruchnahme ist jedoch ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.</p>
<p>3.</p>	<p>Die Planung lässt nicht erkennen, wo genau eine Zuwegung während der Bauphase, insbesondere während notwendiger Erschließungsmaßnahmen, verlaufen soll. Sollte beabsichtigt sein, die Erschließung straßenseitig über die Hochschulallee vorzunehmen, stellt dies einen übermäßigen und nicht gerechtfertigten Eingriff in die gesetzlich geschützte Allee dar. Weder die Alleebäume noch die derzeit vorhandene Straßendecke erlauben eine dauerhafte Belastung mit dem zu erwartenden Verkehr, vor Allem dem Verkehr durch Baufahrzeuge in der Phase der Erschließung des Baugebietes. Die Straßendecke besteht aus kleinteiligem Granitpflaster, welches für ein dauerhaftes Befahren mit den zu erwartenden Fahrzeugen nicht geeignet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauausführung ist kein Belang des Bebauungsplans.</p> <p>Gemäß der Erschließungsplanung ist es vorgesehen, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können sowohl Beschädigungen der Hochschulallee vermieden, als auch Belastungen der Bewohner des B-Plangebietes Nr. 15 vermindert werden. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. In Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechende Ausführungen dazu ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B21	<p>Kristin Weidemann 15.05.2016</p> <p>hiermit widerspreche ich den Vorgaben im Gestaltungshandbuch „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“:</p> <p>1. Die vorgegebene Architektur fügt sich in keiner Weise in das jetzige Landschaftsbild ein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die gewählten Gestaltungsvorgaben sichern das Einfügen in die Landschaft und werden deshalb beibehalten. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Dabei zielt die Gestaltungskonzeption auch auf die Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild ab. Diesbezüglich sind insbesondere die Regelungen folgender Festsetzungen anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch die vorgegebenen Höhen baulicher Anlagen wird gesichert, dass die Gebäude nicht in unangemessener Weise aus dem durch das abfallende Gelände sowie den Baumbestand der Hochschulallee geprägten Landschaftsbild hervortreten. Zudem sind die Baukörper durch die vorgeschriebenen Flachdächer niedriger als gleichgeschossige Gebäude mit geneigten Dachformen. – Als Außenwandmaterial der Fassaden sind vorherrschend natürliche Materialien wie Holz und Ziegel zu verwenden. Sie sind mit einer naturbelassenen oder gedeckten bis dunkle Farbgebung zu versehen, die in Stralsund ortstypisch ist. Grelle Farben, die aus dem Farbspektrum der umgebenden Landschaft hervorstechen, werden bewusst vermieden. – Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in geringem Umfang zugelassen, um die natürliche Geländeform zu erhalten.
	<p>2. Die geplanten 3 -Geschosser entlang der Hochschulallee zerstören das Gesamtbild, beeinträchtigen den vorhandenen Baumbestand der jetzigen einzigartigen Allee, sowie</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>verschlechtern die Wohnqualität der jetzigen Anlieger.</p>	<p>ten.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Beschädigungen und gar Verluste der Alleebäume durch die geplanten Stadtvillen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen).</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen. Dem Schutz der Allee wird somit durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggesehen werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		von ca. 7,5 m festgesetzt ist.
3.	Das vorgeschlagene Wohngebiet passt sich in keiner Weise dem bereits vorhandenen Wohngebiet zw. Parower Chaussee und Hochschulallee an.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Es ist Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet, die ihm nicht nur eine besondere Qualität, sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung des vorhandenen Wohngebietes zwischen Parower Chaussee und Hochschulallee handelt es sich nicht um einen Bereich, der aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegt. Daher besteht auch kein Erfordernis, dessen Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen, um eine Anpassung beider Gebiete zu erreichen.</p>
4.	Die geplanten Gestaltungsvorgaben sind teilweise inakzeptabel, Gestaltungsmöglichkeiten werden zu sehr eingeschränkt.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Wie bereits zu Nr. 1 und 3 der Stellungnahme ausgeführt, ist es das Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet. Dies bedarf der verbindlichen Sicherung der gestalterischen Zielsetzungen im Bebauungsplan, die auf einem eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch basieren. Die Gestaltungsvorgaben werden daher beibehalten.</p>
5.	Die Vorgabe, nach welcher Seite die Terrasse auszurichten ist, lehne ich ab.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft weder im Teil A noch im Teil B Festsetzungen zur Ausrichtung von Terrassen. Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben bezüglich der Ausbildung der Terrasse Empfehlungscharakter.</p>
6.	Weiterhin lehne ich die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Flächen von max. 1,20 ab, ebenfalls die vorgegebene Transparenz von Toren. Wo bleibt da die Privatsphäre ?	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Wuchshöhe der straßenseitigen Hecken wird auf maximal auf 1,2 m begrenzt, sodass der Blick für Fußgänger in die Landschaft und zum Wasser gewährleistet bleibt. Grundstücksflächen, die der Einsichtnahme vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind, bestehen im rückwärtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Bereich der Gebäude, so dass dort eine ausreichende Privatsphäre gegeben ist.</p> <p>Festsetzungen, die eine Transparenz von Toren vorgeben, enthält der Bebauungsplan nicht. Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben bezüglich der Ausbildung der Gartentore Empfehlungscharakter.</p>
	<p>7. Was ist eine hochwertige Freiflächengestaltung ? Fazit: Nachdem ich alle diese Vorgaben zur Gestaltung gelesen habe, stelle ich mir die Frage , soll dort ein Wohngebiet entstehen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen dürfen oder handelt es sich um eine sterile Wohnanlage ...????, darf ich noch meinen Garten nutzen und mich im Freizeitdress bewegen? Es hat mehr abschreckende Wirkung als den Wunsch , da möchte ich wohnen. Sehr schade.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine hochwertige Freiflächengestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird auch nicht in der Begründung angeführt. Im Gestaltungshandbuch wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung des Gartens/der Freiflächen mit den baulichen Anlagen ein schlüssiges Gesamtkonzept ergeben sollten.</p>
B22	<p>Class Wiese 13.06.2016</p> <p>Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen, eine Eingabe zum B-Plan 64 zu machen, da auch meine Familie zu den potentiellen Interessenten gehört. Meiner Meinung nach existieren jedoch einige Schwachstellen, die Ich als möglicher Bewohner so nicht hinnehmen würde.</p> <p>Sichtschutz für Terrassen Es Ist laut dem B-Plan möglich, blickdichte Elemente an Terrassen bis 1,50m Höhe zu installieren, so lange man selber und die Nachbarn sitzen, mag das funktionieren. wenn es jedoch einmal jemand wagt aufzustehen, ist es mit der Privatsphäre auf der eigenen Terrasse vorbei und alle mit einer Körpergröße von 1,70 m haben (fast) freie Sicht auf den Kuchenteller des Nachbarn. Vielleicht könnte man den Sichtschutz, sofern er nicht in einer Blickachse liegt, etwas aufstocken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an Terrassen die Errichtung eines Sichtschutzes mit einer Höhe von mehr als 1,5 m zulässig. Die Höhenbegrenzung ergibt sich hier aus der Oberkante baulicher Anlagen, die für Einfamilienhäuser bei ca. 7,5 m liegt. Die Höhenbeschränkung von 1,5 m bezieht sich auf die Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Diese wird beibehalten, um die Sichtbeziehungen zum Strelasund nicht zu beeinträchtigen.</p>
