

Bekanntmachung

Die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 16.05.2019 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 11.04.2019
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg", Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Teilaufhebung
Vorlage: B 0022/2019
 - 3.2 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0023/2019
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1 Anpassung von Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund hier: grundhafter Ausbau des Groß Lüdershäger Weges
Einreicher: Peter Paul, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0050/2019
 - 4.2 Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion
Vorlage: AN 0068/2018
 - 4.3 Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0098/2017
 - 4.4 Radroute Franken
 - 4.5 Ergebnisse aus der Sitzung des Gestaltungsbeirates
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitz

Niederschrift
der 05. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 11.04.2019
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:35 Uhr
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka ab 18:00 Uhr

stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack
Herr André Meißner

Mitglieder

Herr Prof. Dr. Rupert Eilsberger
Herr Jan Gottschling
Herr Stefan Nachtwey
Frau Kathrin Ruhnke
Herr Jürgen Suhr
Herr Peter van Slooten

Protokollführer

Frau Gaby Ely

von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch
Frau Kirstin Gessert
Frau Kristina Wilcke
Herr Ekkehard Wohlgemuth
Frau Karin Zech

Gäste

Frau Heike Jeziorski
Herr Peter Mühle
Herr Carsten Schwarzlose

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 21.02.2019
Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.03.2019
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 3.1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund- Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54

bis 57 - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0002/2019

- 3.2** 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0006/2019
- 3.3** Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornrwinkel", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0008/2019
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
 - 4.1** Erweiterung des Carsharing-Angebots
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Vorlage: AN 0118/2018
 - 4.2** Baumaßnahme Hainholzstraße
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0096/2018
 - 4.3** Radroute Franken
- 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 1. stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Haack, geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen / Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 21.02.2019 Bestätigung der Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.03.2019

Die Niederschrift der 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.02.2019 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Die Niederschrift der 04. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.03.2019 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen

zu 3.1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund- Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57 - Aufstellungsbe- schluss Vorlage: B 0002/2019

Frau Gessert geht kurz auf den Inhalt der Vorlage ein.

Herr Suhr erklärt, dass seine Fraktion das Vorhaben begrüßt und fragt, welchen Umfang die geplante Tiefgarage haben wird und wie die Erschließung geplant ist.

Frau Gessert erklärt, dass die Erschließung über den Tribseer Damm geplant ist. Der Vorhabenträger will prüfen, ob es möglich ist, in der Tiefgarage nicht nur Stellplätze für die Wohnanlage unterzubringen, sondern auch für weitere Grundstücke im Tribseer Damm, auf denen ebenfalls Wohnbebauung erfolgen soll.

Herr Gottschling erkundigt sich, ob die Bauarbeiten für das Projekt erst nach der Sanierung des Tribseer Damms beginnen oder ob parallel gearbeitet wird. Frau Gessert erklärt, dass es durchaus möglich ist, dass parallel gearbeitet wird.

Auf die Frage von Herrn Mühle antwortet Frau Gessert, dass die Landesbauordnung vorschreibt, dass ein Geschoss in einem Wohngebäude barrierefrei auszubilden ist. Frau Gessert erklärt weiter, dass Gespräche mit dem Vorhabenträger geführt werden, möglichst alle Wohnungen barrierearm zu gestalten. Vereinbarungen gibt es hierzu aber noch nicht.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0002/2019 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wohngebiet Große Parower Straße/ Ecke Kosegartenweg“ der Hansestadt Stralsund, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0006/2019**

Frau Gessert nennt kurz den Inhalt der Vorlage.

Herr Suhr fragt, ob es perspektivisch möglich ist, dass die Verkaufsfläche über 900m² hinaus erweitert wird. Frau Gessert verneint dies.

Auf Nachfrage von Herrn Mühle antwortet Frau Gessert, dass nicht bekannt ist, ob eine Toilette und Sitzmöglichkeiten durch Aldi geschaffen werden. Momentan geht es um eine Verkaufsflächenerweiterung.

Die Ausschussmitglieder haben keine weiteren Fragen. Herr Haack stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0006/2019 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornrwinkel", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0008/2019**

Frau Zech geht kurz auf den Inhalt der Vorlage ein.

Herr Meißner erkundigt sich, wie viele Grundstücke aufgrund der Schaffung der zusätzlichen Grünfläche verloren gegangen sind. Frau Zech gibt an, dass es sich um ca. 2 Grundstücke handelt (1.200m²).

Herr Haack stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0008/2019 gemäß Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltungen

zu 4 Beratung zu aktuellen Themen

zu 4.1 Erweiterung des Carsharing-Angebots Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Vorlage: AN 0118/2018

Herr Bogusch erklärt, dass er ein Gespräch mit Herrn Habedank von der LEG mbH bezüglich des Angebotes von Carsharing-Parkplätzen in Parkhäusern geführt hat. Herr Habedank hat zu bedenken gegeben, dass die Erreichbarkeit der Parkplätze für die Nutzer sichergestellt werden muss. Dies könnte über eine eigene Karte und die Herausnahme bestimmter Parkplätze erfolgen. Schwierigkeiten sieht Herr Bogusch dann, wenn die Parkhäuser voll sind und der Kunde, womöglich auch hinter andern Autofahrern ansteht, um zu seinem Carsharing-Parkplatz zu gelangen.

Herr Bogusch weist auf eine Anfrage von Flinkster hin, die ihr Angebot erweitern wollten und schildert, wie ein zusätzlicher Carsharing-Parkplatz am Hafen geschaffen wurde. Bisher werden ebenerdige Flächen, die als Parkplatz genutzt werden, aus der Bewirtschaftung herausgenommen und dem Anbieter als Carsharing-Parkplatz zur Verfügung gestellt. Weiter erklärt Herr Bogusch, dass die Stadtwerke Stralsund daran arbeiten, einen Fahrzeugpool zu bilden. Hier besteht die Überlegung, die städtischen Fahrzeuge in diesen einzubinden. Es sind aber noch rechtliche Fragen zu klären. Herr Suhr erklärt zum dritten Punkt des Antrages, dass es in Greifswald eine Kooperation mit einem Autohändler gibt. Er bietet an, der Verwaltung die Daten für eine Prüfung zur Verfügung zu stellen. Er erklärt weiter, dass die Rostocker Firma Yourcar mit Amt 80 Kontakt aufgenommen hat, um eine Ausweitung des Angebotes auf Stralsund zu prüfen. Herr Suhr bittet um Informationen, wie diese Gespräche verlaufen sind. Er geht davon aus, dass die Implementierung eines weiteren Anbieters zielführend sein könnte. Herr Suhr schlägt vor, in jedem Parkhaus in Stralsund zwei Parkflächen für Carsharing-Anbieter zur Verfügung zu stellen.

Herr Bogusch erklärt, dass die Stadt anderen Anbietern offen gegenübersteht. Bei einer vorliegenden Anfrage wird gemeinsam mit dem Anbieter nach einer Lösung gesucht.

Als schwierig sieht Herr Bogusch das pauschale Bereitstellen von Parkflächen in Parkhäusern an. Eine Lösung für Carsharing-Nutzer zu finden, die bspw. in Greifswald ein Auto mieten und dann in Stralsund kostenlos auf einem entsprechenden Parkplatz parken wollen, hält er für technisch schwer umsetzbar.

Herr Meißner weist auf die Autos hin, die in den Sommermonaten vor den Parkhäusern anstehen. Herr Meißner befürwortet den Antrag nicht.

Herr van Slooten führt aus, dass statistisch gesehen 58 Nutzer ein stationär gebundenes Auto nutzen. Bei frei verfügbaren Autos ist die Zahl deutlich höher. Carsharing wird bisher von über 2,5 Mio. Menschen genutzt. Die Wartezeiten vor den Parkhäusern im Sommer hält er für kein großes Problem, diese sind aus seiner Sicht zu vernachlässigen. Als Beispiel nennt er die Tiefgarage in der Heilgeiststraße, wo es eine ähnliche Situation gibt. Zu klären ist, ob die Carsharing-Entwicklung unterstützt werden soll oder eben nicht.

Herr Haack erkundigt sich, wie groß die Nachfrage von Seiten der Anbieter ist.

Herr Bogusch erklärt, dass es außer der Anfrage der Firma Flinkster keine weiteren gegeben hat. Flinkster hat aber erklärt, dass die Testphase zufriedenstellend verlaufen ist. Konkrete Auslastungszahlen kann Herr Bogusch nicht nennen.

Herr van Slooten nennt den Neuen Markt als möglichen Ort für weitere Carsharing-Parkflächen. Er ist der Meinung, dass, wenn Flächen vorhanden sind, diese auch nachgefragt werden.

Herr Suhr schlägt vor, den Antrag nach der Kommunalwahl erneut im Ausschuss zu beraten, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Prüfaufträge an die Verwaltung aus der heutigen Diskussion.

Herr Prof. Dr. Eilsberger spricht sich dafür aus, den Antrag zurückzustellen, bis neue Erkenntnisse vorliegen oder ein Anbieter an die Stadt herantritt.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, das Thema im Herbst erneut im Ausschuss zu beraten.

zu 4.2 Baumaßnahme Hainholzstraße
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0096/2018

Mit Hilfe einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt wird, geht Herr Bogusch auf Unfälle unter Beteiligung von Radfahrern in Stralsund ein. Darum wurde die Verwaltung in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung um den Ausbau der Hainholzstraße zur Fahrradstraße gebeten. Es handelt sich um die Unfallstatistik, die von der Polizei geführt wird.

Im letzten Jahr hat es in Stralsund 151 polizeilich gemeldete Unfälle mit Beteiligung von Fahrradfahrern gegeben. Die meisten Unfälle sind während des Abbiegens oder Kreuzens im Straßenverkehr passiert. Der Statistik sind weitere Unfallschwerpunkte, wie das rechtswidrige Benutzen der Fahrbahn zu entnehmen.

Die Unfallschwerpunkte befinden sich entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Im Bereich der Hainholzstraße gab es im letzten Jahr 2 Unfälle mit Radfahrern.

Herr Haack schließt den Tagesordnungspunkt, die Angelegenheit wird durch den Ausschuss weiter begleitet. (siehe TOP 4.3)

zu 4.3 Radroute Franken

Zu diesem Tagesordnungspunkt hat Herr Bogusch ebenfalls eine Präsentation vorbereitet. Es handelt sich um die Radroute 5, die schon einmal im Ausschuss vorgestellt wurde. Die Hinweise aus der damaligen Sitzung wurden in das jetzige Konzept eingearbeitet. Für die Teilroute Tribseer Damm – Greifswalder Chaussee wurde ein Projektantrag über den Bundeswettbewerb „Klimaschutz durch Radverkehr“ eingereicht. Das Projekt soll gefördert werden, im Vorfeld müssen aber weitere Finanzierungsfragen geklärt werden. Das Ziel des Projektes ist die Erhöhung des Radverkehrsanteils, die Reduktion von Treibgasen und die Schaffung zusätzlicher Radinfrastruktur.

Im Bereich der Bahnhofstraße soll die Fahrbahndecke erneuert werden. Der Bahnweg soll ausgebaut werden. Auf dem Abschnitt Köppenbergrücke bis zur Greifswalder Chaussee soll die Fahrbahndecke ebenfalls erneuert werden. Außerdem soll eine Querungshilfe an der Einmündung Bahnweg/Greifswalder Chaussee für Radfahrer geschaffen werden. Weiterhin soll die Aufenthaltsqualität am Frankenteich durch Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellanlagen erhöht werden.

Die Kosten für das Vorhaben liegen bei 1,5 Mio. € Der Eigenanteil der Stadt liegt bei bewilligter Förderung bei 320.000 €. Wenn das Projekt gefördert wird, soll es 2020 bis 2022 umgesetzt werden.

Eine im ersten Entwurf vorgesehene Sperrung der Genzkowstraße ist jetzt nicht mehr vorgesehen, dafür eine Unterbrechung der Fahrbeziehungen südlich der Genzkowstraße, um die Abkürzung über den Bahnweg für den Kfz-Verkehr zu unterbinden. Am Paschenberg soll mit einer Einbahnstraßenregelung gearbeitet werden. Die Vorgehensweise wurde mit der Polizei abgestimmt.

Der Bereich der Bahnhofstraße soll als Fahrradstraße ausgewiesen werden.

Herr Bogusch weist in Bezug auf Fahrradstraßen auf die Straßenverkehrsordnung hin und nennt die Merkmale. Außerdem weist Herr Bogusch auf die entsprechende Verwaltungsvorschrift hin. Weiterhin nennt Herr Bogusch die Funktionen von Fahrradstraßen.

Nach Abstimmung mit mehreren Institutionen hat die Verwaltung sich für die Beschilderung „Fahrradstraße Kfz frei“ entschieden. Einzelfallprüfungen sind aber möglich.

Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Herr Haack schlägt vor, dass Thema in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung noch mal auf die Tagesordnung zu setzen.

Herr van Slooten begrüßt das Vorhaben.

Herr Meißner fragt in Bezug auf eine von Herrn Bogusch gezeigten Grafik, ob die roten Punkte eine Sperrung für den Kfz-Verkehr bedeuten oder „Fahrradstraße Kfz frei“ beschildert wird.

Herr Bogusch äußert Bedenken, dass, das Förderziel nicht erreicht werden könnte, sollte der Teilabschnitt für den Kfz-Verkehr nicht gesperrt werden.

Auf eine weitere Frage von Herrn Meißner antwortet Frau Wilcke, dass die Fahrbahnbreite der Greifswalder Chaussee für das Aufbringen von Radfahrstreifen nicht breit genug ist.

Herr Suhr erkundigt sich nach der Finanzierung des Projektes. Herr Bogusch bestätigt, dass das Innenministerium die Haushaltsmittel für das Projekt nicht freigegeben hat und die Finanzierung gegenwärtig nicht geklärt ist. Es laufen aber weiterhin Gespräche mit den zuständigen Stellen, um doch noch zu einer Lösung zu kommen. Sollte keine Lösung gefunden werden, kann das Projekt nicht realisiert werden. Eventuell müsste dann zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein Antrag gestellt werden.

Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Auf Wunsch der Ausschussmitglieder geht Herr Bogusch auf die Hainholzstraße ein. Die bereits erfolgte Ausschreibung für den ersten Bauabschnitt, musste aufgrund von unwirtschaftlichen Angeboten aufgehoben werden. Im nächsten Jahr wird der 1. BA erneut ausgeschrieben.

Herr Suhr fragt nach, ob sich die Gesamtmaßnahme bei einer erneuten Ausschreibung verschiebt. Herr Bogusch bestätigt, dass die weiteren Bauabschnitte sich um ein Jahr verschieben.

Herr Gottschling erkundigt sich, ob die Hainholzstraße die erste Fahrradstraße in Stralsund wäre. Der Teschenhäger Weg gilt als Fahrradstraße, ist aber mit der Hainholzstraße nicht vergleichbar.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, das Thema im Mai 2019 erneut zu beraten.

zu 5 Verschiedenes

Herr Prof. Dr. Eilsberger findet die Regelung, dass die Fahrradfahrer und Linienbusse in der Seestraße entgegen der Einbahnstraße fahren dürfen, für sehr gefährlich.

Grund für die Regelung ist u. a., dass der Linienverkehr durch den Rückstau aus den Parkhäusern nicht behindert wird.

Die Tendenz geht grundsätzlich dahin, Einbahnstraßen für Radfahrer in die Gegenrichtung freizugeben, wenn die Fahrbahnbreite ausreichend ist.

Herr Wohlgemuth weist auf die nächste Sitzung des Gestaltungsbeirates hin und ist gerne bereit, die Ergebnisse im nächsten Bauausschuss vorzustellen.

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

Herr Haack stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlage B 0019/2019 der Bürgerschaft zur Beschlussfassung empfohlen wurde.

gez. Hendrik Lastovka
Vorsitzender

gez. Gaby Ely
Protokollführung

Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg", Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Teilaufhebung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	16.04.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	29.04.2019	

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat im September 2018 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof. Von dem ca. 2,8 ha großen Plangebiet umfasst die Fläche der Teilaufhebung ca. 1.100 m². Sie grenzt südwestlich an den Boddenweg und nordwestlich an den Drigger Weg (s. Anlage 1). Der überwiegende Teil des Plangebietes der Teilaufhebung stellt sich als städtische Brachfläche dar und ist aufgrund der kaum entwickelten Biotopstruktur nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im östlichen Teil befindet sich eine Trafostation sowie ein älterer Einzelbaum.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist fast vollständig umgesetzt. Bisher nicht realisiert wurde die als Ausgleichsfläche dienende öffentliche Grünfläche AF 6 südwestlich des Boddenweges (s. Anlage 2 – Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan).

Da der Vorhabenträger, die Boddenweg GbR, die unmittelbar an den Bebauungsplan angrenzende Fläche im Jahr 2017 geräumt hat, um sie nach § 34 BauGB als Wohnungsbaustandort zu entwickeln, möchte er die bisher nicht umgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 in diese Standortentwicklung mit einbeziehen. Ziel ist das bestehende Wohngebiet zu stärken und den Wohnbedarf der Bevölkerung weiter zu erfüllen.

Damit die festgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 in den geplanten Wohnungsbaustandort integriert werden kann, ist eine Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 erforderlich. Eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren liegt bereits vor, da der Vorhabenträger den erforderlichen Ausgleich der öffentlichen Grünfläche AF 6 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durch Abbuchung im Ökokonto „Naturwald am Borgsee bei Kavelisdorf“ vollständig erbracht hat.

Für das Aufhebungsverfahren kommt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren

gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, d.h. es wird von einer Umweltprüfung abgesehen, sowie von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten.

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss im Dezember 2018 lag der Entwurf der Teilaufhebung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 vom 28.01. – 04.03.2019 öffentlich aus. Parallel dazu hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Das Teilaufhebungsverfahren ist nun inhaltlich abgeschlossen und soll durch Satzungsbeschluss beendet werden.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Bei den eingegangenen Stellungnahmen handelt es sich um Zustimmungen zur Teilaufhebung. Von der Landesforst M-V und den Versorgungsträgern SWS Energie GmbH und SWS Telnat GmbH sind Hinweise eingegangen, die sich nicht auf die Inhalte der Teilaufhebung beziehen und demzufolge nicht abwägungsrelevant sind. Sie sind im Rahmen der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, zu berücksichtigen.

Von den beteiligten Ämtern sind zur Teilaufhebung ausschließlich zustimmende Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stehen der Teilaufhebung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Satzungsfassung über die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ mit Planzeichnung und Begründung liegt nun in der Fassung vom April 2019 vor. Die Planzeichnung setzt den Bereich der Teilaufhebung fest (s. Anlage 1).

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens wird die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche AF 6 nicht mehr Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 sein. Der Ausgleich hierfür wurde bereits im Ökokonto „Naturwald am Borgsee bei Kavelisdorf“ erbracht. Damit kann die Fläche der Teilaufhebung in die geplante Entwicklung des Wohnungsbaustandortes am Boddenweg und Drigger Weg integriert werden und somit den Bedarf an Baugrundstücken weiter abdecken.

Alternativen:

Um den Bereich der öffentlichen Grünfläche AF 6 in eine Wohnbaugebietsentwicklung zu integrieren, besteht zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ keine Alternative.

Um das Planverfahren über die Teilaufhebung 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 zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen. Die Hinweise der Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen; der SWS Energie GmbH und der SWS Telnet GmbH werden zur Kenntnis genommen.

