

Bekanntmachung

Die konstituierende Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 15.08.2019 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Wahlen
 - 2.1 Wahl der/des Ausschussvorsitzenden
 - 2.2 Verpflichtung der sachkundigen Einwohner/innen
 - 2.3 Wahl der 1. Stellvertreterin/des 1. Stellvertreters der/des Ausschussvorsitzenden
 - 2.4 Wahl der 2. Stellvertreterin/des 1. Stellvertreters der/des Ausschussvorsitzenden
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 69 der Hansestadt Stralsund
„Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord,
westlich der Parower Chaussee“, Aufstellungsbeschluss und
Einleitung des 19. Änderungsverfahrens des
Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0033/2019
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet
westlich vom Voigdehäger Teich“, Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0039/2019
 - 3.3 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt
Stralsund und Anpassung des beigeordneten
Landschaftsplanes für die Teilfläche westlich vom
Voigdehäger Teich, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: B 0040/2019
- 4 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 5 Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 6.1 Förderung Schillstraße 29
Vorlage: H 0037/2019
- 6.2 Förderung Neuer Markt 5
Vorlage: H 0056/2019
- 6.3 Ergänzung des Beschlusses 2015-VI-08-0291 vom
15.10.2015 zur Förderung Heilgeiststraße 15/15 a
Vorlage: H 0057/2019
- 6.4 Förderung Neuer Markt 11
Vorlage: H 0059/2019
- 7 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

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

gez. Peter Paul
Präsident der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund

**Titel: Bebauungsplan Nr. 69 der Hansestadt Stralsund „Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee,,
Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 19. Änderungsverfahrens des
Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	06.06.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	17.06.2019	

Sachverhalt:

Zur Stärkung der digitalen Wirtschaft sollen nach dem Willen der Landesregierung an jedem Hochschulstandort in M-V regionale Startup- und digitale Innovationszentren entstehen. Ziel ist die Schaffung und Unterstützung einer Gründerszene für Gründungsinteressierte und Gründungswillige zur Entwicklung von Innovationen für Startups, Unternehmen, Wissenschaft und Verwaltung.

Dafür soll in der Hansestadt Stralsund ein zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftscampus entstehen. Als dafür geeigneter Vorzugsstandort wurde das Areal zwischen der Prohner Straße und der Parower Chaussee identifiziert, welches in der Nähe der Hochschule westlich der Deutschen Rentenversicherung liegt. Am Standort besteht jedoch kein Baurecht für das Vorhaben. Um Baurecht zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das etwa 20 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, zwischen der Prohner Straße (L 213) und der Parower Chaussee. Nördlich an diesen Standort schließt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an, östlich befindet sich die Parower Chaussee und daran anschließend das Verwaltungsgebäude der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes Stralsund. Im Süden wird das Plangebiet von der Kleingartenanlage „Knieper Nord“ und im Westen von der Prohner Straße begrenzt. Nordwestlich grenzt der Planbereich an die Stadtgrenze der Hansestadt Stralsund. Daran schließt sich der offene Landschaftsraum der Gemeinde Kramerhof mit intensiv genutzten Ackerflächen an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte und dreiseitig in den Siedlungsbereich eingebundene Fläche. Im östlichen Bereich befindet sich ein Gehölzbestand, von dem eine ca. 8.500 m² große Teilfläche als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V einzustufen ist. Südlich davon liegt die bewirtschaftete Stellplatzanlage für

den Gebäudekomplex Deutsche Rentenversicherung/Finanzamt. Die Flächen stehen im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Als Ankerpunkt soll der Wirtschafts- und Wissenschaftscampus Stralsund (WWS) die umfassende Kompetenz in den Schlüsselbranchen der Digitalisierung am Standort bündeln und Wirtschaft, Startup-Szene, Wissenschaft und Investoren in Stralsund zusammenbringen. Zum WWS soll als ein wesentlicher Bestandteil das zukünftige IT-Center Vorpommern mit ca. 11.000 m² Fläche für Büros, Fabrikationslabore (FabLabs), Co-Creation/-Working Spaces, Konferenz- und Besprechungsräume sowie gastronomischen Einrichtungen gehören. Weiterhin sind ein Rechenzentrum, Gebäude für Forschung und Entwicklung in den Themen IT, Gesundheit, Robotik und Verbundforschung zuzüglich skalierbarer Erweiterungsflächen sowie weitere Bauflächen für Ausgründungen und Neuansiedlungen geplant. Ergänzend soll geprüft werden, inwieweit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (bspw. Kita, Seniorengarten) vorgehalten werden können, um die Attraktivität als Arbeitsort für Beschäftigte zu steigern.

Besondere Standortanforderungen werden durch das geplante Rechenzentrum der Sicherheitsstufe 3 gestellt. Gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentren werden bestimmte Anforderungen definiert, die für die physikalische Sicherheit und Verfügbarkeit der Systeme von existenzieller Bedeutung sind. Unter anderem werden Mindestabstände zu elektromagnetischen Störquellen, zu explosionsgefährdeten Produktions- und Lagerstätten bzw. Leitungen und zu Hauptverkehrsstraßen bzw. Verkehrswegen mit Gefahrguttransport vorgegeben. Ausschlusskriterien, wie zum Beispiel die Lage in überflutungsgefährdeten Bereichen, sind zu beachten. Im Ergebnis dieser Standortprüfung kommt auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen ausschließlich das vorgeschlagene Areal für ein Level-3-Rechenzentrum in Frage. Dieses sowie die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund und zum Boreus Rechenzentrum begründen die Grundsatzentscheidung zum Standort des geplanten WWS, die darüber hinaus auch die schnelle Verfügbarkeit skalierbarer Flächen berücksichtigt.

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) beabsichtigt als Projektentwickler, das Gelände des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus zu erschließen.