	<p>Baulänge der Garage und Größe von Nebengelassen Es sind wirklich schöne und interessante Bauvorschläge in dem Gestaltungshandbuch - die aber zum Großteil durch die Bauvorschriften nicht möglich sind. Beispielsweise auf Seite 54 „Maison en Valls“. Eine wirklich schöne Idee, ein Dach vorne und hinten aus dem Nebenkörper zu entwickeln. Die Garage bietet auch genug Abstellfläche, dass neben 2 Autos noch Fahrräder von 4 Personen, Rasenmäher, Gartengeräte</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, nach denen die anzubauenden Garagen oder sonstigen Anbauten auf die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers zu begrenzen sind. Die Länge der Hauptgebäude sowie der Garagen wird lediglich durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) begrenzt, die bei Einfamilienhäusern mit Größen zwischen 11 m x 15 m bis 15m x 16,5 m hinreichend bemessen sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>te, Kinderspielgeräte, Sitzmöbel mit Auflagen, etc verstaut werden können. Jetzt begrenzen Sie bitte gedanklich die Länge der Garage auf die Hälfte des Hauptbaukörpers...</p> <p>Auch der Gedanke, den Nebenbaukörper hinten überstehen zu lassen und als „Sichtschutz“ für die Terrasse zu nutzen, ist sicherlich gut. Aber, wenn man im Nebenbaukörper Garage + Abstellraum unterbringen möchte und dabei maximal die Hälfte der Fassade des Hauptbaukörpers bedecken darf, so dass man die Garage nicht in den Hauptbaukörper integrieren kann, weil man ja den Überstand nach hinten haben will und dann die Tore neben dem Hauptbaukörper liegen müssen, dann wird das Haus im vorgegebenen Baufenster erschreckend klein. bzw. zu klein.</p> <p>Wenn man den Nebenbaukörper nicht so stark reglementieren würde, könnte man gestalterisch einiges bewirken. Auch Abstellfläche könnte man dann in ausreichendem Maße generieren. Abstellraum ist in Flachdachbauten ja auch eher knapp bemessen.</p>	<p>Diese angesprochenen Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben Empfehlungscharakter.</p>
	<p>Windschutz für Terrasse.</p> <p>Wenn Sie sich einmal am Strelasund aufgehalten haben, wird Ihnen der nicht immer stürmische, aber beständige Ostwind aufgefallen sein. Meines Erachtens ist es ohne einen Windschutz gerade in der ersten Reihe nicht möglich, eine zum Sund ausgerichtete Terrasse zu nutzen. Laut B-Plan dürfen vertikale Flächen jedoch nicht verschlossen werden. Eine Verglasung sollte jedoch erlaubt sein, da man sonst durch den Wind zu stark beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung eines Windschutzes an Terrassen ausschließen. Auch dürfen Terrassen, die sich in einem Rücksprung befinden, in Verlängerung der darüber liegenden Außenwand verglast werden. Ihre Begrenzung findet die Errichtung von Verglasungen oder anderen Windschutzelementen dann, wenn es sich um Vorbauten wie z.B. Wintergärten handelt, die aus der Fassade hervortreten. Diese werden ausdrücklich ausgeschlossen, um ein kubische Erscheinungsbild der Baukörper zu sichern.</p>
	<p>Heckenhöhe.</p> <p>Meiner Meinung nach sollte man auf seinem Grundstück sich wenigstens im unmittelbaren Aufenthaltsbereich wie der Terrasse etwas durch Begrünung durch neugierige Blicke schützen dürfen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Beschränkung der Höhe von Hecken als seitliche Einfriedung auf 1,5 m wird beibehalten, um die Sichtbeziehungen zum Strelasund nicht zu beeinträchtigen.</p>
<p>B23</p>	<p>Harald Wilde 11.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>1. Mir erscheint der Grundsatz „Flächenrecycling vor Neuversiegelung“ angesichts vorhandener Altbestände wie im ehemaligen Bootshafen unterhalb des FHW-Sportplatzes in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort (Hafen Schwedenschanze) ist für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt.	<p>baustandortes vorwiegend mit Einfamilienhäusern nicht geeignet, so dass er als Alternative nicht in Betracht kommt.</p> <p>Für die angeführte Fläche am Bootshafen unterhalb des FHW-Sportplatzes besteht der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Schwedenschanze“, der hier ein Sondergebiet Wassersport“ festsetzt. Auf Beschluss der Bürgerschaft wurde die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Das noch am Anfang stehende Verfahren sieht auf ca. 1,7 ha die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau vor, wobei zu 50 % Ferienwohnungen geschaffen werden sollen.</p>
	<p>2. Sofern man - wie die Hansestadt - die Notwendigkeit einer Bebauung gerade der in Frage stehenden Flächen bejaht und unter dieser Voraussetzung durchaus sinnvollerweise eine Mischung von Wohneigentum und Mietwohnungen anstrebt, wird die Attraktivität der Lage durch die überdimensionierten Mehrfamilienhäuser beeinträchtigt, erscheint also auch die ökonomische Nachhaltigkeit der Planung zweifelhaft.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Durch die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser an der vorhandenen Erschließungsstraße (Hochschulallee), den Abstand untereinander sowie zu den geplanten Einfamilienhäusern wird ein gutes Miteinander der Wohnformen erwartet.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Darüber hinaus halten die Mehrfamilienhäuser untereinander Abstände von über 20 m zu einander ein, so dass von der Hochschulallee Durchblicke zum Strelasund freigehalten werden.</p>
	<p>3. Aus Sicht einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist zwar nachvollziehbar, ein neues Wohnquartier für junge Familien attraktiv zu gestalten. Ein hierfür besonders wichtiger Standortfaktor ist das Vorhandensein von Infrastruktur für frühkindliche Bildung. Denkbar ist, dass eine wirtschaftliche Betriebsgröße für eine Kindertagesstätte allein durch das geplante Wohngebiet — immer vorausgesetzt, es sei notwendig — nicht erreicht wäre. Hier verkennt die vorhandene Planung, dass angesichts von Altersstruktur und Bedarf des weiteren Einzugsgebiets (also insbes. der bereits westlich der Hochschulallee und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einem entsprechenden Bedarf steht der Errichtung einer Kindertagesstätte im Gebiet nichts entgegen. In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, sind u.a. auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig, so dass die Einordnung einer Kindertagesstätte möglich ist.</p> <p>Gemäß der Zuarbeit der zuständigen Fachabteilung des Landkreises stehen für die Versorgung des Gebietes folgende Kindertagesstätten im Einzugsbereich zur Verfügung:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Parower Chaussee vorhandenen Wohnbebauung, der unmittelbaren Nähe zur Fachhochschule und der ebenfalls nahegelegenen Institutionen wie Rentenversicherung, Berufsförderungswerk und Marinetechnikschule) der Einbezug einer Kindertagesstätte einen notwendigen Baustein für die immer wichtiger werdende „Work-Life-Balance“ darstellt.	<ul style="list-style-type: none">– Kindertageseinrichtung „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg und „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße– Betreuung Hortkinder: Kindertagesstätten Anne Frank in der Wallensteinstraße sowie „Käpt'n Blaubär“ im Hellmuth-Heyden-Weg