2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“, gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom April 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom April 2019 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Stadt hat mit der Boddenweg GbR als Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für das Planverfahren abgeschlossen. Weitere Kosten entstehen bei der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung Andershof/Drigger Weg“ nicht.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

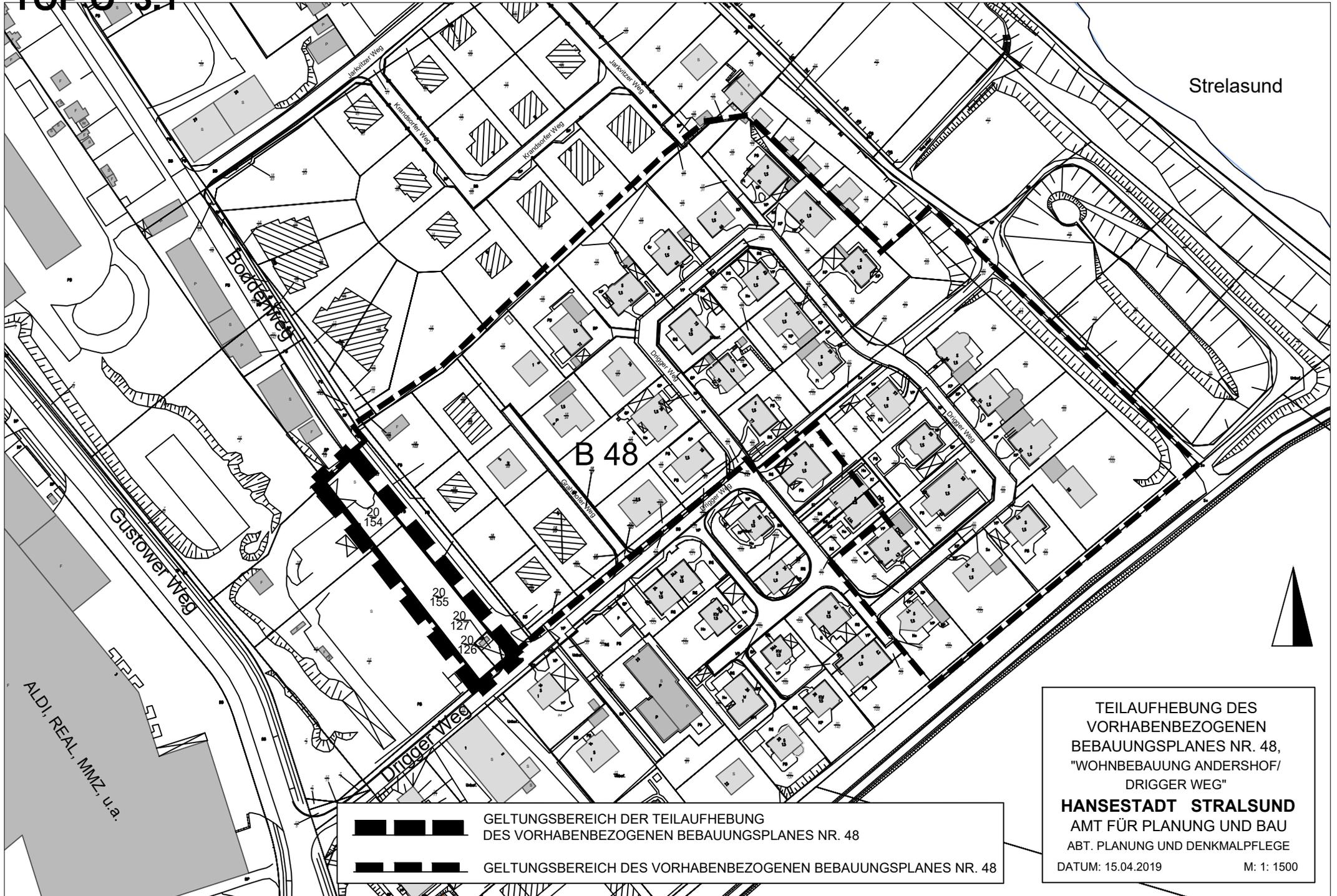
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage1

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage2

B48_Aufhebung_Satzungsbeschluss_Anlage3

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



ALDI. REAL. MMZ. u.a.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 (Rechtskraft 16.07.2006)

VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN NR. 48,
 "WOHNBEBAUUNG ANDERSHOF/
 DRIGGER WEG"
HANSESTADT STRALSUND
 AMT FÜR PLANUNG UND BAU
 ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
 DATUM: 15.04.2019 M: 1: 1500

**Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Hansestadt Stralsund
„Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“**

**Prüfung und Behandlung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und
der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Übersichtstabelle der 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	25.02.2019	X		
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	28.02.2019		X	
3	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	21.02.2019	X	X	
4	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	23.01.2019		X	
5	Amt Niepars, Gemeinden Steinhagen, Lüssow und Wendorf	04.02.2019	X		
6	Amt Miltzow, Gemeinde Sundhagen	22.02.2019	X		
7	Amt West-Rügen, Gemeinde Seebad Altefähr	05.02.2019	X		
8	Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof	28.02.2019	X		
9	Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt	28.02.2019	X		
10	SWS Energie GmbH Stralsund	28.01.2019		X	
11	SWS Telnet GmbH Stralsund	25.01.2019		X	
12	Landkreis Vorpommern-Rügen	01.03.2019	X		
13	BUND Landesverband M-V	07.03.2019		X	

Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“

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

Abwägungsrelevante Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Schreiben vom 25.02.2019</p> <p>Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden. Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p>Die Zustimmungen der Fachabteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Schreiben vom 28.02.2019 per Mail</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 24.01.2019 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen Schreiben vom 21. Februar 2019</p> <p>die dem Forstamt Schuenhagen vorliegenden Planungsunterlagen zur beabsichtigten Teilaufhebung des B-Planes Nr. 48 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> <p>Dem Vorhaben, den rechtskräftigen B-Plan Nr. 48 für die 0,12 ha große öffentliche Grünfläche AF 6 teilaufzuheben, wird die forstrechtliche Zustimmung mit Abgabe des nachfolgenden Hinweises erteilt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><u>Hinweis:</u> 1. Auf dem nordwestlich direkt angrenzenden Flurstück 16/2 befindet sich eine flächige Bestockung, die im Zusammenhang mit der vorhandenen Bestockung auf dem Flurstück 2/5, Flur 2, Gemarkung Andershof unter Anwendung der Kriterien der Walddefinition als Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG zu beurteilen ist. Diese Festsetzung ist der Hansestadt Stralsund als Planungsträger und auch dem Flächeneigentümer seit 2017 bekannt (s. u.a. mein Schreiben vom 25.07.2017). Mit der Waldstatusfeststellung durch die Forstbehörde gelten uneingeschränkt die gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V. Mit der beabsichtigten Teilaufhebung der Festsetzung „AF 6 - öffentliche Grünfläche“ auf den Flurstücken 20/154, 20/155, 20/126 und 20/127 in der Flur 2 der Gemarkung Andershof werden forstrechtliche Belange direkt nicht betroffen. Eine forstrechtliche Betroffenheit ergibt sich jedoch aus den weiteren geplanten Vorhaben des Investors. Nach der Teilaufhebung der Festsetzung soll diese Fläche mit dem südlich vorgelagerten Flurstück 16/6 einer Bebauung gemäß § 34 BauGB zu geführt werden (s. Punkt 1 und Punkt 8). Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG ist eine Errichtung von baulichen Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, im Abstand von 30 m zum Wald grundsätzlich <u>nicht</u> genehmigungsfähig. Diesen Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben wurde zwischenzeitlich bereits dem vom Investor beauftragten Planungsbüro mitgeteilt.</p> <p>Zur Vervollständigung meiner Akten erbitte ich abschließend von der Hansestadt Stralsund eine Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis der Bürgerschaft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt zur nordwestlich angrenzenden Waldfläche ist bekannt und in der Begründung der Satzung über die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 dargelegt.</p> <p>Das Forstamt wird über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt.</p>
4	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Schreiben vom 23.01.2019</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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der zuständige Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Anliegend erhalten Sie für o.g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk.</p> <p>Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt). Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Bestandsplan befinden sich keine Gasleitungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung.</p>
11	<p>SWS Telnet GmbH Stralsund Schreiben vom 25.01.2019</p> <p>Im Bereich Ihrer o.g. Planungsmaßnahme befinden sich auf dem Flurstück 20/127 mehrere PE-HD 50 x 4,6 DN 40 Schutzrohre der Telnet GmbH. Eine genaue Lage entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan. Die Schutzrohre wurden in Baumaßnahmen der SWS Energie GmbH, Fachbereich Strom, mitverlegt und befinden sich in einer Tiefe von ca. 60 cm.</p> <p>Alle Schutzrohre sind mit Lichtwellenkabeln belegt, welche mit hochwertigen Datenleitungen beschaltet sind und nicht beschädigt werden dürfen.</p> <p>Sollten die Planung- und spätere Bauausführung unsere Anlagen berühren, ist vor Beginn eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der SWS Telnet GmbH erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Schutzrohre werden durch die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt und sind bei zukünftigen Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.</p>
12	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen Schreiben vom 01.03.2019</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u></p> <p>Die Hansestadt plant die Teilaufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) im Stadtteil Andershof. Die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche in der Größe von 1.100 m² war im VBB Nr. 48 als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Ausgleich wurde mittlerweile auf eine andere Weise sichergestellt. Zukünftig soll die Fläche planungsrechtlich als Innenbereichsfläche gem. § 34 BauGB dem Wohnungsbau dienen. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken zur vorgesehenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Zustimmungen der Fachabteilungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><u>Naturschutz</u> Die den Naturschutz betreffenden Sachverhalte wurden berücksichtigt.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u> Bodenschutzrechtliche Belange stehen der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Seitens der Fachabteilungen Wasserwirtschaft und Immissionsschutz gibt es keine weiteren Anregungen.</p>	
13	<p>BUND Landesverband M-V Schreiben vom 07.03.2019 per Mail</p> <p>Aus Kapazitätsgründen hat der BUND keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Titel: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund und Anpassung des Landschaftsplanes für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	16.04.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	29.04.2019	

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) auch das Verfahren zur 17. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (F-Plan) und Anpassung des dem F-Plan beigeordneten Landschaftsplanes (L-Plan) der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich ein. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 66 aus dem Flächennutzungsplan geschaffen werden.

Die Gebietskulisse wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den Voigdehäger Weg und die westlich daran anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erweitert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 17. F-Plan-Änderung und Änderung des L-Planes mit Planstand März 2018 erfolgte im Zeitraum vom 22. Juni bis zum 6. Juli 2018 in Form eines öffentlichen Aushangs der Planunterlagen. Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 28. Juni 2018 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige zum Bebauungsplan Nr. 66 und zur 17. Änderung des F-Plans abgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes durchgeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Hinweise und Anregungen zur Planung wurden der Entwurf zur 17. Änderung des F-Planes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf zur Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht jeweils in der Fassung vom April 2019 erarbeitet (s. Anlage).

Eine inhaltliche Anpassung gab es bei der Änderung des Landschaftsplanes für die Teilfläche. Den Hinweisen der Abteilung Straßen und Stadtgrün bezüglich der unzutreffenden Nutzungsart der umliegenden Kompensationsflächen wurde gefolgt. Der Systematik des bestehenden Landschaftsplanes folgend, werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen im L-Plan nun als „Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung“ statt wie bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung“ dargestellt. Im F-Plan werden im Vergleich zur Vorentwurfsfassung jetzt die bestehende 220 kV-Freileitung und der 50 m-Gewässerschutzstreifen des Voigdehäger Teiches nachrichtlich dargestellt.

Zu folgenden Hinweisen wurden entsprechende Aussagen und Erläuterungen in die Begründung aufgenommen bzw. die vorhandenen aktualisiert und ergänzt:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum ökologischen Zustand des Voigdehäger Teiches und Maßnahmen zur Erhaltung/Verbesserung des ökologischen Zustandes
- Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH bezüglich Aussagen zur Löschwasserversorgung

Teilweise berücksichtigt wird die Stellungnahme von 50 Hertz als Betreiber der 220 kV-Leitung, die den Änderungsbereich im Nordosten quert. So wird die bestehende Freileitung im Gegensatz zur Vorentwurfsplanung nun als oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Von einer Kennzeichnung des Freileitungsbereiches wird im F-Plan abgesehen, da der rechtswirksame F-Plan keine entsprechenden Kennzeichnungen enthält und dies außerdem den Konkretisierungs- und Darstellungsgrad des Flächennutzungsplanes übersteigen würde. Die Darstellung erfolgt jedoch im B-Plan Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“. Dem aufgrund potenzieller Lärmimmissionen empfohlenen Mindestabstand des Wohngebietes von 160 m zur Freileitung, der für Planfeststellungsverfahren für Stromtrassen angesetzt wird, wird nicht gefolgt. Die erarbeitete Geräuschimmissionsprognose des Sachverständigenbüros Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke vom 22.02.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Trockenheit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten werden. Bei mittlerem Regen (worst-case-Fall) wird tags der Beurteilungspegel ebenfalls überall unterschritten. In der Nacht treten Überschreitungen um max. 4,9 dB (A) an zwei Immissionsorten nahe der Freileitung auf. Bei den Emissions-Ansätzen handelt es sich um worst-case-Ansätze im Hinblick auf die schalltechnisch sichere Dimensionierung der Außenbauteile. Daher wird die Festsetzung von Teilen der Wohnbaufläche im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitung aus schalltechnischer Sicht als verträglich beurteilt. Für die Einhaltung eines Mindestabstandes von 160 m besteht somit kein Erfordernis.

Im Schutzstreifenbereich befinden sich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die konkreten Maßnahmen und die damit zusammenhängenden Endwuchshöhen im Schutzstreifenbereich der Freileitung werden im Bebauungsplan Nr. 66 festgelegt, dort finden auch die elektrischen Mindestabstände zu den Leiterseilen Berücksichtigung.

Nicht berücksichtigt wurde die Anregung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“,

die Ausführungen zur Regenentwässerung in der Begründung entsprechend der Projektberatung zur Regenwasserableitung vom 15.12.2017 anzupassen. Die in Punkt 4.3 der Begründung enthaltenen Ausführungen sind für die Darstellung der Entwässerungslösung auf Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichend. Die konkreten Aussagen sind in der Begründung zum B-Plan Nr. 66 enthalten.

Weiterhin nicht berücksichtigt werden konnten die Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung / Stadtmarketing, eine generelle Abstimmung zur Entwicklung im Umfeld des Änderungsbereiches vorzunehmen, um Konflikte zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“ zu vermeiden. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es einen Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft (Beschluss Nr. 2013-V-09-1045 vom 7.11.2013). Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen. Etwaige Immissionskonflikte zu potenziellen zukünftigen Nutzungen können dadurch vermieden werden, dass in dem aufzustellenden Bebauungsplan eine Gliederung des Gebietes nach dem Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt wird. Das heißt, dass in der Nähe des geplanten Wohngebietes nur Betriebe mit geringerem Immissionsgrad und in größerer Entfernung Betriebe mit höherem Immissionsgrad zugelassen werden, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu befürchten sind. Alternativ könnten aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Die konkrete Konfliktbewältigung ist Aufgabe des B-Plans.

Entsprechend des mit der Änderung verfolgten Entwicklungsziels wird das ca. 4 ha große Änderungsgebiet im F-Plan nunmehr überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend an die Bauflächen werden Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt die Wohnbauflächen als Bauflächen und die Grünflächen als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung.

Gemäß Umweltbericht sind von dieser Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, den vorliegenden Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den Entwurf der Änderung des beigeordneten Landschaftsplanes für das Plangebiet mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit etwa 26 Einfamilienhäusern schaffen soll, keine Rechtskraft erlangen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Daher wird diese Alternative nicht empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund in der Fassung vom April 2019 für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, die Begründung zur 17. Flächennutzungsplanänderung vom April 2019 sowie der Entwurf der Änderung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für diese Teilfläche mit

Erläuterungsbericht in der Fassung vom April 2019 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Finanzierung:

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als Vorhabenträger für die im B-Plan Nr. 66 geplante Wohnungsbauentwicklung, trägt dieser auch die Kosten für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes einschließlich Umweltbericht für beide Planungen. Deshalb entstehen durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

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

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ca. 1 Monat nach
Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

17.FNP-Änderung Entwurf April 2019

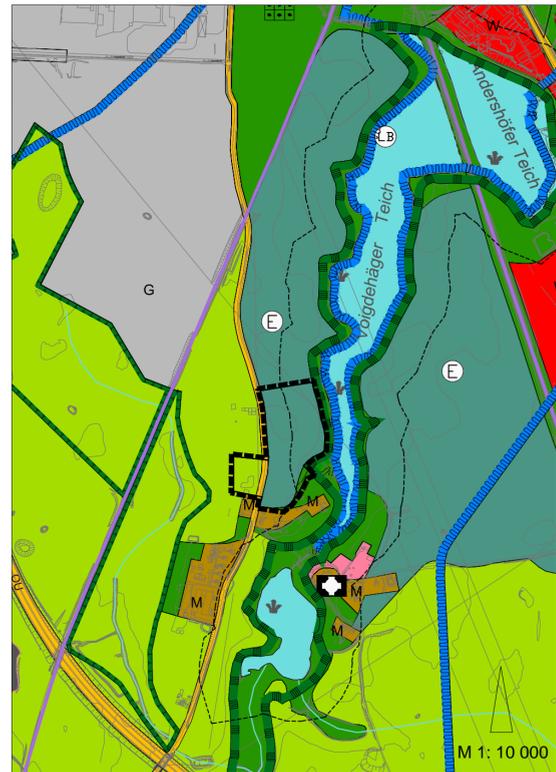
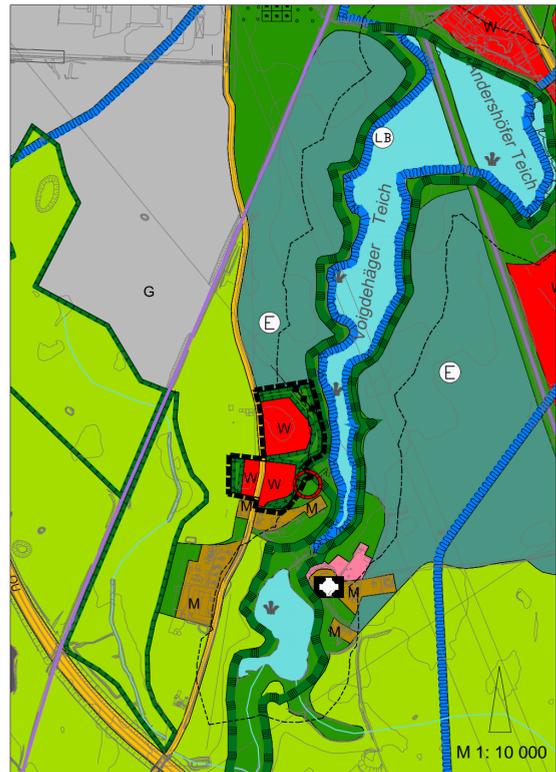
17.FNP-Änderung Entwurf Begründung April 2019

Beigeordnete Änderung Landschaftsplan Entwurf April 2019_red

Beigeordnete Änderung Landschaftsplan Entwurf Erläuterungsbericht April 2019

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 9 vom 21.10.2016 erfolgt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.06.2018 und vom beteiligt worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (1) BauGB in Form eines öffentlichen Aushangs vom 22.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2018 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf zur 17. 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
- Der Entwurf der 17. 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 bis zum 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 vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- 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

- Die 17. 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
- Die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für die im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Voigdehagen westlich vom Voigdehäger Teich 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
- Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

NEU 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

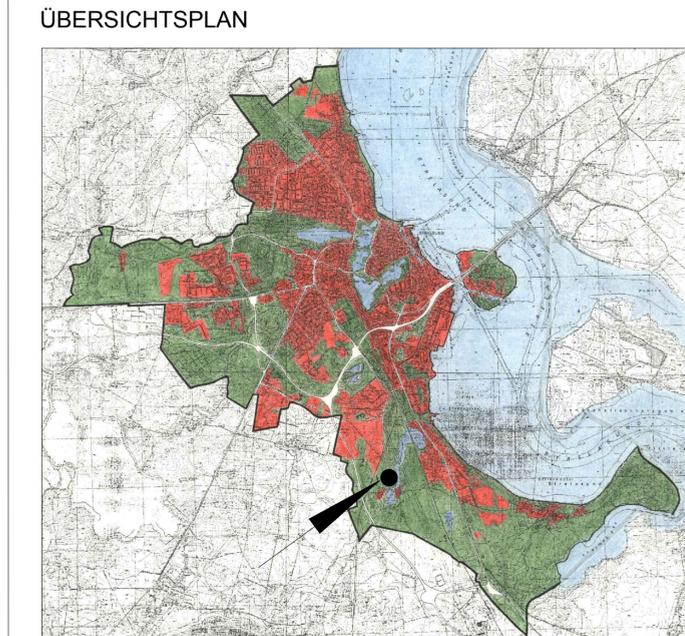
PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