Im Gebiet befindet sich eine Kompostieranlage des städtischen Zentralfriedhofs. Die Verwertung der organischen Abfälle aus der Friedhofsbewirtschaftung erfolgt im Mietenkompostierverfahren. Für die Anlage ist eine alternative Lösung zu finden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Aufgrund der sinkenden Bestattungszahlen, der Verkürzung von Grabnutzungszeiten, dem Wechsel von Erd- auf Urnenbestattungen und alternativer Bestattungsformen (Seebestattungen und Friedwälder) ergibt sich auf dem Zentralfriedhof eine positive Flächenbilanz für die nächsten Jahrzehnte. Damit wird die Friedhofserweiterung auch zukünftig nicht benötigt und der Standort des „Neuen Friedhofs“ kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Lösungsvorschlag:

Für das geplante Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Geplant ist ein Gewerbegebiet für nicht störende Gewerbebetriebe der IT-Branche und anderer zukunftsfähiger Themenfelder.

Die verkehrliche Anbindung an das äußere Verkehrsnetz sowie die innere Verkehrserschließung sind neu herzustellen. Es soll eine Anbindung an die Prohner Straße und an die Parower Chaussee erfolgen. Die technische Erschließung ist neu herzustellen

und muss in die vorhandenen öffentlichen Netze eingebunden werden.

Im Planbereich befindet sich eine bewirtschaftete Stellplatzanlage, die dem Bedarf der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes dient. Daher ist im Plangebiet zusätzlich zum Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen eine angemessen dimensionierte Stellplatzanlage für den Bedarf der angrenzenden Bestandsgebäude unterzubringen.

Der vorhandene Wald ist zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und beurteilt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen.

Die Durchführung der Gebietserschließung und Kompensationsmaßnahmen für die geplante Entwicklung wird zwischen der LEG, der Stadt und der REWA mbH vor Abschluss des Planverfahrens in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Aufgrund der Grünflächendarstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann die nun geplante bauliche Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher parallel der Flächennutzungsplan zu ändern. Der dem FNP beigeordneten Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Die Randbereiche sind als waldartige Gehölzstruktur dargestellt. Entlang der südlichen Grenze verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes bisher jedoch nicht ausgebildet ist. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist daher ebenfalls zu ändern.

Alternativen:

Auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund kommt aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen für ein Level-3-Rechenzentrum nur das vorgeschlagene Areal an der Prohner Straße in Frage. Die erforderliche Nähe zur Hochschule Stralsund zwecks gemeinsamer Forschungsvorhaben, die frühzeitige Bindung der Studenten an die Unternehmen und die Möglichkeit zur Schaffung skalierbarer Flächen für Erweiterungen und Neuansiedlungen von Unternehmen einschließlich Startups vorrangig aus dem IT-Bereich sowie die Grundstücksverfügbarkeit sind weitere wichtige Standortvoraussetzungen, die nur hier voll umfänglich erfüllt werden können. Gleichwertige Standortalternativen stehen daher innerhalb des Stadtgebietes nicht zur Verfügung.

Um die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen unterzubringen, besteht zu einem Bebauungsplanverfahren und zur Änderung des Flächennutzungsplans keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Knieper Nord gelegene Gelände westlich der Deutschen Rentenversicherung und nördlich der Kleingartenanlage „Knieper Nord“ soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 20 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2 die Flurstücke 2/1, 3/1, 10/40, 4/1, 2/29 und 3/2. Es wird begrenzt im Norden durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Kramerhof und den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ der Hansestadt Stralsund, im Osten durch die Parower Chaussee, im Süden durch die Kleingartenanlage „Knieper Nord“ und im Westen durch die Prohner Straße (s. Anlage).

2. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus und die Errichtung eines IT-Centers als wesentlicher Bestandteil des Vorhabens. Ergänzend können

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen werden.

3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, ist für die etwa 20 ha große Teilfläche nördlich der Kleingartenanlage „Knieper Nord“, zwischen Prohner Straße und Parower Chaussee, zu ändern (s. Anlage). Der im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird mit der LEG einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung, des Grünordnungsplanes, sowie die erforderlichen Fachplanungen abschließen. Zur Sicherung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird vor Abschluss des Planverfahrens zwischen der LEG, der Stadt und der REWA mbH ein weiterer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

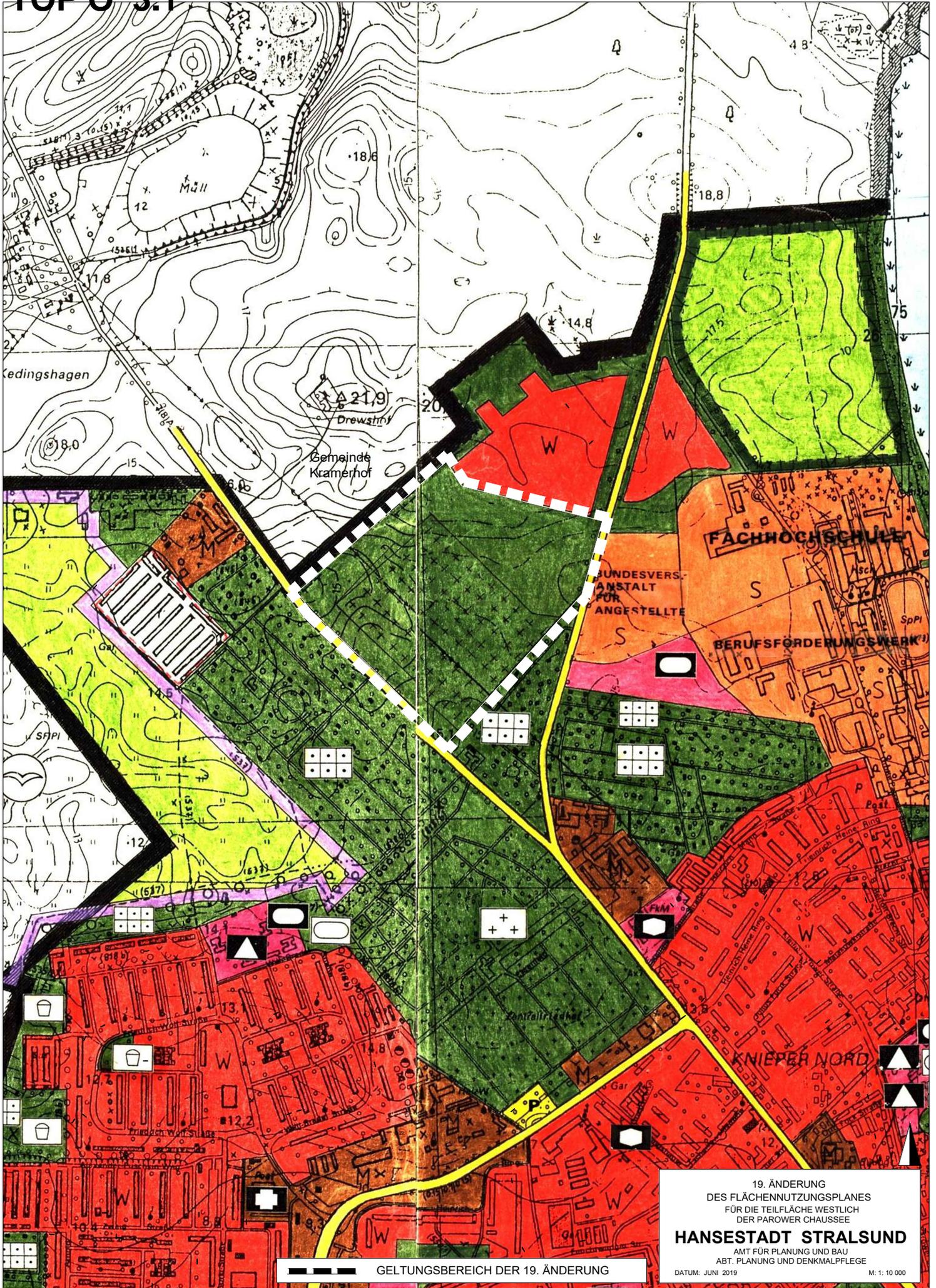
Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlageblatt Aufstellung 19. FNP-Änderung