Titel: Bebauungsplan Nr. 58 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 23.08.2016
Bearbeiter: Hartlieb, Dieter Wohlgemuth, Ekkehard Zech, Karin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	05.09.2016	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	22.09.2016	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 08.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Areal der ehemaligen ELBO-Bau AG beschlossen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord zwischen dem Heinrich-Heine-Ring, der Heinrich-von-Stephan-Straße, der Lion-Feuchtwanger-Straße und der Kedingshäger Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10/9 und 109/25 der Flur 7, Gemarkung Stralsund. Nach Insolvenz der ELBO-Bau AG lag das Grundstück, welches als Betriebshof und Lagefläche genutzt wurde, viele Jahre brach und wurde in der jüngeren Vergangenheit zum Teil bräumt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf im Jahr 2008 nicht weitergeführt. Seit Oktober 2015 gibt es für dieses Areal mit der WEGAS Projekt GmbH einen neuen Eigentümer und eine geänderte Planung. Neben der geänderten Erschließung sollen nun Geschosswohnungsbauten statt Einfamilienhäuser entstehen, die sich städtebaulich besser in die Umgebung, in Nachbarschaft zu den vorhandenen fünfgeschossigen Wohnhäusern, einfügen.

Mit der Planung soll das bestehende Wohngebiet durch eine Nachverdichtung gestärkt, das Wohnbedürfnis der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen alter und behinderter Menschen erfüllt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da es ein Standort im bestehenden Siedlungsbereich ist. Für die Wiedernutzbarmachung brachgefallener, vormals gewerblich genutzter Grundstücke für den Wohnungsbau ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (ohne Umweltprüfung) zu Anwendung.

Lösungsvorschlag:

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahr 2008 ist abgeschlossen, so dass nun der vorliegende 2. Entwurf von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden und gliedern sich in die Bereiche WA 1 und WA 2.

Im Inneren Bereich soll ein Wohngebiet (WA 2) mit insgesamt neun kleineren Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Lt. städtebaulichem Konzept beinhalten die Mehrfamilienhäuser jeweils 7 Wohneinheiten und das größere Baufeld am westlichen Rand (WA 1) soll dem altersgerechten, betreuten Wohnen dienen.

In Anlehnung an die umgebende fünfgeschossige Wohnbebauung wird für das gesamte Plangebiet eine viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 13,5 m vorgesehen, wobei im WA 2 das oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zugelassen wird. Zur Sicherung der Freiräume werden im WA 2 die Baufelder auf das notwendige Maß begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das WA 1 0,4 und wird um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken im WA 2 mit 0,3 festgesetzt.

Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Im WA 1 sind darüber hinaus zulässig: die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bestehende Zufahrtsstraße, die zwischen den Verbrauchermärkten NORMA und LIDL verläuft, von der Heinrich-von-Stephan-Straße aus erschlossen. Die neu herzustellende, öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 7,50 m einschließlich einseitigem Parkstreifen wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Am Ende der inneren Erschließungsstraße befindet sich eine Wendeanlage.

Um das Gebiet mit der Umgebung zu vernetzen wird eine Geh- und Radwegeanbindung im südöstlichen Bereich, zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Kedingshäger Straße bzw. Vogelwiese, vorgesehen.

Das Plangebiet kann aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Siedlungsgebiet an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach einer Teilberäumung des Areals konnte sich in den vergangenen Jahren durch anhaltende Sukzession eine fast flächendeckende Gehölzschicht entwickeln, die im Jahr 2015 vom zuständigen Forstamt als Wald eingestuft wurde. Im gleichen Jahr wurde in Vorbereitung der Neubebauung ein Großteil dieses jungen Gehölzbestandes auf einer Fläche von 1,45 ha gerodet. Zur Kompensation soll ein externer Ausgleich durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz, die eine von der Landesforst M-V anerkannte Kompensationsmaßnahme darstellt, in Höhe von 1,45 ha festgesetzt werden.

Als Grünmaßnahmen sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbaumpflanzungen, vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße, vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 25 Laubbäume (je angefangene 700 m² Grundstücksfläche 1 Baum) zu pflanzen, was eine angemessene Durchgrünung mit Großgrün sicherstellt. Weiterhin ist zur Abgrenzung des neuen Baugebietes (WA 1) und dem LIDL-Markt eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen.

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung möglicher Belastungen auf das Vorhaben im Sinne der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wurde im August 2016 eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, unter

Berücksichtigung des Gewerbelärms (Verbrauchermärkte NORMA und LIDL, einschließlich Parkplätze und Garagenkomplex) und des Verkehrslärms der benachbarten Straßen. Fazit der Prognose ist, dass sowohl durch den Gewerbelärm als auch durch den Straßenverkehrslärm es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 liegen vollständig in den niedrigsten Lärmpegelbereichen (LPB) I und II. D.h. es sind keine erhöhten Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu stellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Alternativen:

Für die geplante bauliche Nutzung besteht z.Zt. kein Baurecht. Es gibt keine Alternative, wenn eine Nachverdichtung dieses Gebietes folgen soll. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses innerstädtischen Wohnungsbaustandortes.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“ wird im Norden durch den Verbrauchermarkt NORMA und ein Bürogebäude am Heinrich-Heine-Ring, im Osten durch die Wohnbebauung der Kedingshäger Straße Nr. 86 – 114, im Süden durch die Garagen der Lion-Feuchtwanger-Straße und im Westen durch den Verbrauchermarkt LIDL und Großgaragen begrenzt und umfasst die Flurstücke 10/9 und 109/25 der Flur 7, Gemarkung Stralsund.