- 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)
- SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BODENDENKMALEN (§ 5 ABS. 4 BAUGB)
- 50 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 5 ABS. 4 BAUGB i.V.m. § 29 NATSCHAG M-V)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 17. ÄNDERUNG
- ◆ OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (220 KV) (§ 5 ABS. 2 NR. 4 BAUGB)

ALT AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND WIRKSAM SEIT 12.08.1999

- FLÄCHE FÜR WALD (§ 5 ABS. 2 NR. 9b BAUGB)
ZWECKBESTIMMUNG:
 ERHOLUNGSWALD (PLANUNG)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 ABS. 2 NR. 9a BAUGB)
- GRÜNFLÄCHE (§ 5 ABS. 2 NR. 5 BAUGB)
- SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE (§ 5 ABS. 2 NR. 3 BAUGB)
- 100 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (ALT) (§ 5 ABS. 4 BAUGB i.V.m. § 7 Abs. 1 NATSCHG M-V)

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND FÜR DIE TEILFLÄCHE WESTLICH VOM VOIGDEHÄGER TEICH
ENTWURF STAND: April 2019

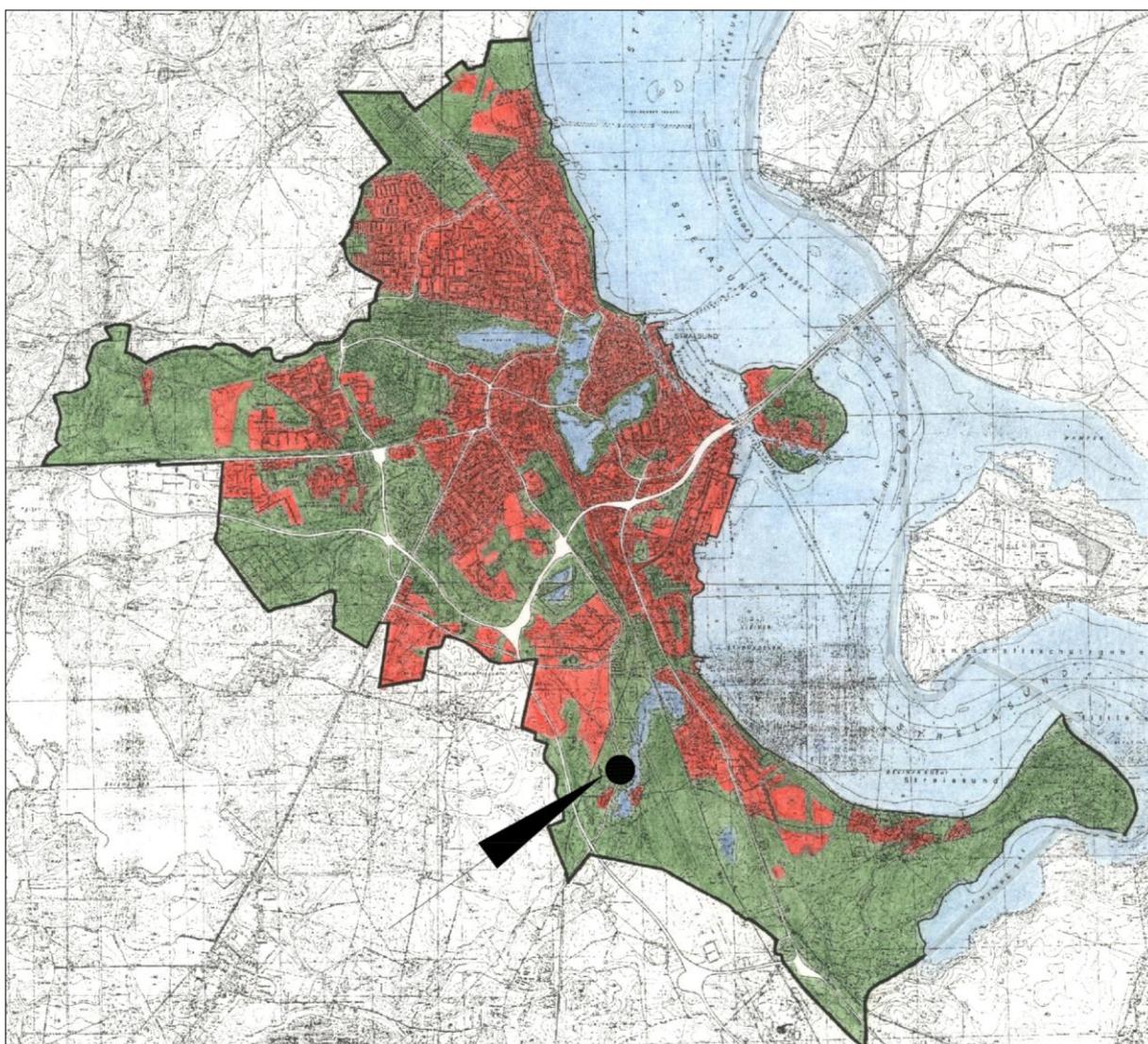


WIRKSAM AB:

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich
Begründung zum Entwurf

April 2019



Inhalt

TEIL I – BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben.....	4
4 Städtebauliche Ausgangssituation.....	8
4.1 Die Umgebung des Änderungsbereiches	8
4.2 Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches	8
4.3 Erschließung	9
4.4 Immissionen	9
4.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung	13
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	18
TEIL II – Umweltbericht.....	19
1 Einleitung	19
1.1 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.....	19
1.2 Kurzdarstellung des Plans.....	19
2 Ziele des Umweltschutzes	20
2.1 Darstellung der geltenden Ziele des Umweltschutzes	20
3 Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand	21
4 Umweltauswirkungen.....	22
4.1 Kurzdarstellung.....	22
4.2 Umweltauswirkungen des Plans.....	22
4.2.1 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	22
4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
4.2.3 Schutzgut Boden	25
4.2.4 Schutzgut Fläche.....	25
4.2.5 Schutzgut Wasser.....	26
4.2.6 Schutzgut Klima.....	27
4.2.7 Schutzgut Luft.....	27
4.2.8 Schutzgut Landschaft	27
4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	28
4.2.10 Wechselwirkungen.....	28
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29

6	Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	29
7	Geplante Überwachungsmaßnahmen	30
8	Zusammenfassung	30
9	Quellen.....	30

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich westlich des Voigdehäger Teiches sollen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen neue Wohnbauflächen entwickelt werden, die durch einen Bezug zur Landschaft und einen ländlichen Charakter über nachgefragte Wohnqualitäten verfügen. Diese Wohnungsbauentwicklung dient der weiteren Stärkung des dörflich geprägten Stadtteils Voigdehagen.

Anlass für die Planung ist die sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzunahme. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 59.610 (2017, MESO). Mit diesem Einwohnerwachstum steigt auch weiterhin der Bedarf nach Wohnraum. Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt.

Im Ergebnis ist die Zielsetzung formuliert worden, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Es ist ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot erforderlich u.a. auch für Einfamilienhäuser. So können die aktuellen Anfragen nach Eigenheimgrundstücken zurzeit nicht gedeckt werden. Mit der Entwicklung des Plangebietes westlich des Voigdehäger Teiches soll insbesondere dem Bedarf an Grundstücken in landschaftsbezogenen Lagen und wenn möglich mit Wasserblick innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund entsprochen werden.

Da es sich bei dem Gebiet um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt, kann Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung nur mittels einer Bauleitplanung geschaffen werden. Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ beschlossen.

Der seit dem 12.08.1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich als Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald (Planung) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine kleine Teilfläche im Osten des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist u.a. die Darstellung einer Wohnbaufläche erforderlich. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Aus diesem Grunde hat die Bürgerschaft der Hansestadt ebenfalls am 15.09.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des ihm beigeordneten Landschaftsplanes beschlossen (Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2016-VI-06-0460).

Im Einleitungsbeschluss bezog sich der Geltungsbereich der 17. Änderung zunächst nur auf die zwischen dem Voigdehäger Teich und dem Voigdehäger Weg gelegenen Flächen. Der Änderungsbereich wurde nunmehr gegenüber dem Einleitungsbeschluss erweitert und umfasst jetzt auch eine westlich des Voigdehäger Weges liegende Landwirtschaftsfläche angrenzend an Bestandsgrundstücke. Die Erweiterungsfläche wird auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ einbezogen. Damit kann in diesem Bereich eine kompakte Siedlungsentwicklung erfolgen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Voigdehagen. Er grenzt unmittelbar nördlich an die Siedlungsfläche von Voigdehagen sowie an den östlich liegenden Voigdehäger Teich an. Die Entfernung zur nördlich befindlichen Altstadt von Stralsund beträgt ca. 5 km.

Gemäß dem Einleitungsbeschluss der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes begrenzte sich der Geltungsbereich zunächst auf eine ca. 3,23 ha große Fläche zwischen dem Voigdehäger Teich und dem Voigdehäger Weg. Mit dem Ziel, den Siedlungsbereich Voigdehagens abzurunden sowie verkehrlich und infrastrukturell bereits erschlossenen Flächen zu entwickeln, wurde auch eine westlich des Voigdehäger Weges befindliche Fläche in den Änderungsbereich einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht damit eine Größe von ca. 4,04 ha. Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Voigdehäger Teich,
- im Süden durch die Dorflage/gewachsene Dorfstruktur Voigdehagens
- im Westen durch bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen sowie den Voigdehäger Weg und
- im Norden durch bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die 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 Änderungsbereich handelt es sich zwar um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, die jedoch erforderlich ist, da Standorte der Innenentwicklung mit einer dem Planungsziel entsprechenden, vergleichbaren Eignung und Lagequalität nachweislich nicht verfügbar sind. Darüber hinaus ist es ein wichtiges Planungsziel, den dörflich geprägten Stadtteil Voigdehagen mit nur 75 Einwohnern (Stand 2018) weiter zu stärken, Genauere Ausführungen dazu sind in Kapitel 6 dieser Begründung dargelegt.

Dem Ziel der Anbindung an die bestehende Ortslage wird entsprochen.

Ziel 4.2 (1)

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

Die 17. 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 Festsetzung eines kompakt umrissenen Wohngebietes eine flächensparende Bauweise gefördert.

Das LEP M-V enthält auch einen Programmsatz aus dem Bereich Infrastrukturentwicklung - Energie, der für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung ist:

Grundsatz 5.3 (8)

„In den Vorbehaltsgebieten Leitungen soll dem Netzausbau Güstrow – Wolmirstedt, Pasewalk – Iven – Lubmin, Lubmin – Lüdershagen – Bentwisch – Güstrow sowie Bertikow – Pasewalk 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 Leitungen dargestellt. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen werden im weiteren Verfahren die zuständigen Netzbetreiber an der Planung beteiligt und über beabsichtigte Planungen, die das Plangebiet berühren können, befragt. Den vorgetragenen Belangen wird bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Da die Bodenwerte innerhalb des Änderungsbereiches zwischen 40 und 48 liegen, ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Ziele des RREP zu beachten:

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 bebauten Ortslagen zu erfolgen.

Die mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Entwicklung eines Wohngebietes zielt auf die Deckung einer bestehenden und einer prognostizierten Nachfrage nach Eigenheimen in der Hansestadt Stralsund ab. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund, vom Februar 2015 (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt mit dem Ergebnis, dass die Stadt ein vielfältiges Wohnraumangebot vorhalten sollte und dabei auch das Marktsegment des hochwertigen Wohnens in der Hansestadt Stralsund einer weiteren Stärkung bedarf.

Eine der oberzentralen Funktionen der Hansestadt Stralsund angemessene, funktionsgerechte Entwicklung als attraktiver Wohnungsmarkt und Wohnstandort erfordert auch den weiteren Ausbau von Wohnraum. Die über Jahrhunderte gewachsene Siedlungsstruktur des Stadtteils Voigdehagen bietet

hierfür die Qualitäten einer ruhigen, dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren, die durch eine weitere Wohnungsbauentwicklung gezielt aufgewertet werden soll.

Auch erfolgt diese Baugebietsentwicklung im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage des Stadtteils Voigdehagen.

Damit folgt die geplante Darstellung einer Wohnbaufläche den vorgenannten Zielen der Raumordnung.

Vorgaben des Baugesetzbuches

Klimaschutz

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

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

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

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist der erste Punkt zur Siedlungsgestaltung maßgeblich. Die Darstellung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage des unmittelbar angrenzenden Stadtteils Voigdehagen. Dabei ist die äußere Erschließung über den Voigdehäger Weg bereits gegeben. Mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird hier die Arrondierung der bestehenden Ortslage vorgenommen, die einen neuen, kompakten Siedlungsrand in diesem Abschnitt ausprägt.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt den Änderungsbereich westlich des Voigdehäger Weges als Fläche für die Landwirtschaft und östlich davon als Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald (Planung) sowie in einem schmalen Streifen zum Voigdehäger Teich auch als Grünfläche dar. Der den Planungsbereich von Nord nach Süd durchlaufende Voigdehäger Weg ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Für das Umfeld des Änderungsbereiches enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- Im Norden: Fortsetzung der Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Erholungswald (Planung)
- Im Osten: Grünflächen sowie die Wasserflächen des Voigdehäger Teiches, die zugleich als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes bzw. als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen umrandet sind,
- Im Süden: Gemischte Bauflächen
- Im Westen: Flächen für die Landwirtschaft

- Nordwestlich in ca. 250 m Entfernung: Gewerbliche Baufläche

Landschaftsplan

In dem dem Flächennutzungsplan beigeordnetem Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund wird der Änderungsbereich östlich des Voigdehäger Weges als Fläche zur Entwicklung von Erholungswald und westlich als waldartige Gehölzstruktur dargestellt.

Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich liegt teilweise im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen des Voigdehäger Teiches, in dem gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.

An den Uferbereich des Voigdehäger Teiches schließen eingefriedete Strauchpflanzungen sowie Sukzessionsflächen an, die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 30 der Hansestadt begründet worden sind, eingerichtet wurden.

Weiterhin sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden. Dabei handelt es sich zum einen um eine ca. 100 m lange Strauchhecke entlang des Voigdehäger Weges. Zum anderen befindet sich im Süden eine Senke mit einem temporären Kleingewässer, das von einem Gehölzsaum und Staudenfluren umgeben ist.

Auf der westlichen Seite des Voigdehäger Weges grenzt eine Senke mit mehreren Weiden an das Plangebiet an. Die Weiden sind als Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Sie liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Bodendenkmale

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg Vorpommern hat mit Schreiben vom 04.10.2017 mitgeteilt, dass im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die betroffene Fläche im Südosten des Änderungsbereiches wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann 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.

Trinkwasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Die gemäß der Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977 geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind insbesondere auf Baugenehmigungsebene zu beachten und stehen der geplanten Darstellung neuer Wohnbauflächen nicht entgegen.

Hochspannungsfreileitung

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft eine 220-kV-Stromfreileitung, die von der 50hertz Transmission GmbH betrieben wird. Die Wohnbaufläche hält einen Abstand von 20 m zum äußeren Leiter der Freileitung ein.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Die Umgebung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den nördlichen Rand von Voigdehagen an. Der Stadtteil selbst setzt sich aus mehreren kleineren Siedlungskörpern zusammen, die jeweils nur wenige bauliche Anlagen mit geringer Dichte aufweisen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wohngebäude, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Der Norden und Westen des Plangebietes wird durch ausgedehnte Intensivackerflächen geprägt.

Im Osten erstreckt sich der Voigdehäger Teich, der sich mit einer ca. 3,0 m hohen Uferkante von dem anschließenden Gelände absetzt. Im Uferbereich wachsen Baum- und Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) zu beurteilen sind. Bauliche Anlagen müssen zum Wald einen Abstand von 30 m gemäß der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) einhalten.

Zudem befinden sich westlich des Uferbereichs Sukzessionsflächen und eingezäunte Gehölzpflanzungen die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 30 der Hansestadt begründet worden sind, eingerichtet wurden.

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Graben, der das geschützte Biotop einer temporär wasserführenden Senke mit dem Voigdehäger Teich verbindet.

In der weiteren Umgebung verlaufen folgende übergeordnete Verkehrsstraßen:

- die Bundesstraße B96 (Rügenzubringer) im Westen, ca. 600 m bis 650 m entfernt,
- die Bahnstrecke Stralsund-Grimmen im Westen, ca. 230 m entfernt sowie
- die Bahnstrecke Stralsund-Greifswald im Osten, ca. 560 m entfernt.

4.2 Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Westen verläuft von Nord nach Süd der Voigdehäger Weg durch das Plangebiet. Im Nordosten quert eine 220-kV-Stromfreileitung den Ände-

rungsbereich. Hier befindet sich auch ein Strommast, dessen seitliche Ausleger eine Höhe von ca. 15 bis 18 m über dem Gelände aufweisen.

Das Plangebiet ist durch eine bewegte Topographie gekennzeichnet, deren Höhen zwischen knapp 21 m über HN und ca. 12 m über HN vor dem Steilufer des Voigdehäger Teichs liegen. Charakteristisch sind zwei Geländekuppen, die das Landschaftsbild deutlich prägen.

4.3 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch den Voigdehäger Weg gegeben. Er stellt im Norden die Anbindung zur Stralsunder Innenstadt her. In ca. 400 m Entfernung befindet sich der beschränkte Übergang über die Bahnstrecke Stralsund – Grimmen. Voigdehagen ist nicht an das Buslinienetz der Hansestadt Stralsund angebunden.

Eine Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes mit den notwendigen stadttechnischen Medien ist grundsätzlich möglich.

Trink- und Schmutzwasserleitungen liegen im Voigdehäger Weg an. Ob ihre Kapazitäten für die geplanten Wohnbauflächen ausreichend sind, ist noch zu prüfen.

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes M-V ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall steht die REWA einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke aber nicht entgegen.

Da öffentliche Regenwasserkanäle im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden sind, und eine Versickerung aufgrund der anstehenden Lehmböden nicht in Betracht kommt, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 anderweitige Möglichkeiten geprüft. Im Ergebnis wird das Niederschlagswasser in den Voigdehäger Teich eingeleitet. Da sich der Voigdehäger Teich in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Andershof befindet, muss das Niederschlagswasser zur Vorklärung einen neu herzustellenden Sandfang mit Schwimmsperre durchlaufen. Die konkrete Einleitstelle wird im B-Plan benannt.

Die Stromversorgung ist gegeben. Ein Trafo steht im Bereich der Kirche, von dort muss eine Niederspannungsleitung neu verlegt werden.

Gasleitungen und Fernwärme liegen nicht an. Ein Anschluss der Ortslage Voigdehagen an das städtische Netz ist infolge des hohen Aufwandes aus Wirtschaftlichkeitserwägungen nicht vorgesehen.