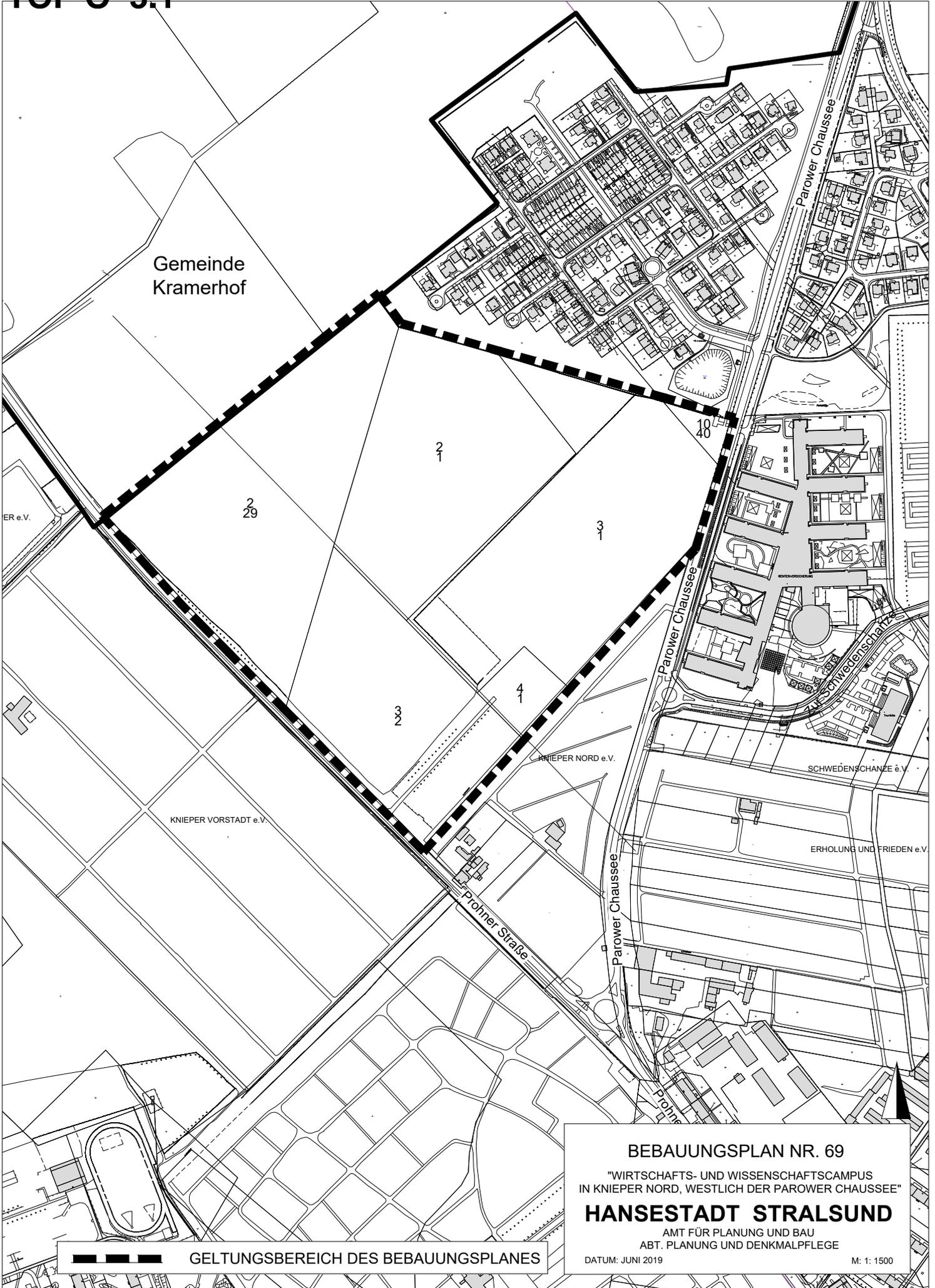
Anlageblatt Aufstellung B 69

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



--- GELTUNGSBEREICH DER 19. ÄNDERUNG

19. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
FÜR DIE TEILFLÄCHE WESTLICH
DER PAROWER CHAUSSEE
HANSESTADT STRALSUND
AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE
DATUM: JUNI 2019 M: 1:10 000



Gemeinde
Kramerhof

2
29

2
1

3
1

3
2

4
1

18

KNIEPER VORSTADT e.V.

KNIEPER NORD e.V.

SCHWEDENSCHANZE e.V.

ERHOLUNG UND FRIEDEN e.V.