2. Der 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet östlich der Heinrich-von-Stephan-Straße“, gelegen im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom August 2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von WEGAS Projekt GmbH getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde im Dezember 2015 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Z.Zt. wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der WEGA Projekt GmbH, der REWA und der Stadt vor Abschluss des Planverfahrens zu schließen ist. In diesem wird der Vorhabenträger verpflichtet die Erschließungskosten und die Kosten für den erforderlichen Ausgleich zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der Fertigstellung kostenlos und lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

Termine/ Zuständigkeiten:

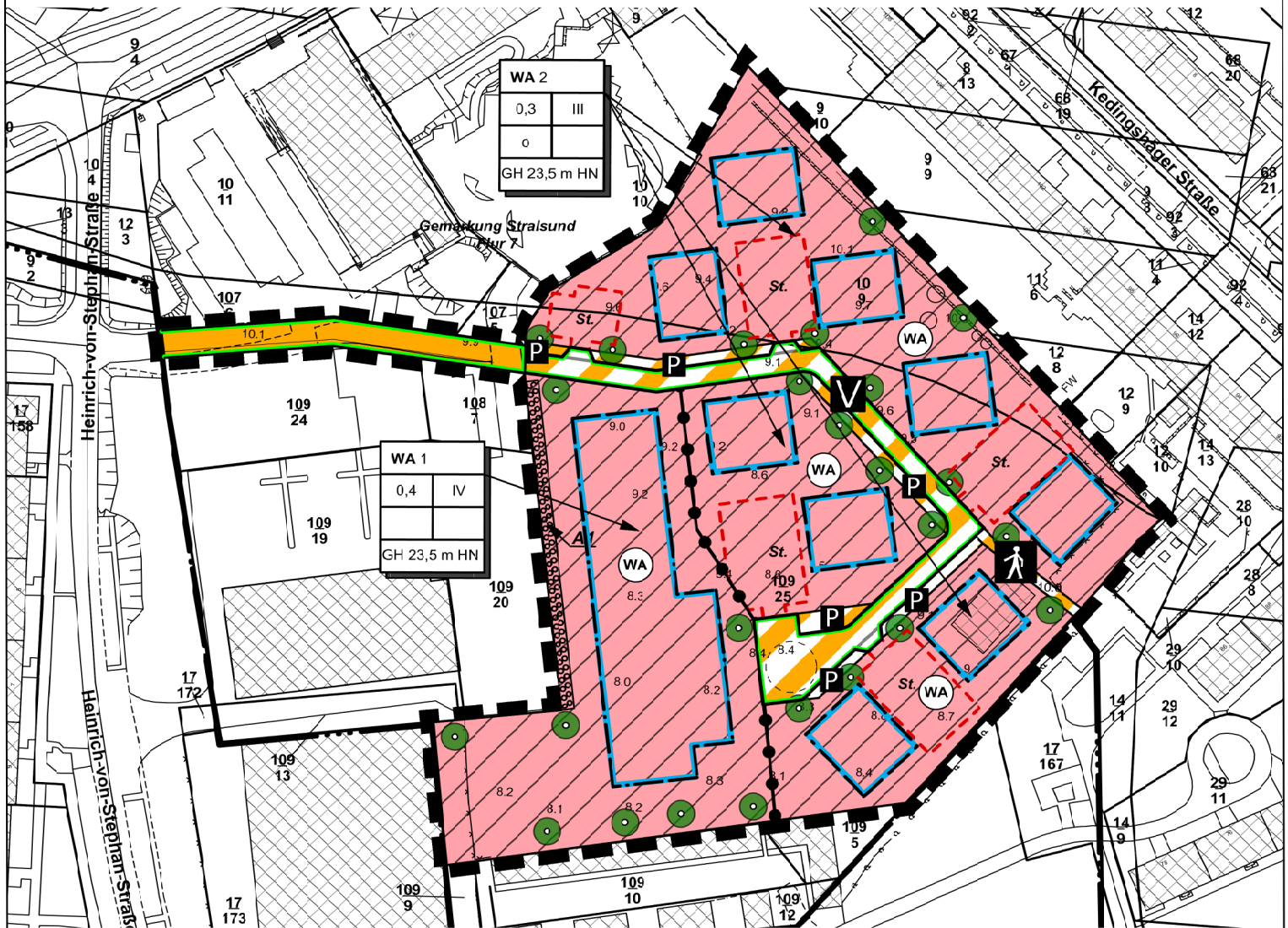
Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes ca. einen Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

B58_Entwurfsbeschluss_Anlage

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 3.4 Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



Planzeichenerklärung gemäß Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl a s
Höchstmass

GH 23,5 m

Gebäudehöhe als Höchst-
mass in Metern HN

III

Anzahl der Vollgeschosse
als Höchstmass

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11)



Straßenverkehrsflächen
mit
Straßenbegrenzungslinie

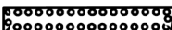


Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Parkplätze

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS- NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Hecken

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung / unterschiedliches Maß
der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 58
"Wohngebiet östlich der
Heinrich-von-Stephan-Straße"
2. Entwurf,
Maßstab 1:1.500
Datum: August 2016

Titel: Erstellen einer Park App
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Federführung: Fraktion BfS/AfD	Datum: 13.01.2015
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass die Stadtverwaltung, gemeinsam mit der LEG, eine Park App für die Hansestadt Stralsund erstellt. Pünktlich zum Beginn der Sommerferien sollte diese verfügbar sein.

Begründung:

Beim Betrachten des Internetauftritts unserer Hansestadt Stralsund fällt auf, dass Stralsund keine App fürs Handy hat.

Unsere Idee ist, dass die Daten des Parkleitsystems auf einer Stralsund App zu finden sind. Das bedeutet, man sieht einen Stadtplan, die Parkhäuser und die aktuellen freien Plätze. Klickt man ein Parkhaus an, erhält man eine Wegbeschreibung. P&R Plätze müssen natürlich auch mit angegeben werden und gleichzeitig eine Wegbeschreibung. So hat die Hansestadt Lübeck eine Top Version. Siehe <http://www.parken-luebeck.de/>
Die App könnte auch anzeigen, wo Anwohnerparkplätze sind und die Besucher unserer Stadt nicht parken können. Als letztes, es sollte eine Vernetzung mit den bereits vorhandenen Wegbeschreibungen u.ä. aufgenommen werden. Diese sind momentan in einer guten Qualität vorhanden, aber aus unserer Sicht nicht benutzerfreundlich zusammengefasst.

Michael Philippen
Fraktionsvorsitzender

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Sitzungsdienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP : 9.4

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Beratung des folgenden Antrages in die Ausschüsse für Finanzen und Vergabe; für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sowie für Familie, Sicherheit und Gleichstellung zu verweisen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass die Stadtverwaltung, gemeinsam mit der LEG, eine Park App für die Hansestadt Stralsund erstellt. Pünktlich zum Beginn der Sommerferien sollte diese verfügbar sein.

Beschluss-Nr.: 2015-VI-01-0151

Datum: 22.01.2015

Im Auftrag

Gez. Kuhn

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 01. Sitzung der Bürgerschaft am 22.01.2015

Zu TOP : 9.4

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Herr Meier beantragt die Verweisung in den Ausschuss für Finanzen und Vergabe und Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Herr Philippen kann einer Verweisung zustimmen.