4.4 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Auf die geplanten Wohnbauflächen können vor allem Lärmimmissionen einwirken, die von folgenden Geräuschquellen verursacht werden:

- Schienenverkehrslärm, der von der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen im Westen sowie der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald im Osten ausgehen kann,

- Straßenverkehrslärm der Ortsumgehung B96, des Voigdehäger Weges sowie der geplanten Erschließung,
- Gewerbelärm, der durch einen unmittelbar südlich des Änderungsbereiches befindliches Lager eines Dachdeckerbetriebes sowie das in größerer Entfernung befindliche Gewerbegebiet Hufelandstraße hervorgerufen wird.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde eine Geräuschimmissionsprognose¹ erstellt, in der die Auswirkungen der o.g. Schallquellen näher untersucht wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei einer künftigen Wohnungsbauentwicklung Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind bzw. durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Verkehrslärm

Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags überall unterschritten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte geringfügig überschritten. Da hier mit freier Schallausbreitung gerechnet wurde, liegen die Ergebnisse auf der sicheren Seite. Mit der geplanten Bebauung werden sich die Überschreitungen nachts auf wenige, zur Bahn gerichtete Immissionsorte, beschränken. Von Maßnahmen gegen den Schienenverkehrslärm wird abgesehen, da die Überschreitung nur wenige dB betragen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) noch eingehalten werden. Eine Heranziehung der Mischgebietswerte für allgemeine Wohngebiete ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar, da gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich auch in einem Mischgebiet gegeben sind.

Die Einwirkung schädlicher Schallimmissionen durch den Straßenverkehrslärm des Voigdehäger Weges werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zur Straße weitgehend vermieden. Darüber hinaus lassen sich etwaige Immissionskonflikte an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen wie die lärmabgewandte Ausrichtung der Fenster von Schlafräumen sowie Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen bewältigen.

Gewerbelärm

Der von dem benachbarten Dachdecker-Betrieb verursachte Gewerbelärm überschreitet die Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht. Auch werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB am Tage unterschritten. Das heißt, dass durch das geplante Heranrücken der Wohnbebauung keine schalltechnischen Probleme zu erwarten sind.

Im Vorfeld der durchgeführten Geräuschimmissionsprognose wurde das nördlich des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3.2 liegende Gewerbegebiet an der Hufelandstraße und Koppelstraße betrachtet. Die ansässigen Betriebe sowie noch mögliche Neuansiedlungen haben aufgrund der hohen Entfernung von mindestens 850 m keine Auswirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen.

Näher betrachtet wurde die dort bestehende mechanisch-biologische Abfallbehandlungsanlage (MBA), die als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage Geruchs- und Geräuschimmissionen verursacht. Störende Geruchsmissionen, die sich bis in das Plangebiet auswirken, sind im Ergebnis einer „Emissions- und Immissionsprognose Geruch“ aus

¹ Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 22.02.2019

dem Jahr 2008² nicht zu erwarten. Zwar konnte das Plangebiet zum damaligen Zeitpunkt noch keine Berücksichtigung finden, es zeigte sich jedoch, dass in einer deutlich geringeren Entfernung von ca. 280 m an zwei Wohnhäusern die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Geruchsimmisions-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) erheblich unterschritten wurden. Auch werden aufgrund der hohen Entfernung von 850 m keine störenden Geräuschimmisionen verursacht. So betragen gemäß dem Schallimmisionsplan der Hansestadt Stralsund³, die Beurteilungspegel des Gewerbelärms auf der geplanten Wohnbaufläche am Tage weniger als 45 dB(A) und in der Nacht weniger als 35 dB(A). Dies liegt deutlich unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts).

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist in 250 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereiches eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Konkrete Entwicklungsabsichten bestehen hier gegenwärtig nicht. Als Voraussetzung für betriebliche Ansiedlungen ist zunächst Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. In diesem lassen sich durch die Gliederung des Gebietes nach dem Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen unverträgliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbauflächen ausschließen. Damit wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, nach dem zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen sind, hinreichend Rechnung getragen. Als Grundlage für eine Gliederung nach dem Immissionsgrad kann die Abstandsleitlinie NRW oder eine Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 herangezogen werden. Trotz der heranrückenden Wohnbebauung ist aufgrund der Entfernung zur gewerblichen Baufläche von mindestens 250 m bis zu 1.000 m immer noch ein breites Spektrum für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten gegeben. So können nach der Abstandsleitlinie NRW z.B. in 250 m Entfernung klassische Gewerbebetriebe wie Kfz-Werkstätten, Tischlereien, Großwäschereien und ab einem Abstand von 300 m industrielle Nutzungen wie z.B. Schwermaschinenbau und Presswerke bis hin zu Anlagen zum Walzen von Stahl (500 m Abstand) oder Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (700 m Abstand) zugelassen werden.

Weiterhin wurden folgende Immissionsquellen bei der geplanten Neudarstellung von Wohnbauflächen berücksichtigt:

- die landwirtschaftliche Nutzung auf den benachbarten Ackerflächen,
- die im Nordosten des Plangebietes verlaufende 220-kV-Stromfreileitung.

An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Westen Ackerflächen an, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Von dieser können u.a. Geräusch-, Staub- und Geruchsimmisionen ausgehen, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. I.d.R. treten diese Immissionen nur temporär auf. Gleichwohl wird zwischen der Wohnbaufläche und den Landwirtschaftsflächen eine Grünfläche als „Puffer“ dargestellt, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Deren Tiefe beträgt mindestens 25 m. Überdies sind am Rand der Grünflächen frei wachsende Hecken zu pflanzen, die den Staub binden können. Entsprechende Pflanzgebote werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

² Emissions- und Immissionsprognose Geruch im Rahmen der wesentlichen Änderung nach § 16 BImSchG der MBV-/EBS-Anlage Stralsund, Ingenieurbüro Birkhahn + Nolte Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, 30.05.2008

³ Schallimmisionsplan Hansestadt Stralsund, Hamann Consult AG, Dresden 2005, i.A. Landesamt für Geologie, Naturschutz und Umwelt

Von Bedeutung ist darüber hinaus der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Um bei deren Ausbringung ein Abdriften in Richtung von Ortschaften oder Haus- und Kleingärten zu vermeiden, gelten strenge Auflagen, die von den Landwirten einzuhalten sind. Insofern sind bei ordnungsgemäßer Anwendung im geplanten Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Immissionen der 220-kV-Freileitung

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft eine 220-kV-Stromfreileitung, von der Immissionen durch Geräusche und elektromagnetische Felder auf das Plangebiet einwirken können.

Von Hochspannungsleitungen gehen bei ungünstiger Witterung sogenannte *Koronageräusche* aus, die als Knistern oder Brummen wahrgenommen werden. Sie werden durch Teilentladungen an der Oberfläche der Leiterseile verursacht, die bei Regen oder hoher Luftfeuchtigkeit auftreten.

Im Rahmen des parallel zur 17. FNP-Änderung durchgeführten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 66 wurden die Schallauswirkungen der Hochspannungsleitungen mittels einer Geräuschimmissionsprognose untersucht⁴. Im Ergebnis werden bei Trockenheit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten. Bei mittlerem Regen (worst-case-Fall) wird tags der Beurteilungspegel ebenfalls überall unterschritten. In der Nacht treten Überschreitungen um max. 4,9 dB (A) an zwei Immissionsorten nahe der Freileitung auf. Bei den Emissions-Ansätzen handelt es sich um worst-case-Ansätze im Hinblick auf die schalltechnisch sichere Dimensionierung der Außenbauteile. Zudem kann dem Geräuscheintrag durch geeignete Immissionsschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Deren Umsetzung lässt sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich sichern, so dass die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitung aus schalltechnischer Sicht als verträglich beurteilt wird.

Zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch *elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder* werden die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) von 2014 herangezogen. Danach sollen sich Orte, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, außerhalb des Einwirkungsbereichs der jeweiligen Anlage befinden. Der Einwirkungsbereich umfasst bei 220 kV-Freileitungen einen 15 m breiten, an den äußeren Leiter angrenzenden Streifen.

Diese Vorgabe findet Berücksichtigung. So sind innerhalb des 15 m Einwirkungsbereiches lediglich Freiflächen vorgesehen, die der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Sie sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch nicht als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

⁴ Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 22.02.2019

4.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind in Voigdehagen mit Ausnahme des ca. 100 m südlich des Änderungsbereiches bestehenden Spielplatzes nicht vorhanden.

5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Angesichts des hohen Bedarfs nach Einfamilienhausgrundstücken und dem geringen Angebot noch entwickelbarer Wohnbauflächen an attraktiven Standorten, hat auch Voigdehagen für den Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen und soll durch eine weitere Siedlungsentwicklung gestärkt werden. Der Stadtteil verbindet die Qualitäten einer ruhigen, dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren. Zudem bietet die durch die Gewässer des Voigdehäger Teichs und des Bauern- teichs geprägte Landschaftsstruktur einen hohen Wohn- und Erholungswert. Auch stehen hier städtische Flächen zur Verfügung, die zeitnah entwickelt werden können.

Aus diesem Grunde soll durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Wohngebietes in Voigdehagen vorbereitet werden, dessen Bebauung möglichst von der naturräumlichen Stadtrandlage profitiert und sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

So werden westlich des Voigdehäger Teichs neue Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle bisheriger Flächen für die Landschaft bzw. für geplanten Erholungswald dargestellt. Sie setzen den bestehenden Siedlungsbereich Voigdehagens fort und sollen auch dazu beitragen, den durch eine geringe Einwohnerzahl gekennzeichneten Stadtteil zu stärken. Dabei kommt der Entwicklung des Baugebiets bei der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Raum eine große Bedeutung zu.

Das der Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Anordnung von drei neuen Wohnbauflächen unmittelbar östlich und westlich des Voigdehäger Weges vor, um die gegebene verkehrliche Erschließung effektiv nutzen zu können.

Die neuen Wohnbauflächen sollen sich in die landschaftlichen Gegebenheiten einfügen, die insbesondere durch die bewegte, zum Voigdehäger Teich abfallende Geländetopographie bestimmt werden. Dabei ist es Ziel, die charakteristische Siedlungsstruktur Voigdehagens fortzuführen, die sich aus mehreren einzeln liegenden Nachbarschaften zusammensetzt. So werden auf den beiden prägenden Geländekuppen östlich des Voigdehäger Weges zwei voneinander getrennte Wohnquartiere geschaffen. In dem dazwischen liegenden Geländeeinschnitt ist eine Grünverbindung vom Voigdehäger Weg zum Voigdehäger Teich geplant.

Auch zu dem südlich liegenden bestehenden Siedlungsgebiet wird eine Grünfläche freigehalten, in die das geschützte Biotop einer temporär wasserführenden Senke eingebunden ist.

In Richtung zum Voigdehäger Teich wird die äußere Abgrenzung der beiden Wohnbauflächen durch die Schutzabstände zum Seeufer (50 m gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) und zu den das Seeufer begleitenden Waldbeständen (30 m gemäß WAbstVO M-V) bestimmt. Damit wird auch ein ausreichender Abstand zu der den Voigdehäger Teich umfassenden Wasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Andershof I gewahrt.

Weiterhin wird durch die gegebenen Abstände eine Beeinträchtigung der am Ufersaum des Voigdehäger Teiches befindlichen Kompensationsflächen, durch die Eingriffe anderer Baumaßnahmen ausgeglichen werden, vermieden.

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches ist die 220-kV-Stromfreileitung zu berücksichtigen. Zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder halten die Wohnbauflächen einen Abstand von mindestens 20 m zum äußeren Leiter der Freileitung ein. Dieser Abstand ergibt sich aus den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz 2014.

Als nördlicher Rand der geplanten Wohnbauflächen wird die äußere Grenze des westlich des Voigdehäger Weges befindlichen Wohngrundstücks aufgenommen, so dass hier eine neue Siedlungskante zum offenen Landschaftsraum geschaffen wird.

Auf der westlichen Seite des Voigdehäger Weges schließt die neue Wohnbaufläche an den Siedlungsbestand an. Sie wird im Norden durch eine Feuchtwiese mit prägenden Altbaumbeständen begrenzt. Da diese als Biotop erhalten werden soll, wird davon abgesehen, die Bebauung bis zu dem ca. 90 m nördlich bestehenden Wohngrundstück weiter zu führen.

Die drei geplanten Wohnbauflächen umfassen zusammen eine Fläche von ca. 2,31 ha. Gemäß dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ zu Grunde liegt, lassen sich hier insgesamt 26 Grundstücke für Einfamilienhäuser schaffen.

In den Änderungsbereich einbezogen werden die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzenden gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Sie sollen zukünftig als Grünflächen entwickelt werden, auf denen Kompensationsmaßnahmen für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden können. Zudem bilden sie einen 25 m breiten „Puffer“, um Immissionskonflikte zwischen der zukünftigen Wohnnutzung und der Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen zu vermeiden.

Die geplanten Freiflächen werden als Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Überlagernd werden sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umgrenzt. Die konkreten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Schutzstreifenbereich der Freileitung werden im Bebauungsplan Nr. 66 festgelegt. Dort finden auch die erforderlichen Endwuchshöhen Berücksichtigung.

Durch die Neuausweisung der Wohnbau- und Grünflächen entfallen aus dem Flächennutzungsplan ca. 3,26 ha Flächen für Wald und ca. 0,5 ha Flächen für die Landwirtschaft.

Bei den Waldflächen handelt es sich um einen geringen Teil eines geplanten ca. 52 ha großen Erholungswaldes, der beidseitig des Voigdehäger Teiches anstelle der bestehenden Ackerflächen entwickelt werden sollte. Dieses Planungsziel geht auf die Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 zurück. Darin wurde das Stadtgebiet Süd mit den Stadtteilen Devin und Andershof als einer von vier Schwerpunkten für die Wohnungsbauentwicklung festgelegt. Aufgrund des daraus resultierenden Bevölkerungszuwachses sollten nahegelegene Freizeitangebote in Form von Erholungswald geschaffen werden. Allerdings sind die geplanten Waldflächen durch die starke Barrierewirkung der Bahntrasse Stralsund – Greifswald von Devin und Andershof aus nur sehr eingeschränkt erreichbar. Zudem kommt dem gut erreichbaren Strelasund einschließlich seiner grünen

Uferzone mit dem Ostseeküstenradweg eine weitaus höhere Bedeutung für die Naherholung der beiden Stadtteile zu. Vor diesem Hintergrund wird der Darstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs ein höheres Gewicht beigemessen, als der Beibehaltung eines untergeordneten Teils der geplanten Waldflächen. Für den Neuaufbau von Erholungswald verbleiben auch nach der Änderung des Flächennutzungsplanes noch ca. 48,5 ha. Zudem werden durch die Darstellung von Grünflächen sowie die zukünftige Umsetzung der für die Baugebietsentwicklung an diesen Standorten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen die Voraussetzungen dafür geschaffen, die bislang nicht zugänglichen Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum Voigdehäger Teich auch für Erholungszwecke besser nutzbar zu machen.

Der Verlust von 0,5 ha dargestellter Ackerflächen hat aufgrund der geringen Flächengröße keine gravierenden Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung sowie die damit verbundene Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung. Auch schließt die rückwärtige Grenze der neu dargestellten Grünfläche mit der tatsächlichen Ackergrenze ab, so dass sich aus dem neuen Flächenzuschnitt keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen ergibt.

6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen für die Siedlungsentwicklung und Entwicklung von Grünflächen vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die 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 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 hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen mit Wasserbezug und ländlichem Charakter.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in der Hansestadt Stralsund sind die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weitere 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, zu denen das Plangebiet jedoch nicht gehört.

Unter den prioritären Wohnbaustandorten des ISEK sind die Potenziale der Innenentwicklung, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen und für den Einfamilienhausbau geeignet sind,

inzwischen bereits realisiert (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ und B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“).

Auch in dem am Andershöfer Teich gelegenen Einfamilienhausgebiet (B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtneriegelände Andershof“) wurden zwischenzeitlich nahezu alle Baugrundstücke verkauft.

Einen weiteren Schwerpunkt des ISEK bildet in unmittelbarer Lage am Strelasund im Norden der Stadt der Bereich „nördlich Holzhausen“. Hier lassen sich auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen im Außenbereich insgesamt ca. 50 Einfamilienhäuser realisieren. Diese decken den Bedarf an Grundstücken mit landschaftsbezogenen Lagen nicht ab. Auch bietet keiner der genannten Standorte innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund den in Voigdehagen anzutreffenden ländlichen bzw. dörflichen Charakter.

Eine hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau weist darüber hinaus nur die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg auf. Für ihre Inanspruchnahme ist jedoch ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich ist. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind in den o.g. nachgefragten Lagen 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.

Vor diesem Hintergrund wurden über die Kulisse der ISEK-Schwerpunkte hinaus weitere Standorte für den Wohnungsbau u.a. im Stadtteil Voigdehagen geprüft. Dieser weist durch die gewässerreiche Landschaftsstruktur sowie die ruhige dörflich Lage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stralsunder Innenstadt, eine hohe Wohnqualität auf.

Es wurde zunächst die Entwicklung eines ursprünglichen Standortes im südwestlichen Bereich von Voigdehagen entlang des Voigdehäger Weges erwogen. Die vormals hier vorhandenen Rinder- und Schweineställe sowie eine Güllegrube wurden Mitte der Neunziger Jahre aus Gründen der Gefahrenabwehr oberirdisch zurückgebaut und die Güllegrube verfüllt. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich der Brachfläche als gemischte Baufläche dar. Der Standort ist bedingt durch die Altlastengefährdung der vorherigen Nutzung u. a. mit einer verfüllten Güllegrube, sowie zur Nähe der Bundesstraße 105 als Wohnungsbaustandort nicht geeignet. Zudem kann dieser Standort durch fehlende Verfügbarkeit von zwei Grundstücken durch die Hansestadt Stralsund nicht sofort verwirklicht werden.

Dagegen steht das im nördlichen Bereich von Voigdehagen am Voigdehäger Teich gelegene, für eine Wohnungsbauentwicklung geeignete Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Durch die Verfügbarkeit der Flächen, kann eine zeitnahe Entwicklung des Standortes erfolgen. Der Fläche kommt durch die unmittelbare Wasserlage und den Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur eine hohe Qualität und Eignung für die Errichtung eines Einfamilienhausgebietes zu.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach Wohnungsneubaustandorten unterschiedlicher Qualitäten und Lagegunst, für

den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung weder im Stadtteil Voigdehagen noch im sonstigen Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

7 Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen:

- Die Fläche mit Bodendenkmalen, deren Lage vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg Vorpommern mitgeteilt wurde.
- Der 50 m-Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V. Dieser wird an die geänderte Rechtslage angepasst; nach dem früheren Landesnaturschutzgesetz war eine Gewässerschutzzone von 100 m vorgesehen.

Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Die gemäß der Verordnung 132/23/77 vom 20.09.1977 geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind insbesondere auf Baugenehmigungsebene zu beachten.

8 Flächenbilanz

Die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans werden wie folgt geändert:

Art der Bodennutzung	Flächengröße in ha ALT	Flächengröße in ha NEU
Wohnbauflächen	0,00	2,31
Verkehrsflächen	0,13	0,13
Flächen für Wald	3,26	0,00
Flächen für die Landwirtschaft	0,54	0,00
Grünflächen	0,11	1,60
Summe	4,04	4,04

9. Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss	15.09.2016
Scoping-Termin	07.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22.06. – 06.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	05.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit
Beteiligung der Behörden
Feststellungsbeschluss durch die Bürgerschaft
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEIL II - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes die Voraussetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Voigdehagen zu schaffen. Für diese Gebietsentwicklung erfolgt parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund wurde am 12.08.1999 wirksam und besteht aus einem Plan im Maßstab 1:10.000 sowie einem Erläuterungsbericht mit ergänzenden Karten.

Die Stadt bezweckt mit der möglichst kurzfristigen Umsetzung der Planung

- die Fortentwicklung des Ortsteils Voigdehagen
- die Schaffung der Möglichkeit für die Entstehung von Wohnraum
- entsprechend des prognostizierten Wohnraumbedarfs für die sich verstetigte positive Bevölkerungsentwicklung.

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG gilt dieses Vorhaben durch die Veränderung der Gestalt und Nutzung der Fläche als Eingriff in Natur und Landschaft und ist nach § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Verursacher zu unterlassen, alle unvermeidbaren Eingriffe sind durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Durch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird die gesetzlich vorgeschriebene Kompensation ermittelt. Weiterhin fließen zur Bewertung die biotischen und abiotischen Standortverhältnisse mit ein.