Prohner Straße

Parower Chaussee

Parower Chaussee

Parower Chaussee

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

"WIRTSCHAFTS- UND WISSENSCHAFTSCAMPUS
IN KNIEPER NORD, WESTLICH DER PAROWER CHAUSSEE"

HANSESTADT STRALSUND

AMT FÜR PLANUNG UND BAU
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

DATUM: JUNI 2019

M: 1:1500

 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Titel: Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 03.07.2019
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	22.07.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.08.2019	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Ackerfläche im nördlichen Bereich von Voigdehagen, westlich des Voigdehäger Teiches im Stadtgebiet Süd, eingeleitet.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche. Im Mischgebiet ist ergänzend zu den Wohnnutzungen auch die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauherren geschaffen werden, die vor Ort Wohnen und Arbeiten oder Ferienwohnen als Nebenerwerb anbieten wollen. Zudem wird angestrebt, den Stadtteil Voigdehagen, der vorwiegend durch das Wohnen sowie das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägt ist, durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Das Gebiet befindet sich in einer attraktiven Lage am Wasser angrenzend an die bestehende Ortslage. Aufgrund der Topografie (nach Westen ansteigend) sind Blicke auf den Waldsaum und z. T. über den Voigdehäger Teich möglich.

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) hat die Fläche erworben und beabsichtigt etwa 26 Baugrundstücke nach Rechtskraft der Planung zu erschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,09 ha groß und umfasst Teile der Flurstücke 35/7, 41/1 und 50/2 der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen. Das Plangebiet wird im Süden durch Eigenheimgrundstücke der Ortslage Voigdehagen, im Westen durch bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen, einem Weidengebüsch und vorhandener Wohnbebauung, im Norden durch Ackerflächen und im Osten durch den Voigdehäger Teich begrenzt. Das Plangebiet liegt teilweise im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V). Im nordöstlichen

Randbereich quert eine 220 kV-Freileitung das Plangebiet, deren Leitungsrecht grundbuchlich gesichert ist.

Das im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes erstellte städtebauliche Konzept führte zur Änderung der Plangebietsabgrenzung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus folgenden wesentlichen Gründen:

- Zur besseren Einbindung des geplanten Wohngebietes in die dörfliche Ortslage ist das Plangebiet auf die Westseite des Voigdehäger Weges erweitert worden, um hier drei weitere Grundstücke zu entwickeln.
- Die Straße Voigdehäger Weg wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sie der direkten Erschließung der angrenzenden geplanten Wohnbebauung dient und dafür ausgebaut werden muss.
- Aus Immissionsschutzgründen ist ein Streifen von 25 m nach Norden als Pufferstreifen zum Acker in den Geltungsbereich aufgenommen worden.
- Eine vorhandene Ausgleichsfläche entlang des Voigdehäger Teiches steht für die Entwicklung nicht zur Verfügung und wurde daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Im Saldo hat sich der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von ursprünglich 3,23 ha auf nun 4,09 ha vergrößert.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 50/2 anteilig
- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 41/1 anteilig
- Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, das Flurstück 35/7 anteilig

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juni bis Juli 2018 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Hinweise zur Planung ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Sie bezogen sich vor allem auf den Trinkwasserschutz und Emissionen der 220 kV-Freileitung (Koronageräusche, magnetische Strahlen) sowie der in größerer Entfernung befindlichen mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage (Lärm, Gerüche).

Der Trinkwasserschutz ist bereits durch die Vorschriften anderer gesetzlicher Regelungen hinreichend gegeben. Diese wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung und künftigen baulichen Vorhaben zu berücksichtigen.

Aufgrund der Stellungnahmen zum Immissionsschutz wurden Vergleichsstudien ausgewertet und die Geräuschimmissionsprognose überarbeitet.

Zu der 220 kV-Freileitung wurde der Abstand der Baugrundstücke um 5,0 m vergrößert um Immissionseinwirkungen zu vermindern. Zudem werden die unterhalb der Leitung liegenden Flächen nicht mehr als öffentliche Grünfläche, sondern ausschließlich als Fläche für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Daneben wurde auch der Forderung des Betreibers der Leitung gefolgt, die Höhe der unter ihr zu pflanzenden Gehölze zu begrenzen.

Schädliche Umwelteinwirkungen der mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage auf das Plangebiet können nach Prüfung der zulässigen Geruchs- und Geräuschemissionen aufgrund der großen räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs wurde die Planung weiter konkretisiert und gegenüber dem Vorentwurf in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Aus den bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 5 werden die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3.
- Aus Immissionsschutzgründen wurde das MI 1 (vormals WA 1) um 5 m weiter von der 220 kV-Freileitung abgerückt.
- Der öffentliche Parkplatz an der südlichen Einfahrt der Planstraße entfällt zu Gunsten von Parkplätzen im Verlauf der Planstraße.
- Die Planstraße A wurde verschmälert, hier sind 20 Bäume zu pflanzen.
- Auf den rückwärtig an die westlichen Baugrundstücke angrenzenden Flächen sind Kompensationsmaßnahmen von den Bauherren umzusetzen.
- Für jedes Grundstück wird ein eigenständiges Baufeld mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Lösungsvorschlag:

Im Plangebiet können 26 Baugrundstücke entstehen. Diese sollen vor allem dem Bedarf nach Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Stralsunds dienen. Mit max. 2 WE/Wohngebäude werden untergeordnete Einliegerwohnungen zugelassen, so dass bis zu 52 Wohneinheiten entstehen können.

Als nächster Verfahrensschritt soll die nun vorliegende Planung zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 und WA 2, die Mischgebietsflächen in die Bereiche MI 1 bis MI 3. Neben dem Wohnen sind im Plangebiet insgesamt weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbe-, Einzelhandels-, Beherbergungs- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Räume für freiberuflich Tätige. Ferienwohnungen sind nur im Mischgebiet zulässig; ausnahmsweise können dort auch Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden. Unzulässig sind u. a. Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen und großflächige Fremdwerbbeanlagen.

Die Grundstücke sind mit mind. 600 m² im Kern des Plangebietes (WA 2 und MI 2) sowie mind. 750 m² in den übrigen Bereichen der dörflichen Struktur entsprechend großzügig bemessen. Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig, wobei die Größe der zweiten Wohnung maximal 50 m² Wohnfläche betragen darf. Die Trauf- und Firshöhen wurden mit Bezug zum nächstgelegenen Punkt der Straße baufeldbezogen festgesetzt.