Herr Haack begründet kurz den Antrag und schließt sich Herrn Philippen an.

Frau Müller schlägt vor, dass der Antrag zusätzlich in den Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung verwiesen wird. Zudem merkt Frau Müller an, dass die Deckungsquelle fehlt.

Herr Paul stellt den erweiterten Verweisungsantrag wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Beratung des folgenden Antrages in die Ausschüsse für Finanzen und Vergabe; für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sowie für Familie, Sicherheit und Gleichstellung zu verweisen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dass die Stadtverwaltung, gemeinsam mit der LEG, eine Park App für die Hansestadt Stralsund erstellt. Pünktlich zum Beginn der Sommerferien sollte diese verfügbar sein.

Mehrheitlich zugestimmt

Beschluss-Nr.: 2015-VI-01-0151

für die Richtigkeit der Angaben:

Stralsund, 05.02.2015

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung des Ausschusses für Familie, Sicherheit und Gleichstellung am 17.02.2015

Zu TOP : 4.1

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Herr Bogusch teilt mit, dass es sich hier um einen verwiesenen Antrag aus der Bürgerschaft handelt. Zum Modell in Lübeck informiert er, dass es sich dort nicht um eine App, sondern um eine Homepage handelt, auf der alle Informationen zum Parken bereitgestellt werden.

Herr Bogusch informiert über die ersten Überlegungen, die in der Verwaltung besprochen wurde. Es wäre möglich, über die Themenkarte „Parken/ Verkehr“, die bereits auf der Homepage der Stadt abrufbar ist, weitere Informationen zu Parkhäusern und Parkmöglichkeiten auch für Menschen mit Behinderung in Stralsund bereit zu stellen. Die Kapazität ist abrufbar, jedoch nicht die derzeitige Belegung. Die Auslastung ist jedoch über das Parkleitsystem vor Ort ersichtlich.

Von den Betreibern der Parkhäuser ist es nicht gewollt, vorab die Belegung recherchieren zu können, da sich diese ständig ändert und so ein Ausweichen der potenziellen Kunden möglich wäre.

Frau Behrendt weist darauf hin, dass die Darstellung der Informationen auf der Internetseite eine gute Variante darstellt. Eine App muss für verschiedene Systeme kostenpflichtig programmiert werden. Weiter muss die App beworben werden, um sie den potenziellen Nutzern auch bekannt zu machen. Es ist fraglich, ob Besucher im App Store nach einer Park App für Stralsund suchen würden.

Frau Kindler teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen über den Antrag beraten hat. Es würde vorgeschlagen, die Website ggf. anzupassen und eine Funktionserweiterung schon vorhandener Möglichkeiten in die Überlegungen einzubinden. Weiter sollte bei einer App bedacht werden, dass sie auch bei Nutzung mit dem Handy lesbar bleibt. Weiter solle in die Überlegungen mit einfließen, die Fahrpläne des ÖPNV ggf. zu integrieren.

Frau von Allwörden sieht die Handhabung einer App viel einfacher und praktischer für Smartphone-Nutzer. Der Abruf einer Internetseite ist kompliziert und dauert zu lange. Dies wird von Frau Ehlert bestätigt. In die App können auch die Gastronomie, die Hotelbranche und der Tourismus integriert werden.

Herr Ihlo gibt zu bedenken, dass die neuen Autos mit Navigationsgerät ausgestattet sind, in dem diese Informationen auch alle abrufbar sind, ohne das Handy nutzen zu müssen. Jedoch geht der Trend immer mehr in Richtung App. Viele Firmen und Dienstleister bieten Apps an. Daher ist hier Beratungsbedarf vorhanden.

Frau Ehlert fasst zusammen, dass die App spezifische Angaben z.B. über die Anzahl der freien Parkplätze, Behindertenparkplätze, Hotels, Gaststätten bietet.

Dazu stellt Herr Bogusch klar, dass auch diese Angaben auch auf der Homepage abrufbar sein können. Die Stadtkarten auf der Stralsund Seite sind relativ groß und somit auch mit dem Smartphone abrufbar.

Dazu stellt Frau von Allwörden klar, dass jemand der die Seite der Stadt nicht kennt, erst im Internet recherchieren muss, wie die Seite der Stadt heißt. Dann muss er sich durch die Seite klicken, um zu den nötigen Informationen zu gelangen. Dies geht mit einer App, die man sich im Vorfeld der Reise schon herunter laden kann viel zeitsparender und übersichtlicher.

Frau Behrendt macht deutlich, dass bei der Erarbeitung der jetzigen Website darauf geachtet wurde, dass diese mit Smartphones lesbar ist. Das Erstellen einer mobilen Website hätte zusätzlich viel Geld gekostet und wurde daher verworfen. Sie schlägt vor, die vorhandene Website mit zusätzlichen Informationen aufzuarbeiten.

Frau Kindler macht deutlich, dass eine App hohe Kosten haben könnte. Dazu macht Frau Behrendt deutlich, dass es eine werbefinanzierte App der Tourismuszentrale gab. Diese hat sich nicht getragen und wird daher nicht mehr angeboten.

Frau Ehlert schlägt vor, den Antrag in die Fraktionen zu verweisen, da es noch Beratungsbedarf gibt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben:

Stralsund, 02.03.2015

gez. Constanze Schütt

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 18.02.2015

Zu TOP : 3.2.1

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Herr Bogusch erläutert, dass es sich bei der Homepage „Parken in Lübeck“ um keine App handelt. Die Hansestadt Stralsund stellt selbstverständlich auch Informationen zum Thema Verkehr und Parken auf ihrer Homepage zur Verfügung. Die Verwaltung hat festgestellt, dass das Thema Parken noch stärker herausgestellt werden sollte. Die Verwaltung empfiehlt daher es bei der Homepage zu belassen. Es besteht kein zwingender Bedarf einer App.

Herr Meißner spricht sich für ein solches System aus. Die Einbindung ins Parkleitsystem der Stadt würde sich wohl schwierig gestalten.

Herr Lewing ist der Meinung, dass eine Park-App in Stralsund nicht benötigt wird. Ausweichmöglichkeiten sind in kürzester Zeit erreichbar.

Der Vorsitzende, Herr Lastovka, schlägt vor, den Beschlussvorschlag zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben:

Stralsund, 09.03.2015

Gez. Nicole Böttner

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 24.02.2015

Zu TOP : 4.1

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Herr Bogusch erläutert, dass das Thema bereits im Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung und im Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung beraten wurde. Im Ergebnis wurde es in die Fraktionen verwiesen. Das genannte Beispiel aus Lübeck ist eine Homepage und keine App. Seitens der Verwaltung wird auch die Homepage-Variante favorisiert. Auf www.stralsund.de können bereits viele Informationen rund um das Thema Verkehr abgerufen werden. Auch die Homepage hat noch Optimierungspotential. Eine Park-App ist nicht zwingend erforderlich. Die Realisierung einer App mit Navigationsfunktion ist sehr kostenintensiv.