1.2. Kurzdarstellung des Plans

Die Fläche des Änderungsgebiets ist gemäß Flächennutzungsplan bisher überwiegend als geplanter Erholungswald ausgewiesen, der sich auf insgesamt ca. 52 ha beidseitig des Voigdehäger Teiches erstrecken und anstelle der bestehenden Ackerflächen entwickelt werden sollte. Dieses Planungsziel geht auf die Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996 zurück. Allerdings sind die geplanten Waldflächen durch die starke Barrierewirkung der Bahntrasse Stralsund – Greifswald von Devin und Andershof aus nur sehr eingeschränkt erreichbar. Zudem kommt dem gut erreichbaren Strelasund einschließlich seiner grünen Uferzone mit dem Ostseeküstenradweg eine weitaus höhere Bedeutung für die Naherholung zu. Vor diesem Hintergrund wird der Darstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs ein höheres Gewicht beigemessen, als der Beibehaltung eines untergeordneten Teils der geplanten Waldflächen. Für den Neuaufbau von Erholungswald verbleiben auch nach der Änderung des Flächennutzungsplanes noch ca. 48,5 ha. Zudem werden durch die Darstellung von Grünflächen sowie die zukünftige Umsetzung der für die Baugebietsentwicklung an diesen Standorten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen die Voraussetzungen dafür geschaffen, die bislang nicht zugänglichen Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum Voigdehäger Teich auch für Erholungszwecke besser nutzbar zu machen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde weiterhin die Darstellung als Erholungswald gelten und die derzeitige Ackernutzung erfolgen.

In der Hansestadt Stralsund soll im Ortsteil Voigdehagen mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit für die weitere Stärkung und Fortentwicklung des Ortsteils gegeben werden. Durch die lockere Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden wird der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlich geprägten Lagen Rechnung getragen. Gleichzeitig erfolgt im Zuge des B-Planverfahrens die Festsetzung von Grünflächen und der weitestgehende Erhalt geschützter Biotope, um die Eigenart und den Charakter des Ortsteils zu erhalten.

Im Plangebiet ist der Bau mehrerer Wohngebäude mit großzügigen Grundstücksflächen vorgesehen, die sich in die vorhandene Bebauung und das dörfliche Ortsbild eingliedern. Damit verbunden ist der Ausbau des Voigdehäger Weges im Plangebiet als Zufahrtsstraße zum Ortsteil, in den auch die Zuwegungen in das Plangebiet einmünden sollen. Darüber hinaus ist die Darstellung von Grünflächen als Pufferstreifen zu den geschützten Biotopen am Voigdehäger Teich und zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen, die gleichzeitig Kompensationsflächen darstellen. Die Gehölze und Uferbereiche des Gewässers werden in ihrem Zustand belassen und dienen der Naherholung. Es wird darüber hinaus berücksichtigt, dass die Zugänglichkeit des Voigdehäger Teiches als Erholungsziel und Angelgewässer erhalten bleibt.

2. Ziele des Umweltschutzes

2.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Ziele

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt den Schutz von Natur und Umwelt auf Bundesebene. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen diese auszugleichen. Was als Eingriff zu werten ist, regelt § 14 BNatSchG. Dadurch sollen Eingriffe auf ein Minimum beschränkt werden und im Sinne von Natur und Umwelt kompensiert werden. Auf Landesebene werden die Ziele des BNatSchG durch das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) umgesetzt. Hier werden in den §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V konkrete Angaben zum Schutz von Bäumen, Alleen und Biotopen gemacht. Sie dienen dem Erhalt besonderer Landschaftselemente und Biotope. Weiterhin dienen §§ 21 und 23 dem Schutz und Erhalt von Natura 2000-Gebieten sowie dem Artenschutz.

Ziele aus relevanten Plänen/Programmen

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP MV) von 2016 legt fest, dass „die Wohnbauflächenentwicklung [...] unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren“ ist.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) von 2010 sieht vor, dass die „historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region [...] in ihren Grundzügen erhalten werden“, „entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demografischen Wandels angepasst werden.“ soll. Weiterhin sollen „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung [...] die Zentralen Orte“ sein, welche „sich funktionsgerecht entwickeln“ sollen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen [...] in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen“ hat und sich „Städte und Dörfer [...] entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln [sollen]. Städtebau und Architektur sollen die

landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.“

Der Landschaftsplan der Hansestadt wurde im Jahr 1997 erstellt. Die Inhalte entsprechen nicht mehr der aktuellen Datenlage und werden daher nicht zur Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen.

Die Ziele des Umweltschutzes aus den genannten Vorgaben wurden in Zuge der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

3. Merkmale der Umwelt und derzeitiger Umweltzustand

Für die Umweltprüfung (UP) sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes die wesentlichen Betrachtungsobjekte.

Der Änderungsbereich ist momentan vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, der Hauptteil der Fläche wird als Acker genutzt. Kleinere Bereiche umfassen Ackerrandstreifen und einen Gehölzsaum um den Voigdehäger Teich sowie den Voigdehäger Weg im Westen als Verkehrsanbindung in Richtung Stralsund. Wesentliche Bestandteile des Untersuchungsgebiets sind darüber hinaus geschützte Biotope in Form von Kleingewässern/Söllen, Uferbereichen von Gewässern, Röhrichten und Hecken. Weiterhin sind nicht kartierte Biotope vorhanden, die die Bedingungen für den Biotopschutz erfüllen. Alle geschützten Biotope sind durch die Nutzung Vorbelastungen ausgesetzt. Pestizide und Dünger, die auf die Felder ausgebracht werden, gelangen auch in angrenzende Biotope. Durch das Fehlen von ausreichend breiten Sukzessionsstreifen kann z.T. kein Pufferbereich entstehen. Weiterhin befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches am westlichen Ufer des Voigdehäger Teiches eine realisierte Kompensationsmaßnahme, welche Gehölzpflanzungen und einen Sukzessionsstreifen umfasst. Die negativen Vorbelastungen aus der Landwirtschaft treffen ebenso auch für diese Kompensationsmaßnahme zu. Das Untersuchungsgebiet wird vollständig vom Wasserschutzgebiet Andershof mit der Zonen III überlagert, die Wasserschutzzone II grenzt im Osten an.

Die Belastung durch Verkehr ist mäßig hoch, da der Voigdehäger Weg eine von 3 Zufahrtsstraßen nach Voigdehagen darstellt und hier z.T. auch Schwerverkehr in Richtung des nördlich gelegenen Gewerbegebiets fährt. Die Ackerflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, darüber hinaus erfolgt auf den angrenzenden Wohngrundstücken z.T. die Haltung von Schafen etc. Die bebauten Flächen unterliegen überwiegend der Wohnnutzung mit z.T. nichtgewerblichem Gartenanbau und Kleinviehhaltung, jedoch befindet sich südwestlich des Änderungsbereiches ein Lager eines Dachdeckers, von dem eine entsprechende Lärmemission ausgeht.

Bei den zu betrachtenden Naturhaushaltsfaktoren stellen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung die relevanten Betrachtungselemente dar, wobei der Naturhaushaltsfaktor Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild im Vordergrund steht. Aus deren Beurteilung ergeben sich bei der Planung Hinweise auf Bereiche, bei denen Vermeidung und Minderung besonders wichtig sind, weil hier besonders schwerwiegende Eingriffe hervorgerufen werden können. Eingriffe werden jedoch auch bei Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung betrachtet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes zu erwarten. Die Flächen sind weiterhin als Ackerflächen nutzbar, auch die Intensität der Vorbelastungen durch die Landwirtschaft wird voraussichtlich keine Änderung erfahren. Ohne die Überbauung wird weiterhin ein Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in die angrenzenden geschützten Biotope sowie den Voigdehäger Teich stattfinden.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. Kurzdarstellung

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden allgemein aufgrund der Art des Vorhabens angenommen, unabhängig von konkreten Planungen. Deren Einfluss auf die einzelnen Schutzgüter wird später im Umweltbericht genauer betrachtet und daraus die Auswirkungen auf diese ermittelt. Weiterhin wird keine Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen getroffen.

Die Umweltauswirkungen sind in ihrer gesamten räumlichen Reichweite zu ermitteln, was im Einzelfall über den Planungsraum hinausreicht.

Folgende Umweltauswirkungen sind möglich:

- Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung
- Gefährdung von Biotopen
- Störung des Bodens durch Auftrag und Verdichtung
- Geräusentwicklung
- Störung von Vögeln
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

4.2. Umweltauswirkungen des Plans

4.2.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Gebiet besitzt keine besondere Erholungsfunktion, die Nutzungsmöglichkeit des Uferbereiches des Voigdehäger Teiches bleibt durch die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens für Angler und Spaziergänger erhalten. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche wird keine erhebliche Lärmemission für die bestehenden Wohnflächen verursacht, Störungen aus Baumaßnahmen sind ebenfalls als nicht erheblich anzusehen. Weiterhin entsteht neuer Wohnraum, der zu einer Belebung und Entwicklung des Ortsteils führt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist somit als gering anzusehen. Wie bereits im Kapitel 4.4 der Begründung ausführlich dargelegt wurde, sind die auf die zukünftigen Wohnnutzungen einwirkenden Immissionen als nicht erheblich einzustufen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde eine Geräuschimmissionsprognose⁵ erstellt, in der die Auswirkungen der Schallquellen (u.a. Verkehrs- und Gewerbelärm) näher untersucht wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei einer künftigen Wohnungsbauentwicklung Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind bzw. durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden können.

Die Einwirkung von Schallimmissionen durch den Straßenverkehrslärm des Voigdehäger Weges werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zur Straße weitgehend vermieden. Darüber hinaus lassen sich etwaige Immissionskonflikte an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen bewältigen. Geruchs- und Geräuschimmissionen der mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage können aufgrund der großen räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Der Gewerbelärm des Dachdeckerbetriebes überschreitet die Immissionsrichtwerte nicht. Auf die Wohnnutzung einwirkende Emissionen der Landwirtschaft werden durch die Darstellung von „Puffer“-Grünflächen mit einer Tiefe von mindestens 25 m um

⁵ Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 22.02.2019

die Bauflächen herum und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

Dem Geräuscheintrag durch die 220 kV-Leitung kann durch geeignete Immissionsschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Deren Umsetzung lässt sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich sichern, so dass die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche Einwirkbereich der Hochspannungsleitung aus schalltechnischer Sicht als verträglich beurteilt wird.

Zum Schutz und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder werden die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) von 2014 herangezogen. Danach sollen sich Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, außerhalb des Einwirkungsbereichs der jeweiligen Anlage befinden. Der Einwirkbereich umfasst bei 220 kV-Freileitungen einen 15 m breiten, an den äußeren Leiter angrenzenden Streifen. Diese Vorgabe findet Berücksichtigung. So sind innerhalb des 15 m Einwirkbereiches lediglich Freiflächen vorgesehen, die der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Sie sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch nicht als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Störfallbetriebe befinden sich im näheren Umfeld der Planung nicht. Die Biogasanlage der SWS Natur GmbH als nächstgelegener Störfallbetrieb (untere Klasse) befindet sich etwa 1,5 km nördlich des Änderungsbereiches.

4.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Brutvogel- und Amphibienkartierung auf die Lebensraumeignung für diese beiden Artengruppen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die vorhandene Vogelfauna fast ausschließlich auf die Siedlungs- und Gehölzflächen erstreckt. Offenlandbrüter, die den Acker als Bruthabitat nutzen könnten, wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Somit entstehen keine Revierversluste für Offenlandbrüter durch die Bebauung der Fläche. Gehölze gehen nur in geringem Umfang verloren, da ein Großteil der Gehölze außerhalb des Änderungsgebietes liegt. Brutvögel der Siedlungsbereiche sind störungsresistente Kulturfolger, die das zukünftige Wohngebiet wiederbesiedeln können. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind aufgrund der Anpassungsfähigkeit dieser Arten nicht erheblich. Außerdem wird die Fläche von Nahrungsgästen genutzt, die hier Beutetiere bzw. pflanzliche Nahrung finden. Für diese stehen im Untersuchungsgebiet weitläufige Ausweichflächen zur Verfügung, wodurch sich keine erhebliche Beeinträchtigung ergibt.

Rastvögel spielen für das Vorhaben kaum eine Rolle, da sämtliche Offenlandbereiche im Untersuchungsgebiet lediglich als Rastgebiete allgemeiner Bedeutung (Stufe 1 gemäß der landesweiten Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes)) gekennzeichnet sind und der Planbereich zu nah an vorhandenen Vorbelastungen liegt. Rastvögel haben eine artspezifische, relativ hohe Effektdistanz, weswegen sie das Gebiet nur im Ausnahmefall aufsuchen.

Im Zuge der Amphibienkartierung konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet keine besondere Eignung für das Vorkommen von Amphibien darstellt. Innerhalb der Feucht- und Gewässerhabitate war eine Lebensraumeignung zu verzeichnen, allerdings konnte kein tatsächliches Vorkommen festgestellt werden. Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ist eine potentielle Wanderroute durch das Plangebiet auszuschließen. Insgesamt ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien auszugehen. Bei einer Gestaltung des Wohngebiets, die sich an der vorhande-

nen ländlichen Struktur orientiert, ist zukünftig eine Besiedelung durch Amphibien möglich (z.B. in Gartenteichen, Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere in Gebüsch, Holzstapeln etc.).

Eine weitere potentiell beeinträchtigte Art, die im Untersuchungsgebiet vorkommt, ist der Fischotter. Für diesen bietet der Voigdehäger Teich gute Lebensbedingungen. Die Landbereiche sind allerdings uninteressant, da es hier keine geeigneten Wanderstrukturen wie Gräben gibt. Daher ist er durch den Flächenverlust nicht betroffen, es besteht jedoch die Möglichkeit der nächtlichen Störung durch Licht und Lärm. Da der Gewässerschutzstreifen jedoch von der Bebauung ausgespart werden muss, befindet sich diese in größerer Entfernung zum Voigdehäger Teich, wodurch optische und akustische Beeinträchtigungen weniger zum Tragen kommen. Außerdem besteht durch die vorhandene Bebauung bereits eine ähnliche Störungsquelle.

Die Auswirkungen auf die Fauna betreffen insbesondere Vögel als flugfähige Tiere. Bodengebundene Tierarten sind vor allem durch die Flächeninanspruchnahme betroffen, allerdings sind im Untersuchungsgebiet auch hier genügend große Ausweichflächen vorhanden.

Eine unmittelbare Gefährdung von Pflanzen geht von dem Vorhaben nur in geringem Umfang aus. Die Ackerfläche besitzt durch die Bewirtschaftung mit künstlicher Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln eine gestörte Artenzusammensetzung und stellt einen künstlichen und anthropogen beeinträchtigten Biototyp dar, wodurch keine Höherwertigkeit vorhanden ist. Randlich gelegene Ruderalfluren sind durch die angrenzenden Vorbelastungen aus Landwirtschaft und Verkehr in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Als hochwertige Biototypen können Gehölze insbesondere entlang des Voigdehäger Weges durch das bereits unabhängig vom geplanten Vorhaben bestehende Erfordernis eines bedarfsgerechten Straßenausbaus betroffen sein. Für die geschützten Gehölze am Voigdehäger Teich besteht ein geringeres Gefährdungspotential, da bei einer Bebauung der Gewässerschutzstreifen unbebaut bleiben muss. Bei den Gehölzen entlang des Voigdehäger Weges handelt es sich um straßenbegleitende Bäume sowie eine Hecke, die alle jeweils ein eher geringes Alter aufweisen. Weitere hochwertige Biototypen stellen im Untersuchungsgebiet die Gewässer (sowohl temporäre Kleingewässer als auch permanente Stillgewässer) dar. Diese sind von gewässerbegleitenden Gehölzen umgeben und weisen z.T. auch artenreiche Ufer- und Schwimmblattvegetation auf. Diese werden durch das Vorhaben allerdings nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Seltene oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Planbereich nicht zu erwarten.

Die gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend außerhalb oder am Rand des Plangebiets. Ein Verlust ist lediglich im Bereich der nicht gelisteten Hecke entlang des Voigdehäger Weges vorgesehen, da hier zukünftig Zufahrtsstraßen einmünden können und der Voigdehäger Weg ausgebaut wird.

Ein früheres geschütztes Biotop, welches als temporäres Kleingewässer gelistet ist, befindet sich innerhalb der westlich des Voigdehäger Weges gelegenen Teilfläche. Dieses ist jedoch nicht mehr existent und erfüllt somit nicht mehr die Bedingungen für den Biotopschutz. Allerdings ist ein angrenzendes Gehölz als geschütztes Feldgehölz zu betrachten. Um eine Schädigung auszuschließen, hält die neu dargestellte Wohnbaufläche einen ausreichenden Abstand zu dem geschützten Feldgehölz ein.

Auch zu den übrigen geschützten Biotopen und hochwertigen Biototypen, die sich innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches befinden, sind - mit Ausnahme der Feldhecke entlang des Voigdehäger Weges - die geplanten Wohnbauflächen in einer solchen Entfernung angeordnet, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Darüber hinaus lassen

sich auf Ebene des Bebauungsplans weitere Maßnahmen festsetzen, durch die eine Schädigung verhindert und etwaige Beeinträchtigungen gemindert werden. Diese Maßnahmen sind Teil des auf dieser Ebene zu erstellenden Umweltberichts. Dennoch können geringfügige indirekte Beeinträchtigungen durch optische und akustische Störungen nicht ausgeschlossen werden und müssen hier im Rahmen des Umweltberichts mit betrachtet werden. Konkrete Betroffenheiten und notwendige Maßnahmen sind in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu behandeln. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst innerhalb des Betrachtungsraums und auf gemeindlichen Flächen anzuordnen. Dabei haben strukturfördernde und naturhaushaltsstärkende Ausgleichsmaßnahmen Vorrang vor Ersatzmaßnahmen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung beruht auf der Biooptypenkartierung, die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens durchgeführt wurde. Dabei werden im Wesentlichen geringwertige Acker- und Siedlungsbiotope in Anspruch genommen, aber auch mittelwertige Ruderalfluren und hochwertige Heckenbestände. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 4,04 ha in Anspruch genommen. Der rechnerische Kompensationsbedarf beträgt ca. 2,7 ha Kompensationsflächenäquivalente. Die notwendige Kompensation wird überwiegend innerhalb des ausgewiesenen Plangebiets umgesetzt. Die Kompensationsplanung ermöglicht die Kompensation von etwa 2,6 ha KFÄ, vorrangig durch die dargestellten Maßnahmenflächen.

4.2.3. Schutzgut Boden

Das Vorhaben wirkt sich auf das Schutzgut Boden nur in geringem Umfang aus. Der Großteil der Flächen wird als Garten- und Grünflächen entwickelt, wodurch Bodenfunktionen erhalten bleiben und im Vergleich zum Bestand verbessert werden (keine Störung des Bodenprofils durch Pflügen mehr, keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger etc.). Weite Teile des Änderungsbereiches werden von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen und zukünftig extensiv gepflegt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zuge des Bauvorhabens in geringem Umfang nötig. Der Boden im Untersuchungsgebiet ist bereits Vorbelastungen durch die Ackernutzung ausgesetzt. Das Bodenprofil der oberen Bodenschichten ist gestört und der Boden insgesamt durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet. Auch die langjährige Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen resultiert in einer bestehenden Bodenverdichtung auch in größerer Tiefe, da die Lockerung durch Pflügen nur in eine gewisse Tiefe reicht. Durch die Nutzung als Wohngebiet fallen einige dieser Beeinträchtigungen weg (Düngung, Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, Ackernutzung). Durch die Nutzung der unversiegelten Flächen als Gärten und Grünflächen ist der Boden hier langfristig nur geringen Störungen ausgesetzt und kann sich daher in gewissem Umfang regenerieren. Das Entwicklungspotential bleibt dabei durch die üblicherweise artenarme Vegetationszusammensetzung eingeschränkt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist somit als gering zu betrachten.