Um die Freiräume für private Gärten zu sichern und einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bei der Mindestgröße der Grundstücke von 750 m² und 0,25 bei der Mindestgröße der Grundstücke von 600 m² festgesetzt. Es soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt, welches genug Spielraum für die Anordnung des Gebäudes lässt.

2. Gestalterische Festsetzungen

Der dörflichen Charakteristik angemessen werden symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer vorgeschlagen. Voigdehagen ist noch nicht an die städtische Fernwärme- oder Stadtgasversorgung angebunden. Daher haben alternative Möglichkeiten zur Wärme- bzw. Energieerzeugung eine große Bedeutung. Die Giebel entlang des Voigdehäger Weges werden so ausgerichtet, dass eine Dachseite nach Süden zeigt und Photovoltaik bzw. Solarthermienutzung möglich wird. Die Dacheindeckung ist auf rote, rotbraune und anthrazitfarbene Töne beschränkt. Als Fassade werden Putz oder Ziegel

zugelassen.

Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Diese dürfen 1,2 m zur Straße und 1,5 m im rückwärtigen Bereich nicht überschreiten. Offene Zäune werden zugelassen, wenn sie die zulässige Höhe der Hecke nicht überragen.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Voigdehäger Weg mit dem Stadtzentrum der Hansestadt Stralsund (ca. 5,5 km entfernt) sowie südlichen Stadtteilen (Andershof) und angrenzenden Dörfern (Wendorf) verbunden. Diese Straße ist momentan nur ca. 5 - 6 m breit ausgebaut und hat keinen separaten Fußweg. Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes erfolgen ein Ausbau sowie die Anlage eines separaten Fußweges. Die innere Erschließung wird über eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gesichert. Es gibt momentan (noch) keine ÖPNV-Anbindung.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen der Ortslage des Stadtteils Voigdehagen (Elektro, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser). Das Regenwasser wird nach Vorreinigung im Sandfang über einen verrohrten Kanal in den Voigdehäger Teich eingeleitet. Die Regenwasserableitung quert den Gewässerschutzstreifen und den Wald (bzw. Waldabstandstreifen), weswegen für die Genehmigung Ausnahmen zu beantragen sind. Ein Gas- oder Fernwärmeanschluss ist nicht geplant.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes aber außerhalb der Baufenster befindet sich eine Verdachtsfläche mit Bodendenkmalen. Für den Fall möglicher Funde wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V hingewiesen.

4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Erfassung und Bewertung des Grünbestandes. Der größte Teil des Planungsgebietes ist intensiv genutzter Acker. Entlang des Voigdehäger Weges befindet sich eine geschützte junge Baumreihe, welche als Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurde und eine ebenfalls geschützte Strauchhecke. Am Südrand des Plangebietes ist ein geschütztes Kleingewässer gelegen. Im Nordwesten befindet sich außerhalb des Plangebietes ein geschütztes Gehölzbiotop, welches die Planinhalte jedoch nicht tangiert. Der Voigdehäger Teich ist von einem 50 m breiten Gewässerschutzstreifen umgeben. Ausnahmen davon sind für die Erschließung und die Regenwassereinleitung zur Genehmigungsplanung einzuholen. Im Rahmen der Vorplanung der Erschließungsplanung wurden die zuständigen Behörden beteiligt und haben eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Als Ersatz für die entfallende Baumreihe werden 14 Bäume in einem geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußweg am Voigdehäger Weg geplant. Darüber hinaus sind zur Kompensation der aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe weitere 31 Bäume entlang des Voigdehäger Weges und an der das Gebiet durchquerenden Straße vorgesehen. Die Baufläche umgebend sind öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft geplant. Naturnahe, extensiv bewirtschaftete Wiesen dienen als Puffer zur intensiven Ackernutzung. Die östlich des Voigdehäger Weges gelegenen Grün- und Ausgleichflächen können von einem Pächter bewirtschaftet werden und stehen so für die Verwertung als Futter zur Verfügung. Die westlich des Voigdehäger Weges geplanten Ausgleichsflächen werden mit der Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege privat veräußert.

Am Siedlungsrand nach Norden und Westen (Fläche „A2a, b und c“) sind im Anschluss an die extensiven Wiesenflächen vierreihige Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen geplant. Für den Freileitungsschutzstreifen gilt die Höhenbeschränkung von 4 m, daher werden hier kleinwüchsige Sträucher festgelegt.

In der Summe der Maßnahmen werden die Eingriffe zu ca. 83 % kompensiert.

5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Dafür wurde eine Geräuschimmissionsprognose mit folgendem Ergebnis erstellt:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hinsichtlich des Straßenverkehrslärms fast überall unterschritten. Nur an dem straßennahen Immissionsort IO 2 im WA 2 liegt nachts eine geringfügige Überschreitung um 0,3 dB vor.
- Der Schienenverkehr führt an den Immissionsorten im WA (IO 1, IO 2 und IO 6) nachts zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 1,5 dB. Mit der geplanten Bebauung wird eine zusätzliche Lärmabschirmung entstehen, so dass die sich die geringfügigen Überschreitungen weiter reduzieren werden.
- Der von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Dachdeckerbetrieb verursachte Gewerbelärm führt genauso wie die 220 kV-Freileitung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Lärmpegelbereich III. Nur der südöstliche Zipfel des Geltungsbereiches liegt im Lärmpegelbereich II. Damit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, da aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (EnEV) bereits Dämmwerte erreicht werden, die den Lärmschutz mit abdecken.

6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ relativ wenig Konfliktpotential besitzt, da er anthropogen vorbelastet ist und im Wesentlichen kaum hochwertige Biotoptypen sowie keine Arten mit besonderen Ansprüchen vorkommen. Dennoch kommt es zu einigen wenigen Konflikten. Die entfallende geschützte Feldhecke sowie die durch das Straßenbauamt Stralsund als Kompensation gepflanzten Jungbäume entlang des Voigdehäger Weges werden kompensiert. Ein weiteres geschütztes Biotop im Süden des Geltungsbereichs wird durch Festsetzungen im B-Plan geschützt. Durch die Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Andershof sind einige bauliche Einschränkungen und Verbote zu beachten. Diese werden im Rahmen des B-Plans nachrichtlich übernommen. Restriktionen sind z. B. das Verbot von unterirdischen Gasspeichern, Einschränkungen für Geothermie und die Pflicht, Tanks für wassergefährdende Stoffe (z. B. Heizöl) mit Rückhalteeinrichtung zu versehen oder doppelwandig auszuführen und mit Leckanzeigesystem auszurüsten.