Auf Nachfrage von Herrn Meier berichtet Herr Bogusch über die bestehende Stralsund-App, die jedoch im App-Store nicht mehr verfügbar ist.

Frau Behrendt führt weiter aus, dass die Stralsund-App um das Thema Parken erweitert werden könnte. Man rechnet mit einem mittleren bis hohen vierstelligen Betrag zur Erstellung einer solchen Park-App. Es ist unwahrscheinlich, dass Kurzurlauber sich eine Park-App herunterladen. Laut einer Gästebefragung informieren sich Urlauber lieber vor Ort. Das Parkleitsystem ist ausreichend für Stralsund.

Auf Nachfrage von Herrn Hölbing gibt Herr Bogusch bekannt, dass bisher keine Gespräche mit der Fachhochschule Stralsund geführt wurden. Man müsse sich nach einem Partner an der FH umsehen.

Herr Pieper hält die Stralsund-App für nicht hilfreich. Es ist sinnvoll die Parkplätze, die Wege und die Sehenswürdigkeiten miteinander zu verbinden und mittels QR-Code Informationen zu historischen Sehenswürdigkeiten abzurufen.

Herr Bogusch antwortet auf die Frage von Herrn Pieper und teilt mit, dass die Belegungszahlen der Parkhäuser an einen zentralen Parkleitrechner gemeldet werden, der sich im Parkhaus am Hafen befindet. Hier werden die Belegungszahlen der privat geführten sowie die der LEG betriebenen Parkhäuser verarbeitet. Die Belegung ist auch jederzeit über die Verkehrsbehörde abrufbar. Man müsste Gespräche mit den privaten Parkhausbetreibern führen, ob es gewollt ist, die Belegungszahlen im Internet darzustellen. Für das Parkleitsystem gibt es solch eine Vereinbarung.

Herr van Slooten ist der Meinung, dass innerhalb der Altstadtinsel wenig Durchgangsverkehr gewollt ist. Es ist unter den derzeitigen Gegebenheiten wenig sinnvoll. Davon sollte Abstand genommen werden.

Herr Kuhn erwartet von der Verwaltung eine Kostenaufstellung/Kostenvoranschlag, um eine Entscheidung zu diesem Thema im Ausschuss für Finanzen und Vergabe treffen zu können. Herr Bogusch schlägt vor, die Thematik vorrangig im BUSTa zu behandeln. Erst wenn man dort zu einem Ergebnis gekommen ist, kann man über Kosten reden.

Herr Hölbing bittet darum, dass Gespräch mit der Fachhochschule zu suchen, um die Kosten so gering wie möglich zu halten.

Herr Meier schließt sich der Aussage von Herrn Bogusch an und schlägt die Verweisung zur Beratung in die Fraktionen vor.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben:

Stralsund, 02.03.2015

Gez. Constanze Schütt

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 18.03.2015

**Zu TOP : 4.2
Erstellen einer Park App
Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD
Vorlage: AN 0012/2015**

Die CDU/FDP Fraktion ist für eine Anpassung der Stralsund-Seite, um sie auch für Handys nutzbar zu machen. Frau von Allwörden spricht sich nach der eben vorgestellten Präsentation für eine Stralsund App aus. Herr van Slooten ist ebenfalls der Meinung, dass eine Verzahnung mehrerer Punkte notwendig ist.

Herr van Slooten stellt den Antrag den Tagesordnungspunkt zurück zustellen.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben:

Stralsund, 07.04.2015

Gez. Gaby Ely

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung des Ausschusses für Familie, Sicherheit und Gleichstellung am 29.09.2015

Zu TOP : 4.3

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Frau von Allwörden stellt fest, dass eine Park App möglicherweise nicht ausreichen würde und man deshalb gegebenenfalls eine Stralsund App initiieren sollte.

Frau Dr. Carstensen macht darauf aufmerksam, dass es bereits eine Stralsund App gab, die jedoch eingestellt wurde.

Frau von Allwörden bestätigt dies, jedoch hat diese App die Ansprüche nicht erfüllt. Es sollte eine umfangreichere App geben, die nicht nur das Thema Parken enthält.

Herr Rietesel erklärt, dass es sich um eine Weiterleitungs-App handeln soll, die den Nutzer auf die entsprechende Homepage weist.

Frau von Allwörden erwidert, dass jedoch ausgerechnet die Homepage der Stralsunder Stadtverwaltung untauglich für Smartphones ist.

Frau Behrendt bestätigt, dass die jetzige Internetseite noch nicht responsiv ist. Deshalb habe man im Haushalt für das nächste Jahr Geld für die Umstellung eingestellt. In Zusammenarbeit mit Herrn Bogusch wird an einer Aufarbeitung der Informationen zum Thema Parken auf Stralsund.de gearbeitet. Die Tourismuszentrale hat ebenfalls ein großes Interesse an einer App. Derzeit gibt es keine Aktivitäten, deshalb müsste ein Zeitplan aufgestellt werden.

Frau Dr. Carstensen fragt, ob es bereits einen Kontakt zur Fachhochschule bezüglich dieser App gibt.

Frau Behrendt verneint dies, wird diesen Punkt aber aufnehmen.

Herr Rietesel berichtet, dass ein Professor der Fachhochschule den Entwurf einer App durch Studenten für machbar erklärt hat, jedoch sei die Pflege seitens der Fachhochschule nicht möglich.

Frau Behrendt erläutert, dass eine Zusammenarbeit mit der Fachhochschule immer möglich ist. Wenn man jedoch schnelle Ergebnisse erzielen will, sollte man sich am freien Markt orientieren.

Herr Kremser hofft, dass die Verwaltung im nächsten Jahr eine Lösung offeriert. Er schlägt vor, dass Thema zurückzustellen, bis die Verwaltung ein Konzept vorlegt.

Die Ausschussmitglieder sind mit dem Vorgehen einverstanden. Der Tagesordnungspunkt wird in einer Sitzung im 2. Quartal 2016 wieder auf die Tagesordnung gesetzt..

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 06.10.2015

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 04. Sitzung des Ausschusses für Familie, Sicherheit und Gleichstellung am 19.04.2016

Zu TOP : 4.2

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Frau Behrendt informiert darüber, dass bisher nicht an einem Konzept für eine eigene Stralsund-Park-App gearbeitet wurde.

In diesem Jahr werden die Homepage der Hansestadt Stralsund www.stralsund.de sowie die gemeinsame Welterbe-Webseite der Städte Stralsund und Wismar www.stralsund-wismar.de für die Darstellung auf mobilen Geräten optimiert.

Frau Behrendt berichtet, dass die Tourismuszentrale der Stadt gemeinsam mit einer externen Firma im Jahr 2011 eine Stralsund-App entwickelt hat. Aufgrund der veralteten Daten habe die Tourismuszentrale im Jahr 2015 eine Aktualisierung vorgenommen.