4.2.4. Schutzgut Fläche

Der Vorhabensbereich ist bisher mit Ausnahme des Voigdehäger Wegs weitestgehend unversiegelt. Durch die geplante Bebauung werden zusätzliche Flächen dauerhaft für Fundamente und Verkehrswege in Anspruch genommen sowie weitere Flächen lediglich bauzeitlich für Baueinrichtungsflächen etc. Durch die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzte, geringe GRZ, die weit hinter den gesetzlichen Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurückbleibt, werden die meisten Bereiche als Garten- und Grünflächen

hergestellt, so dass der Flächenverbrauch minimiert wird. Durch die Anordnung des Baugebiets ergibt sich eine sinnvolle Verbindung von bestehendem Ortskern und vorhandenen Einzelhöfen zu einer kompakteren Struktur. Durch die Festsetzung von Grünflächen, insbesondere Kompensationsflächen, wird die Flächeninanspruchnahme begrenzt. Somit ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als gering zu betrachten.

4.2.5. Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine offenen Oberflächengewässer, lediglich ein geschütztes Biotop ist als temporäres Kleingewässer ausgewiesen, welches jedoch infolge von Entwässerung nicht mehr als solches existent ist. Weitere Gewässerbiotope befinden sich außerhalb des Plangebiets und umfassen einen Graben sowie den Voigdehäger Teich. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Andershof und grenzt im Osten an dessen Zone II, so dass hier bauliche Anforderungen bezüglich der Entwässerung und Regenwassereinleitung zu beachten sind. Diese müssen in der Planung des B-Plans berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der baulichen Anforderungen ist von keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets auszugehen. Auch für die Offengewässer ist keine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen.

Das Grundwasser liegt durch die Lage des Plangebiets auf einer Hügelkuppe sehr tief unter Flur. Daher ist ein Anschneiden des Grundwassers nicht anzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist somit auszuschließen.

Die Versiegelung von Flächen wirkt sich auch auf den Wasserhaushalt aus. Vollständig versiegelt werden hauptsächlich die Fundament- und Verkehrsflächen. Alle anderen Bereiche werden nicht versiegelt angelegt, wodurch eine Wasserdurchlässigkeit weiterhin gegeben ist. Im Bebauungsplan werden eingriffsmindernde Festsetzungen (z.B. die Festsetzung einer relativ geringen GRZ) getroffen. Die Entwässerung ist aufgrund der vorhandenen Erschließung nur in die vorhandenen Gewässersysteme möglich. Da sich das Gebiet vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Andershof befindet und der Voigdehäger Teich in der Zone II liegt, sind besondere Anforderungen an die Entwässerung gebunden. Bei Beachtung der entsprechenden Regularien ist eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes nicht zu erwarten. Weiterhin steht das anfallende Niederschlagswasser durch die Entwässerung in die vorhandenen Gewässer sowie durch die eher geringe Versiegelung dem Naturhaushalt im Umfeld weiterhin voll zur Verfügung. Die Neubildungsrate und der Grundwasserpegel bleiben daher vom Vorhaben unbeeinflusst.

Die Mengen an umweltschädlichen Flüssigkeiten, die bei Bau und Wartungsarbeiten im Betrieb Verwendung finden, sind gering. Gefährdungen können durch die strikte Einhaltung von entsprechenden Vorschriften und Normen minimiert werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Stralsunder Stadtteiche und liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des Grabens aus dem Voigdehäger Teich (Wasserkörper NVPK-0700). Im Rahmen der Bestandsaufnahme nach EGWRRRL ist der ökologische Zustand des Wasserkörpers anhand von Referenzbedingungen und Umweltqualitätsnormen als „erheblich verändert/künstlich“ eingeschätzt worden. Als Bewirtschaftungsziel wurde das Erreichen des „guten ökologischen Potentials / guten chemischen Zustandes“ ausgewiesen (siehe Wasserkörper-Steckbrief: <http://www.wrrlmv.de/ldoku/wksteckbrief/NVPK-0700.pdf>). Zur Erreichung dieser Zielstellung wurde als eine BVP-Maßnahme die „Reduzierung Stickstoffeinträge aus der Landnutzung, Zufluss zum Voigdehäger Teich“ festgeschrieben (NVPK-07 00_M02). Des Weiteren bestehen seitens der Hansestadt Stralsund im Rahmen von Sanierungskonzepten der Zuflüs-

se zu den Stralsunder Stadtteichen das Bestreben, in deren Einzugsgebieten hinsichtlich Nährstoffeinträge in Fließgewässer optimale Verhältnisse zu gestalten. Die Planung leistet durch die Reduzierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zugunsten von Wohnbau- und extensiv genutzten Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels. Ohne die Überbauung wird weiterhin ein Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln in die angrenzenden geschützten Biotope sowie den Voigdehäger Teich stattfinden.

4.2.6. Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet von Stralsund liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. es wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen in geringem Umfang Flächen, die sich vermehrt aufheizen und somit zu einer Erwärmung des Lokalklimas führen können. Da dieser Umfang jedoch eher gering ist und sich spezifische Kleinklimata durch die Überprägung durch das Land-Seewind-System nur selten ausprägen können, ist die daraus resultierende Beeinträchtigung als gering anzusehen. Auswirkungen auf den Klimawandel bzw. eine Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels sind gegenwärtig nicht erkennbar.

4.2.7. Schutzgut Luft

Durch die Umsetzung des Wohngebiets kann es baubedingt zu einer Erhöhung der Staubeentwicklung und des Schadstoffausstoßes kommen. Da es sich dabei jedoch um zeitlich begrenzte Emissionen in geringem Umfang handeln wird, sind diese als nicht erheblich zu betrachten. Weiterhin ist betriebsbedingt einer Erhöhung der Emissionen aus der Beheizung der Wohngebäude und durch den erhöhten Anwohnerverkehr zu erwarten. Auch hier ist von einem nicht erheblichen Umfang auszugehen. Auch hier ist zu beachten, dass sich das Plangebiet im Bereich des Land-Seewind-Systems befindet und es somit zu einem stärkeren Verdünnungseffekt der Emissionen kommt. Daher ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft auszugehen.

4.2.8. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Ausweisung eines Wohngebiets beeinträchtigt. Durch die Lage des Plangebiets auf einem Hügel ist die Bebauung grundsätzlich sichtbar. Da es sich dabei allerdings um eine Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets handelt, das weit sichtbar ist, wird diese Veränderung des Landschaftsbildes nicht als erheblich betrachtet. Weiterhin gehen durch das Vorhaben eine straßenbegleitende Hecke sowie mehrere Straßenbäume verloren. Da diese jedoch noch nicht sehr alt bzw. groß sind, besitzen sie bisher eine eher geringe Raumwirksamkeit. Dennoch entsteht hieraus insbesondere in Hinblick auf das zukünftige Entwicklungspotential eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Diese ist auf den weiteren Planungsebenen zu berücksichtigen. Großflächige, alte und landschaftsbildprägende Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes geht von der Hochspannungstrasse aus, ein Trägermast befindet sich im Nordosten des Plangebiets.

Durch die Festsetzung von Pflanzgebieten u.a. zur Pflanzung von freiwachsenden Feldhecken können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden.

4.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich eine mittelalterliche Bodendenkmalverdachtsfläche. Diese besitzt als Bodendenkmal eine hohe Wertigkeit. Angesichts dessen sind auch weitere Funde im Plangebiet nicht auszuschließen. Daher ist durch die Planung die Beeinträchtigung von Kulturgütern nicht auszuschließen. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Die ebenfalls betroffenen Straßenbäume entsprechen aufgrund der geringen Länge nicht der Definition einer Baumreihe, welche als Kulturgut schützenswert wäre. Weitere Kulturgüter sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

Als Sachgüter besonderen Wertes existiert im Nahbereich die vorhandene dörfliche Bebauung, welche durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht beeinträchtigt wird. Eine allgemeine Bedeutung besitzt die vorhandene Infrastruktur, insbesondere der Voigdehäger Weg und die Hochspannungsleitung im Nordosten. Die Belange dieser Strukturen sind im Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen, eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich daraus jedoch nicht. Das Sachgut Wald liegt außerhalb des Änderungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt. Schließlich kommt es durch die Ausweisung von Wohnbauflächen zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen. Die Inanspruchnahme beschränkt sich jedoch auf den siedlungsnahen Teil. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl > 50 sind nicht betroffen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche wurde gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet (dazu Kap. 6 der Begründung).

4.2.10. Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zueinander und beeinflussen sich dementsprechend gegenseitig. Einwirkungen auf ein Schutzgut können sich demnach indirekt auf andere Schutzgüter auswirken, aber auch Beeinflussungen von Wechselwirkungen selbst können entstehen.

Kultur- und Sachgüter prägen zum Teil das Landschaftsbild und erhalten selbst ihren Wert durch das Zusammenspiel von Landschaft und Baudenkmalern. Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Das Vorhandensein von lebendiger und hochwertiger Natur (Schutzgut Tiere und Pflanzen) im Umfeld des Wohngebiets erhöht dessen Qualität. Eine für Menschen sichtbare Beeinträchtigung von Biotopen und Tieren kann zu einer sinkenden Wohn- und Erholungsqualität führen. So können sich durch die Ausweisung als Wohngebiet Störungen für Brutvögel ergeben, die durch ihre Gesänge das Wohnambiente positiv beeinflussen. Hier sind die Belange im Planungsverfahren zu prüfen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Da jedoch keine empfindlichen Arten kartiert wurden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser Wechselwirkung auszugehen.

Die Beeinträchtigung durch Versiegelung des Bodens wirkt sich wiederum auf den Wasserhaushalt im Gebiet aus. Dies kann zu Problemen bei der

Abführung des Niederschlagswassers führen, was wiederum die Wohnqualität beeinflussen kann. Auch hier sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden kaum beeinflusst. Bereits einige direkte Einwirkungen auf Schutzgüter sind kaum nennenswert, dementsprechend gering sind die Beeinflussungen damit verbundener Wechselwirkungen.

Eine Kumulation von Auswirkungen durch Vorhaben benachbarter Plangebiete erfolgt nicht, da im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Planungen durch die Hansestadt Stralsund verfolgt werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel umfasst die Bereitstellung von Wohnflächen und den strukturellen Ausbau des Ortsteils Voigdehagen. Daher erfordert es die Umsetzung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Voigdehagen. Die vorliegende Planung wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert, um sie an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen. Ausschlaggebend dafür waren der Erhalt einer ländlichen Struktur, der Erhalt von Biotopen und Kompensationsflächen sowie ein sinnvolles städtebauliches Konzept. Durch die Lage der Wohnbauflächen im jetzigen Änderungsbereich ergeben sich eine kompakte, flächensparende Siedlungsstruktur und eine Verbindung vorhandener Bebauung mit Einzelgehöften. Alternativen dazu bestünden lediglich in einem anderen Ort für das Baugebiet in Voigdehagen sowie in einer anderen Anordnung der Bauflächen. Hierfür besteht abhängig von der Lage eine mehr oder weniger große Gefahr der Zersiedelung. Ein kompaktes, geschlossenes Ortsbild kann so nicht erreicht werden. Unter Pkt. 6 der Begründung wurden weitere Ausführungen zu Planungs- und Standortalternativen gemacht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Gesamtfläche des Plangebiets verteilt sich auf den nördlichen Bereich Voigdehagens. Als Untersuchungsgebiet für die Umweltprüfung wird das Plangebiet zuzüglich eines Bereiches von 200 m rundherum festgelegt. Dieser Bereich schließt im Wesentlichen alle relevanten Beeinträchtigungen ein, die von der vorgesehenen Wohnbebauung ausgehen sowie auch alle relevanten Störfaktoren, welche von außen auf das Plangebiet einwirken.

Der Änderungsbereich befindet sich zum Hauptteil innerhalb einer zum Voigdehäger Teich hin abfallenden Ackerfläche, die im Osten, Süden und Westen begrenzt ist, nach Norden aber noch weiter führt. Nach Osten wird das Gebiet durch den Gehölzsaum des Voigdehäger Teiches und den Teich selbst begrenzt, nach Süden durch die Ortslage Voigdehagen und nach Westen durch den Voigdehäger Weg und zwei Einzelgehöfte. Im Umfeld ist der Bereich im Westen, Norden und Osten durch weitere relativ einheitliche Ackerflächen geprägt, wobei im Osten der Voigdehäger Teich und dessen umlaufender Gehölzsaum das Bild dominieren. Im Süden erstreckt sich der weitere Teil des Ortsteils Voigdehagen, der durch ausgeprägte Gehölze, hügeliges Relief und dörfliche Bebauung geprägt ist. Im nordöstlichen Plangebiet zieht sich eine Hochspannungstrasse von Nordwest nach Südost über den Voigdehäger Teich hinweg.

Die Daten zur Bewertung werden vorwiegend dem Kartenportal des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS) entnommen. Weitere Daten stammen von der Hansestadt Stralsund. Faunistische Daten wurden durch Kartierungen hinterlegt (IPO, 2017). Es wurden Brutvögel so-

wie Amphibien kartiert. Des Weiteren wurden Biotope gem. der Biotopkartieranleitung erfasst.

Es traten keine Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Datenerhebung auf.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Anhand der Art des Vorhabens, der bisherigen Einschätzungen und der vorliegenden Daten werden Überwachungsmaßnahmen nicht als notwendig angesehen.

8. Zusammenfassung

Das geplante Vorhaben der Ausweisung eines Wohngebiets in der Hansestadt Stralsund im Ortsteil Voigdehagen ist gemäß dem NatSchAG MV als Eingriff in Natur und Umwelt zu werten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit einer Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, bei der die positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind.

Die Auswirkungen für den Menschen sind gering, das Gebiet stellt kein ausgesprochenes Erholungsgebiet dar und die Fläche befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit Siedlungsbereichen. Die Flora wird durch die Überplanung als Wohngebiet in Anspruch genommen, wobei hauptsächlich geringwertige Biotoptypen überplant werden. Die entstehenden Verluste sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zu bilanzieren und zu kompensieren. Die Gefährdung der Fauna ist nach bisherigem Kenntnisstand ebenfalls gering, ein geringes Störungspotential besteht jedoch für Vögel. Die Schutzgüter Wasser und Boden werden durch das Vorhaben nur in geringem Umfang beeinträchtigt, z.T. fallen Vorbelastungen durch die Ackernutzung weg. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch das Wohngebiet kaum beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt, da das Wohngebiet im Anschluss des Dorfkerns geplant wird und kaum landschaftsbildwirksame Strukturen in Anspruch genommen werden. Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls in geringem Maße betroffen. Kaum Einfluss hat das Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

9. Quellen

Rechtsnormen/Vorschriften

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009. BGBl. I S. 2542. Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193

NATSCHAG – GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ - NATSCHAG M-V) vom 23. Februar

2010). Mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

FFH-RL – RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie). EG-ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7. Fassung vom 1.1.2007.

VSch-RL – RICHTLINIE 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). EG-ABl. L 103 vom 25.4.1979, S. 1. Fassung vom 23.12.2008.

VSGLVO M-V – Vogelschutzgebietslandesverordnung – Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg – Vorpommern, Gesetz- und Verordnungsblatt für M-V; 12.07.2011

BIMSCHG – BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ vom 17. Mai 2013. BGBl. I S. 1274. Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.7.2017 I 2771

UVGP – UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG vom 24. Februar 2010. BGBl. I S. 64. Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 I 3370

TA LÄRM - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM vom 26. August 1998. GMBI .S. 503.

DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999)

Fachliche Quellen

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 - BfN-Handbuch zur Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogel-schutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 53, Bonn-Bad Godesberg

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1995): Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern Übersichtskarte M 1: 500.000 - Böden

GEOLOGISCHES LANDESAMT MECKLENBURG-VORPOMMERN (1995): Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern Übersichtskarte M 1: 500.000 - Grundwasserfließgeschehen

LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (Hrsg.), 2006. LINFOS – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN 2013, Heft 2: Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen

LUNG LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999)
Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

MINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2010): RREP M-V – Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

MINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

LUNG LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE
MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachterliches Landschaftsprogramm

Hansestadt Stralsund, den

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

17. ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

- DER 17.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEIGEORDNET

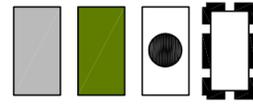


NEU

17. ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990



BAUFLÄCHE
(§ 5 BAUGB)

FREIFLÄCHEN MIT LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ZIELSETZUNG, Z.B. FEUCHTGEBIET, SUKZSSION, EXTENSIVNUTZUNG, STEILKÜSTEN

GESCHÜTZTE BIOTOPE (GEM. § 20 NATSCHAG M-V)

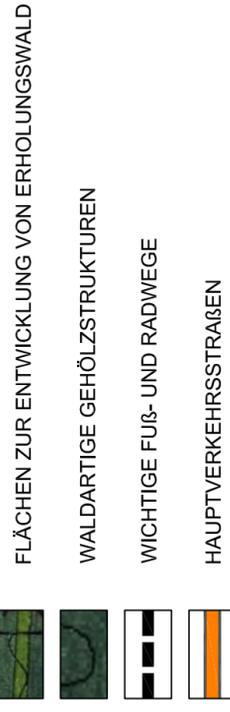
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ÄNDERUNG



ALT

AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND WIRKSAM SEIT 1996

PLANZEICHENERKLÄRUNG



FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON ERHOLUNGSWALD

WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN

WICHTIGE FUß- UND RADWEGE

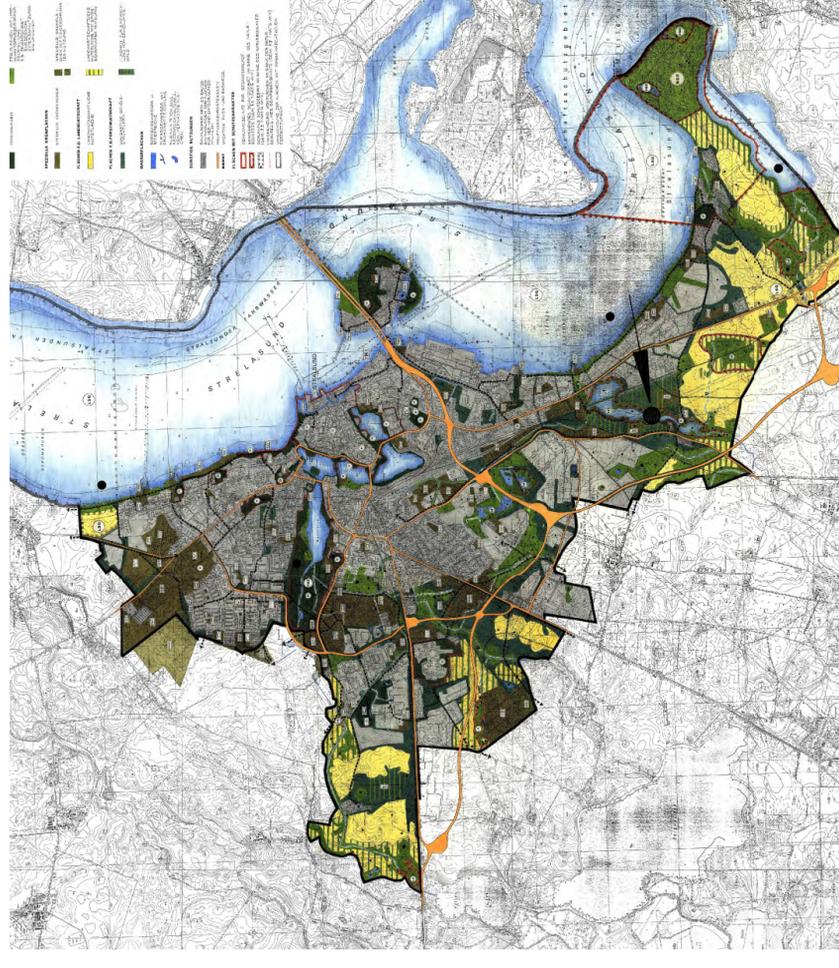
HAUPTVERKEHRSSTRAßEN

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND FÜR DIE TEILFLÄCHE WESTLICH VOM VOIGDEHÄGER TEICH

ENTWURF

STAND: April 2019

ÜBERSICHTSPLAN



WIRKSAM AB:

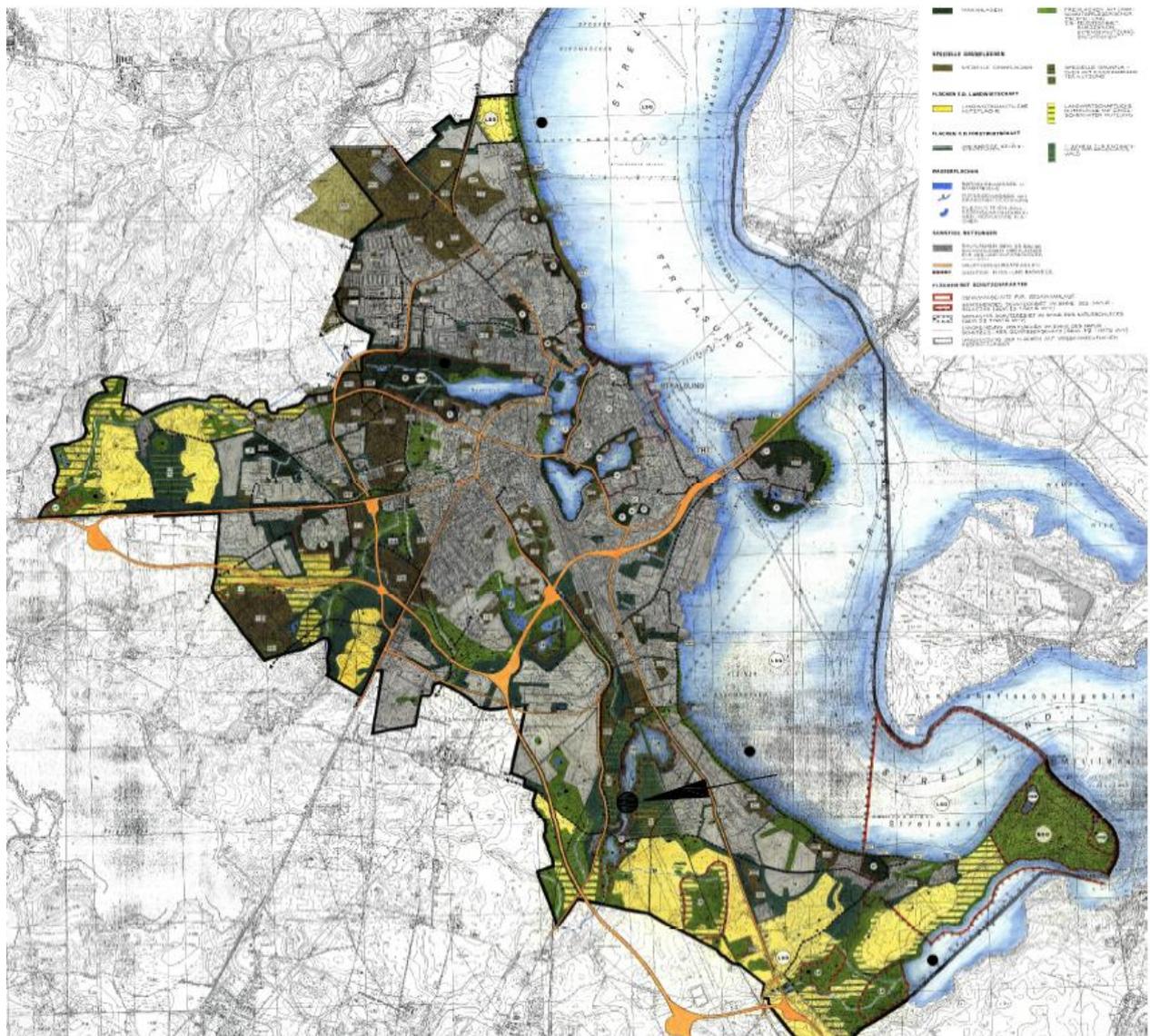


Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet
für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich

Erläuterungsbericht

April 2019



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung.....	3
1.3	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
1.4	Gesetzliche Grundlagen	4
2	Aktueller Zustand von Natur und Landschaft	5
2.1	Abiotische Standortfaktoren.....	5
2.2	Arten und Lebensgemeinschaften	6
2.3	Landschaft	7
2.4	Umweltbelange des Menschen.....	7
2.5	Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
3	Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans	8
4	Auswirkungen der Änderungen des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung	9
4.1	Abiotische Standortfaktoren.....	9
4.2	Arten und Lebensgemeinschaften	9
4.3	Landschaft	10
4.4	Umweltbelange des Menschen.....	11
5	Flächenbilanz.....	11
6	Quellen	12

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bildet die Hansestadt Stralsund das Oberzentrum der Region Vorpommern. Weiterhin ist sie die Kreisstadt sowie Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Sie hat insgesamt eine Fläche von ca. 54 km² und etwa 59.100 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Durch den positiven Bevölkerungstrend steigt in der Hansestadt Stralsund der Bedarf nach Wohnraum, insbesondere hinsichtlich der Nachfrage nach Bauflächen im ländlichen Raum. Zur Erreichung dieses Ziels wird im Rahmen des B-Plans Nr. 66 „Wohngebiet westlich des Voigdehäger Weges“ ein Wohngebiet nördlich des Dorfkerns um die Kirche Voigdehagen geplant. Um diesen umsetzen zu können, ist eine Änderung des rechtskräftigen Landschaftsplans im Plangebiet notwendig. Dieses weist bisher östlich des Voigdehäger Weges Flächen zur Entwicklung von Erholungswaldaus, westlich sind waldartige Strukturen ausgewiesen. Diese sind mit den geplanten Wohnbauflächen nicht vereinbar. Somit wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Ausweisung des Bebauungsplans das Änderungsverfahren des Landschaftsplans durchgeführt. Das Ziel dieses Verfahrens ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Plangebiet als Baufläche sowie Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung.

Die Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich, um diesen an die 17. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Änderungsgebiet des Landschaftsplans befindet sich im Ortsteil Voigdehagen im südlichen Teil des Stadtgebiets. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Voigdehagen in der Flur 1 und umfasst eine Fläche von ca. 4,16 ha.

Im Süden und z.T. im Westen wird das Gebiet von der Bebauung von Voigdehagen begrenzt und im Osten von Kompensationsflächen am Voigdehäger Teich. Die Erweiterungsfläche im Westen sowie die nördliche Grenze liegen in der freien Landschaft innerhalb von Ackerflächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptgrünzuges „Andershofer Senke mit Verbindung zum Voigdehäger Teich“, welcher hier vor allem den Stadtbild- und Punktbiotopfunktionen dient, der Teil der westlichen Erweiterungsfläche besitzt vor allem ökologische und stadtklimatische Bedeutung.

1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm bilden die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Stralsund gemeinsam ein Oberzentrum. Stralsund bildet mit den umgebenden Bereichen einen Stadt-Umlandraum.

Für die Planung sind folgende landesplanerische Vorgaben relevant:

- Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landestypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Folgende Aussagen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern sind für das Vorhaben von Belang:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
- Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Im Rahmen der Planung werden diese Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung berücksichtigt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP 2009)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) des Plangebiets ist als typischer Waldgersten-Buchenwald ausgewiesen. Der Bereich um den Voigdehäger Teich besitzt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Für den Boden ist eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit, für das Grundwasser eine geringe bis mittlere, für das Landschaftsbild eine mittlere bis hohe und eine geringe Schutzwürdigkeit für landschaftliche Freiräume. Textliche Aussagen liegen für den Bereich und die Planung nicht vor.

Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist seit dem 12.8.1999 gültig und weist den gesamten Planbereich östlich des Voigdehäger Weges als Erholungswald aus. Westlich des Voigdehäger Weges, der als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Inhalt des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan von 1996 stellt den östlich des Voigdehäger Weg gelegenen Teil des Plangebiets wie der Flächennutzungsplan als Fläche zur Entwicklung von Erholungswald dar, den westlich gelegenen Teil jedoch als waldartige Gehölzstrukturen. Der Voigdehäger Weg ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen, parallel dazu ist ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt. Östlich der Straße außerhalb des Plangebiets ist ein geschütztes Biotop dargestellt, der Voigdehäger Teich ist als ein weiteres markiert. An der Ostgrenze verläuft die Grenze eines bestehenden Schutzgebiets im Sinne des Naturschutzes. Die Karte 8 des Erläuterungsberichts stellt das Plangebiet als dem Hauptgrünzug „Andershofer Senke mit Verbindung zum Voigdehäger Teich“ zugehörig dar, wobei der östlich des Voigdehäger Weges liegende Teil vor allem mit Stadtbild- und Punktbiotopfunktion dargestellt ist, der westliche Teil vor allem mit ökologischer und stadtklimatischer Bedeutung.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

2 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Abiotische Standortfaktoren

Boden und Relief

Das Relief im Plangebiet ist wellig bis leicht hügelig und fällt insgesamt zum Voigdehäger Teich nach Osten hin ab. Die Geländehöhe liegt zwischen 10 und 25 m HN.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und dort innerhalb der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ bzw. der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“. Die vorliegenden Bodengesellschaften entsprechen vorwiegend lehmigen Böden.

Gemäß der Übersichtskarte des Onlineportals des LUNG (LINFOS) stehen im Plangebiet Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) der Grundmoränen an, welche einem starken Stauwasser- und/ oder mäßigen Grundwassereinfluß unterworfen sind. Gemäß der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung handelt es sich bei den Bodenverhältnissen im Plangebiet um staunassen Lehm-Staugley und Tieflehm-Braunstaugley.

Das Plangebiet ist mäßig vorbelastet, wobei ausschließlich der Voigdehäger Weg als relevante Versiegelungsfläche vorhanden ist. Durch die Ackernutzung ist das Bodenprofil im Großteil des Plangebiets gestört, eine Verdichtung des Bodens in den tieferen Schichten ist aufgrund der langjährigen Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen anzunehmen. Es bestehen ein starker Nährstoffeintrag durch Düngemittel, ein Schadstoffeintrag durch Pflanzenschutzmittel und gleichzeitig ein fortwährender Entzug von Nährstoffen. Die Nährkraftstufe des Bodens wird gemäß LINFOS als reich/kräftig ausgewiesen. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung besitzt der Boden eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Die versiegelten Bereiche besitzen eine geringe Schutzwürdigkeit.

Grund- und Oberflächenwasser

Östlich des Plangebiets befindet sich der Voigdehäger Teich als nicht WRRL-berichtspflichtiges Stillgewässer. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Kleingewässer als geschütztes Biotop. Westlich des Plangebiets ist ein geschütztes Biotop als temporäres Kleingewässer ausgewiesen, welches jedoch nicht mehr als solches existent ist und als Gewässer keine Rolle mehr spielt. Von den Wohnflächen südöstlich des Plangebiets führt ein kleiner Graben in den Voigdehäger Teich, welcher jedoch keine Nummer besitzt und selbst nur wenig Wasser führt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt für das gesamte Plangebiet > 10 m. Die Gefahr des Schadstoffeintrags ins Grundwasser ist somit eher gering.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt für das gesamte Gebiet 50-100 mm/a und liegt damit im geringen Bereich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Andershof. Östlich im Bereich des Voigdehäger Teiches grenzt die Schutzzone II an.

Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich laut GLRP VP im niederschlagsbegünstigten Raum des östlichen Küstenklimas. Es befindet sich im Bereich des Land-Seewind-Systems und das Lokal-

klima wird dadurch überprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur für Stralsund liegt bei 8,2°C und die Jahresniederschlagsmenge bei 551 mm.

Das Plangebiet ist wenig versiegelt, somit ist die Vorbelastung gering. Der angrenzende Voigdehäger Teich ist eine wichtige Kaltluftproduktionsfläche, da dieser jedoch in einer Senke liegt, bleibt diese Funktion lokal begrenzt. Da die Gehölzflächen um den Teich eher schmal sind, ist ihre Frischluftproduktionsrate eher gering. Da das ganze Gebiet vom Land-Seewind-System überprägt ist, prägen sich spezifische Lokalklimate eher selten aus. Vorbelastungen ergeben sich durch die vorhandene Bebauung sowie die umgebenden Verkehrsflächen. Um Umfeld sind gemäß LINFOS keine relevanten Schadstoffemissionen vorhanden.

2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Für die Analyse der Vegetation des Plangebiets wurde 2017 eine detaillierte Biotoptypenkartierung durchgeführt. Nahezu die gesamte Fläche des Plangebiets ist durch Intensivacker geprägt. Ausnahmen davon bestehen in den Ackerrandstreifen, welche als Ruderalvegetation ausgeprägt sind, Teilen eines geschützten Biotops mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Uferstaudenfluren sowie der Straße mit teils unbefestigten Randstreifen, einer begleitenden Feldhecke (geschütztes Biotop) und mehreren Straßenbäumen. Weiterhin sind am südlichen und westlichen Rand teilweise noch Siedlungsbiotope vorhanden. Im NO befindet sich der Mast einer Hochspannungsleitung. Im Osten grenzt ein geschütztes Biotop mit gewässerbegleitenden Gehölzen und diversen Uferbiotopen des Voigdehäger Teiches an, im Süden und z.T. im Westen die dörfliche Bebauung des Ortes und im Norden und einem weiteren Teil im Westen grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet, im Westen darüber hinaus außerdem ein ehemaliges temporäres Kleingewässer mit geschützten Gehölzen. Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandene Nutzung der Ackerflächen, der Straße und der angrenzenden Wohnbebauung vorbelastet, lediglich das geschützte Biotop im Süden besitzt eine bessere Ausprägung.

Fauna

Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet westliche des Voigdehäger Teiches“ wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, für welchen zum einen eine Potentialanalyse von Arten, zum anderen eine Kartierung von Brutvögeln und Amphibien im Jahr 2017 durchgeführt wurde (Ingenieurplanung-Ost GmbH).

Folgende Aussagen können zur Fauna getroffen werden:

- Es sind keine Altbäume im Plangebiet betroffen, lediglich ein Altbaum befindet sich im Süden randlich an der Plangrenze. Quartiere von Fledermäusen oder Bruthöhlen von Vögeln sind daher nicht betroffen, Vorkommen des Eremiten sind auszuschließen. Das Plangebiet ist für Fledermäuse potentiell als Jagdgebiet nutzbar.
- Die Brutvogelkartierung ergab einschließlich der näheren Umgebung des Plangebiets ein Vorkommen von 38 Vogelarten, von denen 14 als Brutvögel zu klassifizieren sind. Von diesen sind 11 Arten Gehölzbrüter, 2 Arten Wasservögel und 1 Art Gebäudebrüter. Offenlandbrüter sind keine vorhanden. Somit sind lediglich die Gehölzbereiche im Plangebiet als Bruthabitat anzusehen, Gewässerbereiche und Gebäude werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. Die Offenlandflächen werden lediglich als Nahungshabitate genutzt. Nur 2 Brutvogelarten (Feldsperling *Passer montanus* und Haussperling *Passer domesticus*) sind gefährdet bzw. stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste MV.
- Das Plangebiet ist nicht als Rastfläche für Zugvögel relevant, es besitzt lediglich eine allgemeine Bedeutung.

- Im Umfeld des Plangebiets wurden keine Amphibien gefunden, die grundsätzlichen Habitatbedingungen sind am Voigdehäger Teich sowie dem geschützten Kleingewässer südlich des Plangebiets jedoch vorhanden. Wanderbeziehungen im Plangebiet werden als unwahrscheinlich angesehen.
- Das Vorkommen der Zauneidechse wird im Plangebiet als unwahrscheinlich angenommen, da der Acker keine Habitateignung besitzt.
- Das Vorkommen des Fischotters im Voigdehäger Teich wird aufgrund von Funden von Fraßresten als gesichert betrachtet, eine Migration in/durch das Plangebiet wird aber mangels weiterer Gewässer ausgeschlossen. Vorkommen weit verbreiteter Arten wie Rehe sind wahrscheinlich.
- Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Ackernutzung keine Bedeutung für Insekten. Höhere Bedeutung haben die Gehölze sowie die Uferstaudenfluren in und außerhalb des Plangebiets.

2.3 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums III 6 - 12 „Heckenlandschaft von Voigdehagen und Acker nördlich von Brandshagen“, welches eine Wertigkeit von mittel bis hoch besitzt. Es ist geprägt von der typischen Kulturlandschaft, welche sich aus einem Wechsel von Agrarflächen, Feldhecken/-gehölzen und Siedlungsbereichen zusammensetzt. Besonders prägnant sind der Gehölzsaum um den Voigdehäger Teich, das Feldgehölz westlich der Straße, der Voigdehäger Weg sowie die Hochspannungsleitung, welche das Plangebiet nordöstlich von NW nach SO durchzieht. Die Straße und die Freileitung stören das Landschaftsbild. Die Feldhecke sowie die baumreihenartigen Straßenbäume sind noch jung und strukturarm, so dass sie lediglich geringe Bedeutsamkeit für das Landschaftsbild haben. Insgesamt ist die Landschaft anthropogen überprägt und wenig naturnah.

2.4 Umweltbelange des Menschen

Da das Plangebiet zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird, hat es eine geringe Bedeutung als Erholungsgebiet. Lediglich der Voigdehäger Teich außerhalb des Plangebiets besitzt eine gewisse Erholungsfunktion als Angelgewässer. Südlich und teilweise westlich herrscht die Wohnnutzung vor. Die verkehrliche Bedeutung des Plangebiets ist eher gering. Als Kulturgüter von Bedeutung liegt im Südosten des Plangebiets eine Bodenfundstelle aus mittelalterlicher Zeit. Somit sind Funde innerhalb des Plangebiets möglich.

2.5 Internationale und nationale Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keinerlei nationale oder internationale Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ in ca. 1,5 km Entfernung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Dies ist zum einen die Feldhecke am Voigdehäger Weg, zum anderen das Kleingewässer südlich außerhalb des Plangebiets, dessen gewässerbegleitendes Gehölz und Uferstaudenflur als geschützte Bestandteile in das Plangebiet hineinreichen. Knapp außerhalb des Plangebiets befinden sich weiterhin ein geschütztes Feldgehölz im Westen am bisher gelisteten geschützten Biotop HST00160, welches so nicht mehr existent ist, sowie der geschützte Gewässersaum des Voigdehäger Teiches HST00187. Der Voigdehäger Teich selbst ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum befindet sich im Süden des Plangebiets am Voigdehäger Weg randlich an der Plangrenze. Es befinden sich keine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen oder Baumreihen im Plangebiet.

3 Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 „Wohngebiet westlich des Voigdehäger Teiches ist die Ausweisung von Wohngebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen geplant. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu folgen hat und dieser die geplanten Nutzungen nicht vorsieht, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Teilfläche in Voigdehagen geändert. Dies hat wiederum zur Folge, dass der Landschaftsplan im betreffenden Bereich anzupassen ist.

Bisher sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen dargestellt:

- Flächen zur Entwicklung von Erholungswald
- Waldartige Gehölzstrukturen
- Hauptverkehrsstraßen
- Wichtige Fuß- und Radwege.

Diese sollen in folgende Nutzungen geändert werden:

- Bauflächen gemäß § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung, z.B. Feuchtgebiet, Sukzession, Extensivnutzung, Steilküsten
- Hauptverkehrsstraßen
- Wichtige Fuß- und Radwege
- Geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V).

Entsprechend der Ausweisungen der umgebenden Bebauung wird das Änderungsgebiet in Karte 10 ebenfalls der Kategorie II Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeindebedarf zugeordnet. Im Änderungsbereich wird in der Karte 13 der B-Plan Nr. 66 als Eingriffsort und zugehörige Kompensationsfläche mit der Nummer 19 dargestellt.