Im Wesentlichen wurde im Rahmen der Bewertung des Eingriffs festgestellt, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Natur und Umwelt kommt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe und Konflikte wurden bewertet sowie quantifiziert und entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung, zum Schutz und zur Kompensation festgesetzt. Durch die Anlage von extensivem Grünland, Hecken- und Baumpflanzungen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs erreicht.

Zum Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 66 wird parallel der Flächennutzungsplan geändert (17. Änderung). Der beigeordnete Landschaftsplan wird ebenfalls angepasst.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.06.2018 vor. Der Bebauungsplan

ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Alternativen:

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Wohnungsbaustandort entstehen soll, gibt es zur Auslegung des Bebauungsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 wird im Norden von Ackerflächen, im Osten durch eine realisierte Ausgleichsmaßnahme um den Ufersaum des Voigdehäger Teiches begrenzt und reicht im Süden bis an die gewachsene Dorfstruktur Voigdehagen. Im Westen wird er von Ackerflächen, einem Weidengebüsch und vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Er umfasst in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, die Flurstücke 35/7 (anteilig), 41/1 (anteilig) und 50/2 (anteilig).

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, gelegen im Stadtteil Voigdehagen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 24.10.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Zurzeit wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich grünordnerischen und weiteren Maßnahmen in Höhe von voraussichtlich ca. 1,5 Million Euro zu tragen.

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

Termine/Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ein Monat, Beginn ca. 6 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

BP 66_Textliche Festsetzungen Entwurf_Juli 2019

BP66_Planz_Entw_Juli2019-A4

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Werbeanlagen, die als selbstständige gewerbliche Anlagen Fremdwerbung zum Inhalt haben und nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Größe der zweiten Wohnung darf maximal 50 m² Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung (WoFIV) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**2. Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke
(§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

- 2.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.
- 2.2 Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße A bzw. des Voigdehäger Weges in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche.
Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die Größe der Baugrundstücke muss im MI2 und WA2 mindestens 600 m² und im WA1, MI1 und MI3 mindestens 750 m² betragen.

**3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 3.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen.

**4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
(§ 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Dabei muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m betragen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Auf den mit "C1", "C2" und "C3" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.3. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit standortgerechter Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen. Dabei ist maximal 50 % der Fläche einzusäen, auf der restlichen Fläche ist eine Erstbegrünung durch Sukzession zuzulassen. Im ersten bis dritten Jahr erfolgt eine zweimalige Mahd (1.7. bis 30.10.) zur Aushagerung des Standorts. Danach wird eine einmalige Mahd pro Jahr festgesetzt (nicht vor dem 1.7.). Das Mähgut ist zu entfernen.
- 5.2 Auf den mit A2a und A2b gekennzeichneten Pflanzflächen sind freiwachsende Feldhecken anzulegen. Dabei sind Straucharten der Pflanzqualität 60-100, 3-triebige vier-

reihig mit Abständen von 1 m untereinander und 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche ist rundum ein Saumstreifen von 2 m ab Stammfuß von Bepflanzung ausgenommen. Auf der mit A2b gekennzeichneten Pflanzfläche darf die Endwuchshöhe der Sträucher 4,0 m nicht überschreiten. Auf den mit A2a gekennzeichneten Pflanzflächen sind neben den Sträuchern mit einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m untereinander zusätzlich Bäume mit einem Stammumfang 12/14 zu pflanzen.

- 5.3 Die mit A2c gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Sukzession ohne Ansaat zu begrünen. Sie sind während des ersten bis dritten Jahres 2x jährlich zu mähen (1.7. bis 30.10.). Danach wird eine jährliche Mahd (nicht vor dem 1.7.) festgesetzt. Das Mähgut ist zu entfernen. Während der Entwicklungspflege von 3 Jahren ist ein Wildschutzzaun um die gesamte Heckenfläche anzulegen.
- 5.4 Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges sind 25 Bäume in Reihe und im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße A 20 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 16-18, 3xv, mDB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen liegt bei mindestens 6 m und höchstens 15 m. Pflanzstreifen und Baumscheiben, in die die Bäume gepflanzt werden, sind außerhalb von Zufahrten durch Raseneinsaat durchgängig zu begrünen.
- 5.5 Die mit B1 gekennzeichnete Fläche eines geschützten Biotops ist dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 werden von den mit A1, A2a, A2b und A2c gekennzeichneten Maßnahme- bzw. Pflanzflächen sowie den festgesetzten 45 Baumpflanzungen im Bereich des Voigdehäger Weges und der Planstraße A insgesamt 22.544 m² KFÄ als Ausgleich zugeordnet.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Fassaden

- 7.1 Als Außenwandmaterial sind Putz und/oder Ziegel zu verwenden.
Dass Außenwandmaterial darf folgende Farben aufweisen: weiß, warme Gelb- und Ockertöne, gedeckte Rottöne. Im Sockelbereich sind auch Grautöne zulässig.
Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer

7.2 Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Krüppelwalm-dächer mit einer Neigung von 35° bis 50° auszubilden.

Die Dacheindeckung ist nur in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen. Die Installation von Solaranlagen bleibt von den Vorschriften über die Dacheindeckung unberührt.

Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.

Die Breite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 30% der Firstlänge betragen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Einfriedungen

7.3 Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht übertreffen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Sonstige bauliche Anlagen

7.4 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

7.5 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.4 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale 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. Auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten.