Die Gründe, warum keine eigene Park-App entwickelt wurde, werden durch Frau Behrendt ausführlich erläutert. Einerseits sei der Aufwand für eine Stadt dieser Größe und der überschaubaren Zahl der Parkhäuser unverhältnismäßig. Andererseits seien im Geografischen Informationssystem (GIS) der Stadt Parkflächen gekennzeichnet. Es wird auf weitere, bereits vorhandene Möglichkeiten, sich über Parkmöglichkeiten zu erkundigen, informiert.

Frau Behrendt merkt außerdem an, dass die geforderte Kommunikation der Verfügbarkeit von Parkplätzen durch das vorhandene Parkleitsystem erfolge. Es sollten bestehende Angebote genutzt werden.

Frau Behrendt macht die Anwesenden auf eine bereits vorhandene App aufmerksam. Die „Parkopedia“ App wird durch die Nutzer gefüllt. Da sie in 35 Ländern nutzbar ist, kann der App-Nutzer sie in vielen Städten und Ländern nutzen und muss sich nicht für jede Stadt eine eigene App herunterladen.

Die App bietet umfassende Informationen zu Parkmöglichkeiten, Kosten, Öffnungszeiten von Parkhäusern usw.

Auch eine Navigation über die App ist möglich.

Abschließend schlägt Frau Behrendt vor, das Thema zu beenden und festzulegen, für die Hansestadt keine eigene App zu programmieren.

Herr Kremser informiert, dass auf Anwohnerparkplätzen am Frankenwall 5/6 am 30. und 31.03. Baucontainer abgestellt waren. Darüber sollten Anwohner informiert werden.

Frau Kindler findet eine allgemeine App sinnvoller, da sie überall nutzbar ist.

Herr Ihlo informiert, dass man in der Stralsund-App Informationen zu Parkhäusern und Einkaufsmöglichkeiten erhält.

Frau Ehlert schlägt vor, die neuen Erkenntnisse mit den Fraktionen zu beraten, damit das Thema zum Abschluss gebracht werden kann.

Auf Nachfrage von Frau Friesenhahn erläutert Frau Behrendt, dass mit der Umstellung der Internetseiten Mitte des Jahres gestartet werden kann.

Das Thema wird im Juli 2016 erneut auf die Tagesordnung gesetzt, um das Thema abzuschließen.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 10.05.2016

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung des Ausschusses für Familie, Sicherheit und Gleichstellung am 12.07.2016

Zu TOP : 4.5

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Frau Behrendt teilt mit, dass die Responsivität der Internetseite der Hansestadt im Laufe dieses Jahres hergestellt werden soll. Derzeit wird das Kostenangebot erwartet. Sie plädiert dafür, dass keine „Insellösung - Park App Stralsund“ in Betracht gezogen werden sollte, da alle notwendigen Informationen auch über die Stralsund App oder über Park-Apps die länderübergreifend funktionieren abgerufen werden können.

Frau Ehlert informiert, dass die Stralsund-APP Mitte des Jahres anlaufen wird.

Damit kann das Thema als abgeschlossen betrachtet werden.

Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, keine extra Park-App für Stralsund zu befürworten.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 20.07.2016

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 08. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 02.08.2016

Zu TOP : 5.2

Erstellen einer Park App

Einreicher: Fraktion Bürger für Stralsund/AfD

Vorlage: AN 0012/2015

Herr Meier informiert, dass der Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung abschließend zum Thema getagt hat. Der Ausschuss hat sich dafür ausgesprochen, das Thema nicht weiter voran zu treiben, da es andere sehr gute Möglichkeiten gibt, sich zu Parkmöglichkeiten in Stralsund zu informieren.

Herr Hölbing und Herr Kuhn erfragen die Kosten für die Initiierung einer Park-App.

Herr Koslik führt dazu aus, dass ihm konkrete Kosten nicht vorliegen.

Das Büro für Öffentlichkeitsarbeit hat aufgrund der Beratungen im Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung zugesichert, die Website der Hansestadt Stralsund für mobile Endgeräte anzupassen. Daran wird gearbeitet.

Herr van Slooten erinnert, dass das Thema in die Fraktionen und die Ausschüsse verwiesen wurde. Seitens Frau Behrendt wurde nachvollziehbar dargestellt, dass es möglich ist, mit mobilen Endgeräten auf der Internetseite alle Informationen einzuholen. Dies macht eine extra App überflüssig.

Frau Lewing verdeutlicht, dass diese App von den Ausschüssen und den Fraktionen abgelehnt wurde. Von daher werden keine Kosten mehr benötigt.

Das Thema wird daher als erledigt betrachtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Constanze Schütt

Stralsund, 04.08.2016

Erstellen einer Park App

Vorlage AN 0012/2015, Beschluss-Nr.: 2015-VI-01-0151

Die Verwaltung schlägt vor, keine eigene Park App für die Hansestadt Stralsund zu erstellen, jedoch die Informationen über Parkmöglichkeiten in den bestehenden Online-Angeboten der Stadt weiter zu optimieren.

Gründe

Eine eigene Park App-Lösung für eine Stadt in der Größenordnung Stralsunds zu schaffen, ist mit dem Blick auf zeitliche, finanzielle und personelle Ressourcen nicht verhältnismäßig. Es gibt eine Reihe von Drittanbietern, die bereits Informationen rund um das Parken in Stralsund bereithalten. Dazu zählen die auf dem Markt erhältlichen Navigationssysteme und Kartensoftware von Google, Apple oder OpenStreetMap als OpenSource-Angebot.

Darüber hinaus lassen sich in den App Stores bereits kostenlos herunterladbare Park-App-Angebote finden, mit deren Hilfe Informationen zum Parken in gleich mehreren deutschen und internationalen Städten abrufbar sind. Als ein Beispiel sei „Parkopedia“ genannt. Es handelt sich um eine Anwendung, die 38 Millionen Parkplätze in 75 Ländern weltweit auflistet. Das sich stetig erweiternde „Parkopedia“-Produkt bietet unter anderem folgende Inhalte zu den Stralsunder Parkhäusern bzw. folgende Funktionalitäten:

- Angabe zu den Öffnungszeiten
- aktuelle Preise (Sommer/Winter)
- Wegbeschreibung und Navigation
- Betreiber, Kontakt
- Kapazität, Stellplätze
- Zahlungsarten

Aktuelle Belegungszahlen der Stralsunder Parkhäuser sind derzeit online nicht abrufbar. Autofahrer finden jedoch anhand des Parkleitsystems bei der Anfahrt auf die Stadt Informationen zu verfügbaren Stellplätzen. An nur wenigen Tagen im Jahr ist eine komplette Auslastung der Parkhäuser zu verzeichnen, die ein frühzeitiges Informieren über eine App erforderlich machen würde.

Aufgrund vorhandener Produkte sieht die Verwaltung daher kein Erfordernis, die Programmierung einer eigenen Park App für Stralsund zu veranlassen.