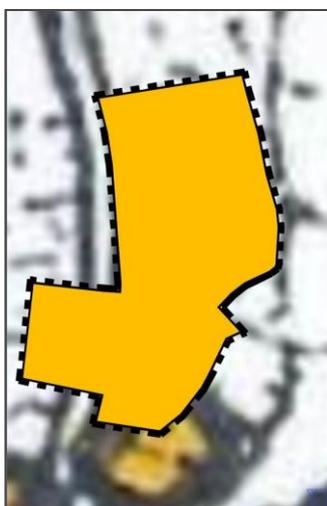


Abbildung 1: Änderung Karte 10
– orange = Kategorie II

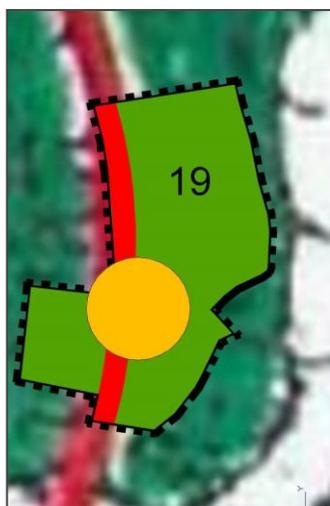


Abbildung 2: Änderung Karte 13
– orange/rot = Eingriffsort, grün = Kompensation, 19 = B-Plan Nr. 66 Wohngebiet westlich des Voigdehäger Teiches

4 Auswirkungen der Änderungen des Landschaftsplans und Maßnahmen zu deren Vermeidung

4.1 Abiotische Standortfaktoren

Boden

Die Darstellung von Bereichen als Bauflächen gem. § 5 BauGB bereitet einen großflächigen Eingriff in Natur und Landschaft insbesondere durch die Versiegelung des Bodens vor. Dieser wird im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert. Die detaillierte Betrachtung erfolgt im weiteren Planungsverfahren zum B-Plan.

Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der Versiegelung von Flächen wird zukünftig die Oberflächenversickerung vermindert, was wiederum die Funktionen des Bodens hinsichtlich der Pufferfunktion und Wasseraufnahme mindert. Entsprechend kommt es zu einem vergrößerten oberflächlichen Wasserabfluss, der in künstliche Regenentwässerungssysteme abgeleitet werden muss. Insbesondere die Lage im Wasserschutzgebiet Andershof ist dabei zu beachten. Die Belange der Entwässerung sind im Rahmen der weiteren Planung des B-Plans entsprechend zu berücksichtigen, wobei außerdem eine Genehmigung der Wasserbehörde für die Versickerung oder Einleitung in die bestehenden Gewässer vonnöten ist.

Die vorhandenen Gewässer haben als geschützte Biotope eine große Bedeutung. Zu diesen wird jeweils ein ausreichend breiter Grünstreifen als Puffer angelegt, um den Voigdehäger Teich wird zudem der Gewässerschutzstreifen von 30 m vorgesehen. Bei möglichen Einleitungen von Niederschlagswasser in die Gewässer sind entsprechende Maßnahmen zur Reinigung notwendig.

Das Grundwasser wird bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausschließlich durch die verringerte Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt. Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe besteht nicht.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können im Rahmen der Eingriffsregelung multifunktional mit den Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden. Dazu erfolgt eine detaillierte Betrachtung im Rahmen des B-Planverfahrens.

Klima/Luft

Die zusätzliche Bebauung im Gebiet verursacht eine Veränderung des Kleinklimas durch Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der Lufttemperatur, veränderte Windgeschwindigkeiten etc. Aufgrund der geringen Größe der Baugebiete sowie der Überprägung durch das Land-Seewind-System sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas oder Auswirkungen auf andere Stadtgebiete zu erwarten. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Anwohnerverkehrs sowie die Wohnnutzung des Gebiets kommt es zu einer Erhöhung der CO₂-Emissionen. Durch die Begrenzung der Bebauungsdichte werden die Emissionen minimiert. Mögliche Beeinträchtigungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Die vorgesehenen Grünflächen besitzen ein Minderungspotential für eventuelle Beeinträchtigungen von Kleinklima und Lufthygiene.

4.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Durch die zukünftige Darstellung als Bauflächen gem. § 5 BauGB kommt es zu großräumigen Eingriffen in verschiedene Biotope. Dabei sind vor allem geringwertige Acker- und Ru-

deralbiotope betroffen, aber auch Gehölzbiotope gehen verloren. Für die Entfernung geschützter Biotope ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde notwendig, solche, in denen keine Eingriffe notwendig werden, bleiben erhalten. Verluste von Biotopflächen sowie Beeinträchtigungen umgebender Bereiche werden im Rahmen der Eingriffskompensation ausgeglichen. Geschützte Biotope außerhalb des Plangebiets als besondere Wertelemente werden durch Grünflächen als Pufferstreifen geschützt.

Die Eingriffe können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die konkrete Eingriffsausgleichs-Bilanzierung erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Fauna

Infolge des Eingriffs in Biotoptypen kommt es darüber hinaus zur Beeinträchtigung von Habitaten von Tierarten. Die Potentialanalyse sowie die Kartierdaten dienen als Grundlage für folgende Aussagen:

- Die wesentlichen Tierhabitate stellen die Gehölze dar. Durch eine Bauzeitenregelung können hier Verletzungen/Tötungen von Individuen verhindert werden.
- Für Amphibien und Offenlandbrüter entsteht durch die Realisierung des B-Plans Nr. 66 aufgrund fehlender Vorkommen keine Beeinträchtigung.
- Für gehölzbrütende Vogelarten entsteht durch Entfernung von Bäumen und Heckenstrukturen infolge der Umsetzung des B-Plans ein Verlust an Bruthabitaten. Dieser kann vorübergehend durch ein Ausweichen auf weitere Gehölzbereiche und langfristig durch die entsprechende Gestaltung der Grünflächen ausgeglichen werden.
- Eine Besiedelung des Plangebiets durch Kulturfolgerarten ist nach Umsetzung des B-Plans möglich.
- Der Verlust von Nahrungshabitaten auf intensiv genutzten Ackerstandorten stellt keinen Verbotstatbestand dar. Darüber hinaus ist ein Ausweichen auf weitere Ackerflächen im Umfeld möglich. Ein Teil des Plangebiets ist zukünftig als Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung weiterhin als Nahrungshabitat nutzbar.
- Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorwiegend vorkommenden Kulturfolgerarten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umfeldes des Plangebiets zu erwarten.
- Störungen des Fischotters sind aufgrund der Art der zukünftigen Nutzung, des ausreichenden Abstandes der Bebauung und dessen nächtlicher Lebensweise nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Tierwelt dienen, werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt und konkretisiert.

4.3 Landschaft

Das Plangebiet besitzt zum jetzigen Zeitpunkt eine geringe Bedeutung als Erholungsbereich und ist durch raumwirksame Strukturen wie der Straße oder der Hochspannungsleitung vorbelastet. Die Bebauung führt zu einer Intensivierung der anthropogenen Prägung, allerdings gliedert sich diese durch Festlegungen der zulässigen Gebäudehöhen und -gestaltung in das angrenzende Ortsbild ein harmonisiert sich durch die vorgesehenen Grünflächen mit dem umgebenden Landschaftsbild. Landschaftsbildwirksame Strukturen mit hoher Bedeutung bleiben überwiegend erhalten. Im Rahmen einer entsprechenden Grüngestaltung werden Baumreihen und Hecken angelegt. Konkretisierte Planungen erfolgen im weiteren B-Planverfahren.

4.4 Umweltbelange des Menschen

Wie bereits dargestellt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Erholung. Da sich die Nutzung als Wohngebiet an der umliegenden Nutzung orientiert, entstehen keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion. Durch den Verkehr auf dem Voigdehäger Weg ist eine Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe gegeben, welche sich bei Umsetzung des B-Plans Nr. 66 nicht erheblich erhöhen wird. Die bisherige Nutzung des Voigdehäger Teiches als Angelgewässer wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt und wird auch weiterhin gewährt.

Die vorhandene Bodenfundstelle im Süden des Plangebiets wird nicht unmittelbar überplant und ist somit nicht durch die Änderung des Landschaftsplans betroffen.

5 Flächenbilanz

Bilanzänderung der Landschaftsnutzung im Änderungsgebiet

	Bauflächen	Waldartige Gehölzstrukturen	Flächen zur Entwicklung von Erholungswald	Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielsetzung
Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund	0	0,44 ha	3,06 ha	0
Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund	2,11 ha	0	0	1,39 ha
Bilanzänderung	+ 2,11 ha	- 0,44 ha	- 3,06 ha	+ 1,39 ha

Die Hauptverkehrsstraße sowie der wichtige Fuß- und Radweg bleiben unverändert und werden als lineare Strukturen nicht flächenmäßig quantifiziert.

6 Quellen

CLIMATE-DATA.ORG (2018): Klimadaten von Stralsund. <https://de.climate-data.org/>

HANSESTADT STRALSUND (HRSG.) (1996): Landschaftsplan Stralsund. Stralsund.

HANSESTADT STRALSUND (HRSG.) (1999): Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund. Stralsund.

INGENIEURPLANUNG OST (2017): Endbericht Brutvogelkartierung. Greifswald.

INGENIEURPLANUNG OST (2017): Endbericht Amphibienkartierung. Greifswald.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, erste Fortschreibung. Güstrow.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Kartenportal Umwelt M-V. www.umweltkarten.mv-regierung.de.

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG VORPOMMERN (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern. Schwerin.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN (2010): Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Greifswald.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ (NATSCHAG M-V) vom 23. Februar 2010, mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Titel: Anpassung von Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund
hier: grundhafter Ausbau des Groß Lüdershäger Weges
Einreicher: Peter Paul, CDU/FDP-Fraktion

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 18.03.2019
Einreicher: Paul, Peter	

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

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die mit Beschluss 2017-VI-07-0697 festgelegten Maßnahmen gemäß Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund werden zugunsten des grundhaften Ausbaus des Groß Lüdershäger Weges angepasst.
2. Alle bisher für den Zeitraum 2025 bis 2038 geplanten baulichen Maßnahmen am Groß Lüdershäger Weg werden auf den Zeitraum bis 2025 vorgezogen, wobei die Planungen und Sanierungsarbeiten so anzulegen sind, dass spätestens im Jahr 2025 der grundhafte Ausbau des Groß Lüdershäger Weges fertiggestellt ist.
3. Die Finanzierung der vorgezogenen Maßnahme erfolgt ggf. durch die Verschiebung anderer Maßnahmen, jedoch vordringlich durch die Bereitstellung finanzieller Mittel infolge der Novellierung des Finanzausgleiches zwischen dem Land MV und den Kommunen.

Begründung:

Das Wohngebiet Tribseer Wiesen ist stetig gewachsen und wird tendenziell weiter Bewohner anziehen. Es wird verkehrlich hauptsächlich über die Feldstraße und den Groß Lüdershäger Weg erschlossen. Der Groß Lüdershäger Weg wird dabei erheblich frequentiert. Der derzeitige Zustand der Straße einschließlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist für dieses Aufkommen nicht ausgelegt und für diese Art von Hauptverkehrsachse weder für den Fahrzeugverkehr, besonders aber für den Rad- und Fußgängerverkehr inakzeptabel. Durch einen vorgezogenen Ausbau können Folgeschäden vermieden und die bisher eingeschränkte Wohn- und Nutzqualität der Straße deutlich verbessert werden.

Peter Paul
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP : 9.5

Anpassung von Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund

hier: grundhafter Ausbau des Groß Lüdershäger Weges

Einreicher: Peter Paul, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: AN 0050/2019

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Beratung des Antrages AN 0050/2019 in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zu verweisen:

1. Die mit Beschluss 2017-VI-07-0697 festgelegten Maßnahmen gemäß Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund werden zugunsten des grundhaften Ausbaus des Groß Lüdershäger Weges angepasst.
2. Alle bisher für den Zeitraum 2025 bis 2038 geplanten baulichen Maßnahmen am Groß Lüdershäger Weg werden auf den Zeitraum bis 2025 vorgezogen, wobei die Planungen und Sanierungsarbeiten so anzulegen sind, dass spätestens im Jahr 2025 der grundhafte Ausbau des Groß Lüdershäger Weges fertiggestellt ist.
3. Die Finanzierung der vorgezogenen Maßnahme erfolgt ggf. durch die Verschiebung anderer Maßnahmen, jedoch vordringlich durch die Bereitstellung finanzieller Mittel infolge der Novellierung des Finanzausgleiches zwischen dem Land MV und den Kommunen.

Beschluss-Nr.: 2019-VI-03-0956

Datum: 04.04.2019

Im Auftrag

gez. Kuhn

TOP Ö 4.1

Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 04.04.2019

Zu TOP : 9.5

Anpassung von Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund

hier: grundhafter Ausbau des Groß Lüdershäger Weges

Einreicher: Peter Paul, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: AN 0050/2019

Herr Dr. von Bosse bittet um Klärung, ob bei dieser Änderung der Prioritäten andere Maßnahmen zurückgestellt werden und ob diese Änderung z. B. durch Verkehrszählungen begründet werden kann.

Herr Paul informiert, dass keine Maßnahme zurückgestellt wird, da die Zuweisungen durch das FAG erhöht wurden.

Herr Haack beantragt, die Beratung des Antrages in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zu verweisen, um konkret benennen zu können, welche Straße zunächst von den Mehrzuweisungen profitieren kann.

Herr Paul lässt über den Antrag auf Verweisung der Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung wie folgt abstimmen:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt, die Beratung des Antrages AN 0050/2019 in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zu verweisen:

1. Die mit Beschluss 2017-VI-07-0697 festgelegten Maßnahmen gemäß Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund werden zugunsten des grundhaften Ausbaus des Groß Lüdershäger Weges angepasst.
2. Alle bisher für den Zeitraum 2025 bis 2038 geplanten baulichen Maßnahmen am Groß Lüdershäger Weg werden auf den Zeitraum bis 2025 vorgezogen, wobei die Planungen und Sanierungsarbeiten so anzulegen sind, dass spätestens im Jahr 2025 der grundhafte Ausbau des Groß Lüdershäger Weges fertiggestellt ist.
3. Die Finanzierung der vorgezogenen Maßnahme erfolgt ggf. durch die Verschiebung anderer Maßnahmen, jedoch vordringlich durch die Bereitstellung finanzieller Mittel infolge der Novellierung des Finanzausgleiches zwischen dem Land MV und den Kommunen.

Mehrheitlich beschlossen

Beschluss-Nr.: 2019-VI-03-0956

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. König/Gremiendienst

Stralsund, 16.04.2019

**Titel: Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet
Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe**
Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion

Federführung: Fraktion SPD	Datum: 06.06.2018
Einreicher: Miseler, Mathias	

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

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, um eine bessere Einhaltung der Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen im Stadtteil Grünhufe zu erreichen und diese durchzusetzen.

Begründung:

Im Wohngebiet Garbodenhagen ist überwiegend verkehrsberuhigter Bereich. Zum verkehrsberuhigten Bereich gehört der Blütenweg. Der Blütenweg ist die Zufahrtsstraße für das Wohngebiet und die sich dort befindende Gartensparte. Hier dürfen Fußgänger die Straßen in ihrer ganzen Breite benutzen, das Spielen auf der Straße ist erlaubt und der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit (7 km/h) einhalten. Pkw-Fahrer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie sogar warten. Dennoch verhalten sich Pkw-Fahrer rücksichtslos und überschreiten die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit. Die derzeitige Situation stellt trotz des verkehrsberuhigten Bereichs eine Gefährdung vor allem der Kinder dar.

Mathias Miseler
SPD-Fraktion

TOP Ö 4.2

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP : 9.2

Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe

Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion

Vorlage: AN 0068/2018

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0068/2018 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, um eine bessere Einhaltung der Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen im Stadtteil Grünhufe zu erreichen und diese durchzusetzen.

Beschluss-Nr.: 2018-VI-06-0816

Datum: 21.06.2018

Im Auftrag

gez.
Kuhn

TOP Ö 4.2

Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung der Bürgerschaft am 21.06.2018

Zu TOP : 9.2

Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe

Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion

Vorlage: AN 0068/2018

Herr Miseler begründet den vorliegenden Antrag vor dem Hintergrund, dass die Straßengegebenheiten im angesprochenen Wohngebiet eine Verkehrssicherheit suggerieren und die dazu verleitet, eine höhere Geschwindigkeit zu fahren, als vorgeschrieben. Die derzeitige Verkehrssituation stellt eine Gefahr für die Anwohner und vor allem für die Kinder dar.

Frau von Allwörden teilt die Auffassung, dass das Thema Sicherheit insbesondere im Verkehrssektor Priorität hat, bezweifelt aber die Wirkung des vorliegenden Antrages dahingehend. Als Rechtfertigung für bauliche Veränderungen müssen Geschwindigkeitsüberschreitungen im erhöhten Maße vorhanden sein, welche im Rahmen einer Geschwindigkeitsüberwachung durch das Ordnungsamt vorrangig zu prüfen sind. Wird diesem milderer Mittel nicht stattgegeben, wird die Fraktion den Antrag in dieser Fassung ablehnen.

Herr Suhr erinnert an die Diskussion um die Verkehrssicherheit bezüglich eines Verkehrsspiegels aus der vergangenen Sitzung. Um die Aspekte der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit Geschwindigkeitsvorgaben zu thematisieren, stellt die Fraktion den Verweisungsantrag in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Herr Meier ergänzt die Ausführungen von Frau von Allwörden dahingehend, dass die Überwachung von Geschwindigkeiten in Wohngebieten zu den alltäglichen Aufgaben des Ordnungsamtes gehört, weshalb ein Prüfauftrag in der vorliegenden Formulierung entbehrlich ist.

Herr Meier und Herr Dr. Zabel weisen auf die Unrichtigkeit der bildlichen Darstellung hin und unterstützen den Verweisungsantrag.

Der 1. Stellvertreter stellt den Verweisungsantrag zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0068/2018 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des Antrages AN 0068/2018 zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung mit folgendem Wortlaut:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, um eine bessere Einhaltung der Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen im Stadtteil Grünhufe zu erreichen und diese durchzusetzen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen

Beschluss-Nr.: 2018-VI-06-0816

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Hoffmann

Stralsund, 28.06.2018

TOP Ö 4.2

Auszug aus der Niederschrift über die 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 04.10.2018

Zu TOP : 4.2

Einhaltung von Geschwindigkeitsvorgaben im Wohngebiet Garbodenhagen, Stadtteil Grünhufe

Einreicher: Mathias Miseler, SPD-Fraktion

Vorlage: AN 0068/2018

Herr Bogusch erläutert, dass es regelmäßig Hinweise aus dem betreffenden Wohngebiet zu Geschwindigkeitsüberschreitungen gibt. Mit dem Seitenradarmessgerät sollen entsprechende Messungen vorgenommen werden, um die Geschwindigkeitssituation festzustellen. Herr Bogusch schlägt vor, anschließend die Auswertung im Ausschuss vorzunehmen.

Herr Miseler meint, dass Messungen im Winter nicht aussagekräftig sind, da die betreffende Straße zum Großteil von den Kleingärtnern der umliegenden Kleingartenanlagen genutzt wird. Er plädiert dafür, die Geschwindigkeitsmessungen erst ab dem Frühjahr 2019 durchzuführen.

Herr Bogusch stimmt dem Einwand zu und bietet an, dass ein Termin und ein konkreter Messabschnitt abgestimmt werden kann.

Herr Miseler konkretisiert die betroffene Straße. Es handelt sich um den Blütenweg.

Die Ausschussmitglieder kommen einstimmig überein, dass die Geschwindigkeitsmessungen im Frühjahr 2019 erfolgen sollen. Die Auswertung erfolgt dann in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 16.05.2019.

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

Stralsund, 14.11.2018