8.2 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Gemäß Verordnung

132/23/77 vom 20.09.1977 gelten folgende Verbote (v) und Nutzungsbeschränkungen (b) (Auszug):

- Bohrungen (b)
- Errichten von Untergrundgasspeichern (v)
- Versenkung und Untergrundverrieselung von Abwasser (v)
- Abwasserbehandlung (b)
- Düngung mit Abwässern (b) und anorganischen Stoffen (b)
- Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung (v)

Darüber hinaus wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) hingewiesen. Danach dürfen gemäß § 49 Abs. 2 AwSV in Verbindung mit § 39 AwSV in der hier vorliegenden Trinkwasserschutzzone III u.a. folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von $>100 \leq 1000 \text{ m}^3$ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von $>10 \leq 100 \text{ m}^3$ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von $>1000 \text{ m}^3$ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von $>10 \leq 100 \text{ m}^3$ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von $>1 \leq 10 \text{ m}^3$ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Weiterhin wird durch § 49 AwSV Abs. 3 geregelt, dass in der vorliegenden Trinkwasserschutzzone III nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden dürfen, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit Erdwärmesonden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden können, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden.

II. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom Februar 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. **Grünordnungsplan**

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich" konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. **Freihaltung von Gewässern**

Innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG).

4. **Bodendenkmalschutz**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. **Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

6. **Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

7. **220 KV-Freileitung der 50Hertz Transmission GmbH**

Beidseitig der Trassenachse der 220 KV-Freileitung ist ein Freileitungsbereich von 50 m zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Innerhalb des Freileitungsbereiches ist für jegliche Nutzungsänderung (auch temporär) und bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen einschließlich der Aufstellung von Kränen und Hebezeugen die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

8. Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel

Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsverbote und -beschränkungen zu berücksichtigen.

9. Ordnungswidrigkeiten

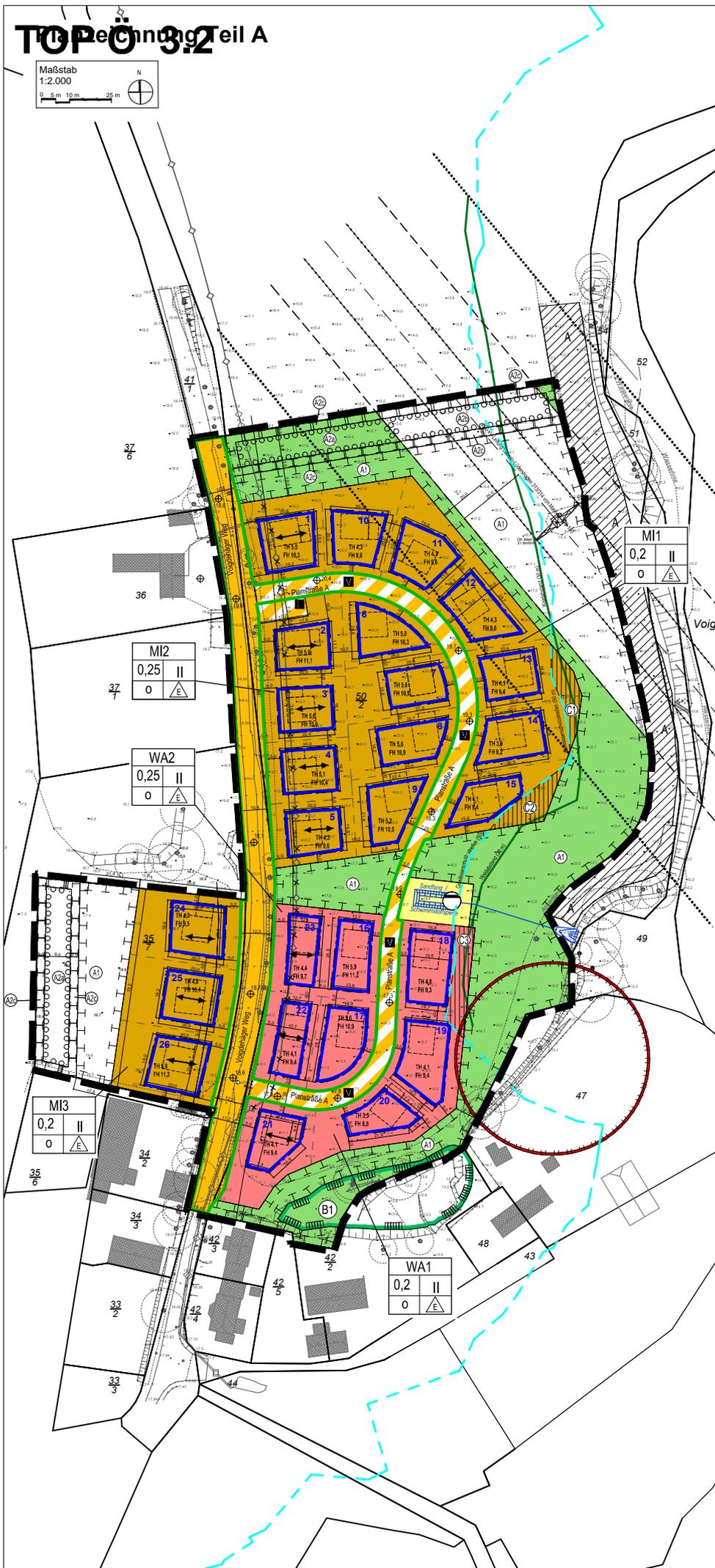
Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu erhaltenden Biotops eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 3 BauGB darstellt. Diese kann mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

10. Baumfällungen und Gehölzrodungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

TOP 3.2 Teil A

Maßstab
1:2.000



Anlage 1 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. FH 9,5 maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2. in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- z.B. TH 4,2 maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2. in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- 1 Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

- ↔ Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Fläche für die Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen

Sonstige Darstellung (ohne Normcharakter):

- Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Bebauungsplan Nr. 66 "Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich"

Entwurf

Stand Juli 2019

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

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	04.07.2019
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	22.07.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	15.08.2019	

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gebiet 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 des Aufstellungsbeschlusses um die westlich an den Voigdehäger Weg anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten, Flächen erweitert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung und Anpassung 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 abgegeben.

Als nächster Verfahrensschritt soll nun die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung 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 Anpassung des beigeordneten Landschaftsplans für die Teilfläche mit Erläuterungsbericht jeweils in der Fassung vom Juli 2019 erarbeitet (s. Anlage).