Weiterhin im Blick behält die Verwaltung jedoch die Optimierung des städtischen Online-Angebots. So sind derzeit auf der Website www.stralsund.de an unterschiedlichen Orten Informationen zum Parken aufbereitet.

So bietet der Stadtplan Informationen zum ruhenden Verkehr (Parkplätze, Parkhäuser, Behindertenparkplätze, Baustellen) und zum öffentlichen Nahverkehr (Buslinien, Haltestellen). Auf verschiedenen Unterseiten sind Web-GIS-basierte Daten in den Themenkarten „Parken & Verkehr“ für den Nutzer bereitgestellt.

Ein höherer Komfort beim Abrufen sämtlicher Webinhalte für Smartphone und Tablet-Nutzer wird sich noch in diesem Jahr im Zuge der Herstellung der Responsivität der Website www.stralsund.de ergeben.

Eine in den Ausschüssen geforderte Stralsund App existiert seit 2011. Sie wurde mit EU-Fördermitteln durch die Tourismuszentrale der Hansestadt Stralsund erstellt und auch aufgrund der in den Ausschüssen geführten Diskussion im Jahr 2015 aktualisiert. Diese Stralsund App bietet ebenfalls Informationen rund um das Parken in Stralsund.

Titel: Weg am Moorteich sicher beleuchten
Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 02.06.2015
Einreicher: Bauschke, Stefan	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die Herstellung einer Beleuchtung entlang des Weges am Moorteich zwischen der Friedrich-Engels-Straße und dem Grünhofer Bogen bis Ende 2016 möglich ist und diese haushalterisch zu untersetzen. Sofern die Kosten der Maßnahme 100.000 EUR übersteigen, ist dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung federführend sowie mitberatend dem Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung und dem Ausschuss für Finanzen und Vergabe eine entsprechende Vorlage vorzulegen.

Begründung:

Der Weg zwischen der Friedrich-Engels-Straße und dem Grünhofer Bogen wird von vielen Stralsundern als Arbeitsweg, Jogging- und Walkingstrecke oder für Spaziergänge genutzt. Eine sichere Ausleuchtung erhöht nicht nur die Attraktivität des Gebietes, sondern ist vor allem aus Gründen der Sicherheit in den Abend-/Nachtstunden und in der dunklen Jahreszeit erforderlich.

Die Strecke ist zudem ein beliebter Verbindungsweg zwischen den Stadtteilen Altstadt, Grünhufe und Knieper. Diese Stadtteile würden deshalb durch eine Beleuchtung des Weges enger zusammengeführt.

Stefan Bauschke
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 4.2

Auszug aus der Niederschrift über die 05. Sitzung der Bürgerschaft am 11.06.2015

Zu TOP : 9.5

Weg am Moorteich sicher beleuchten

Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: AN 0086/2015

Herr Bauschke begründet den Antrag ausführlich.

Frau Fechner teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Antrag ablehnen wird, da Nutzen und Aufwand in keinem Verhältnis zueinander gesehen werden und die Baumaßnahme einen großen Eingriff in den Naturpfad darstellen würde. Dafür wird vorgeschlagen, am Verbindungsweg zwischen Knieper West und den Straßen An den Bleichen und Vogelwiese Verbesserungen am Radwegesystem vorzunehmen.

Herr Quintana Schmidt beantragt eine Verweisung der Beratung des Antrages in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Herr Paul lässt über den Antrag auf Verweisung der Beratung des Antrages wie folgt abstimmen:

Abstimmung: Mehrheitlich abgelehnt

Anschließend stellt der Präsident den vorliegenden Antrag wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die Herstellung einer Beleuchtung entlang des Weges am Moorteich zwischen der Friedrich-Engels-Straße und dem Grünhofer Bogen bis Ende 2016 möglich ist und diese haushalterisch zu untersetzen. Sofern die Kosten der Maßnahme 100.000 EUR übersteigen, ist dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung federführend sowie mitberatend dem Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung und dem Ausschuss für Finanzen und Vergabe eine entsprechende Vorlage vorzulegen.

Mehrheitlich zugestimmt

Beschluss-Nr.: 2015-VI-05-0219

für die Richtigkeit der Angaben: i.A. Lotzow/Sitzungsdienst

Stralsund, 26.08.2015

Titel: Keine städtischen Flächen für Wildtiershowveranstalter
Einreicher: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Federführung: Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen	Datum: 27.06.2016
Einreicher: Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Städtische Flächen werden Zirkussen und jedem anderen nicht zur Verfügung gestellt, um folgende Tiere wildlebender Arten in Showprogrammen oder temporären Ausstellungen zu zeigen: Affen, Bären, Raubkatzen, Robben, Krokodile, Elefanten, Nashörner, Flusspferde, Giraffen, antilopenartige Tiere, Zebras, Kängurus, Greifvögel und Strauße.

Gleiches gilt, wenn diejenigen, die solche Veranstaltungen und Showprogramme gemeinhin durchführen, in Stralsund zwar auf die Programmteile mit diesen Tieren verzichten, sie aber mitführen und in Stralsund während des Aufenthalts gehalten werden sollen, wie auch dann, wenn sie mit diesen Tieren lediglich Flächen für ein Winter- oder Zwischenlager beanspruchen.

Geschlossene Verträge bleiben hiervon unberührt.

Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den Beschluss umfassend umzusetzen.

Begründung:

Eine Vielzahl von Städten und Gemeinden haben durch ähnliche Beschlüsse zum Ausdruck gebracht die Tierhaltung, die mit der Präsentation der Tiere zwingend verbunden ist, nicht unterstützen zu wollen.

Aus den dazu bislang vernehmbaren Äußerungen von Bürger*innen und Stadtvertreter*innen ist zu schließen, dass der überwiegende Teil der Stralsunder*innen sich ebenfalls dafür ausspricht, solch eine zwar gesetzlich erlaubte aber dennoch als nicht artgerecht angesehene Tierhaltung dadurch zu unterstützen, dass diejenigen die Tiere auf diese Art und Weise halten, städtische Flächen nicht mehr, z.B. per Sondernutzung, zur Verfügung gestellt werden.

Um diese indirekte Unterstützung zukünftig zu verwehren, soll durch den Beschluss die notwendige Klarheit und Ermächtigung geschaffen werden auf die gestützt weitere Maßnahmen ergriffen werden, die dazu dienen, zukünftige Anfragen negativ bescheiden zu können.

Die in jüngster Vergangenheit häufiger von Gemeinden beschlossene Einschränkung ist nicht unumstritten. In einigen Fällen haben Zirkusse darauf gestützte Absagen vor Gericht angegriffen. Dazu ergangene unterschiedliche Entscheidungen soll die Verwaltung auswerten, um die Maßnahmen herauszufiltern und zu ergreifen, die am wenigsten angreifbar und damit für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung als am erfolgversprechendsten erscheinen.