Der Planungskonzeption des Bebauungsplanentwurfes folgend, ein Wohngebiet und zum Teil gemischt genutztes Gebiet zu entwickeln, in dem sich auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, darunter auch Ferienwohnungen, ansiedeln können und damit den vorwiegend durch das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägten Stadtteil Voigdehagen durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln, werden die künftigen Baugebiete nunmehr als Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt. Damit fügt sich die neue Gebietsentwicklung gut in die Siedlungsstruktur von Voigdehagen ein, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Eine inhaltliche Anpassung gab es bei der Änderung des Landschaftsplanes für die Teilfläche. 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 wird im Vergleich zur Vorentwurfsfassung der 50 m-Gewässerschutzstreifen des Voigdehäger Teiches nun 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 der 50 Hertz Transmission GmbH 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 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“. Dem aufgrund potenzieller Lärmimmissionen empfohlenen Mindestabstand der Baugrundstücke 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 17.06.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bei Trockenheit als auch bei mittlerem Regen (worst-case-Fall) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten werden. Daher wird die Darstellung von Bauflächen 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 der geplanten Siedlung 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 dann aufzustellenden B-Plans.

Entsprechend des mit der Änderung verfolgten Entwicklungsziels wird das ca. 4 ha große Änderungsgebiet im F-Plan nunmehr als gemischte Baufläche und 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 künftigen Baugebiete 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 mit Erläuterungsbericht zu billigen und zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.

Alternativen:

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet mit etwa 26 Baugrundstücken 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 Juli 2019 für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich, die Begründung zur 17. Flächennutzungsplanänderung vom Juli 2019 sowie der Entwurf der Änderung des

dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplans für diese Teilfläche mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom Juli 2019 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Finanzierung:

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als Vorhabenträger für die im B-Plan Nr. 66 geplante Entwicklung, trägt dieser auch die Kosten für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes einschließlich Umweltbericht. Deshalb entstehen durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses keine Auswirkungen auf den städtischen 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-Änd_Begr_Entw_Juli2019

17.FNP-Änd_Entw_Juli2019

LP_Änderung_Erläuterungsbericht_Juli2019

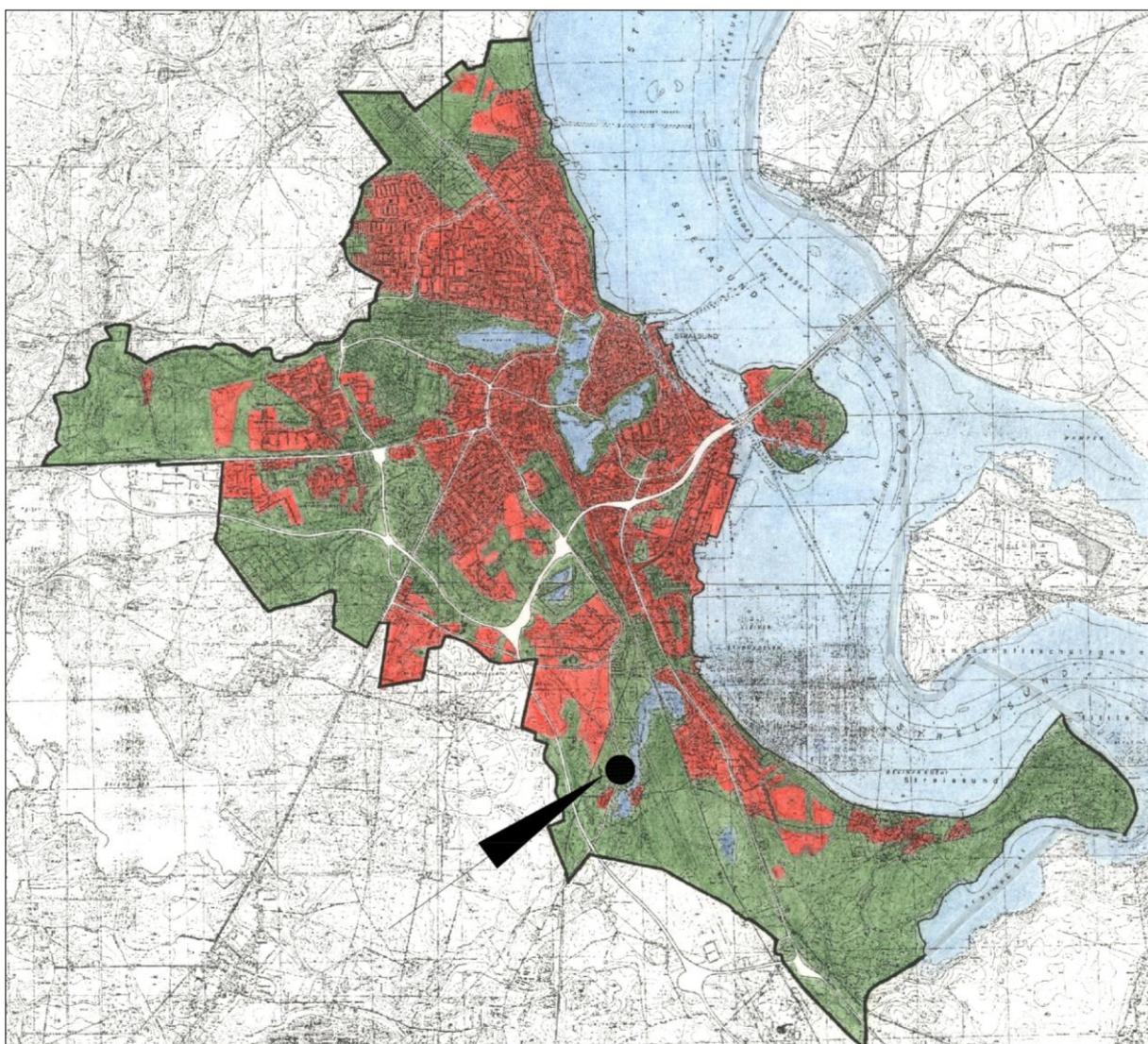
LP_Änderung_Juli2019-k1

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche westlich vom Voigdehäger Teich
Begründung zum Entwurf

Juli 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	9
4.3 Erschließung.....	9
4.4 Immissionen	10
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	18
9 Verfahrensablauf	18
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 (Monitoring)	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 Bauflächen entwickelt werden, die zum einen durch einen Bezug zur Landschaft und einen ländlichen Charakter über nachgefragte Wohnqualitäten verfügen. Zum anderen sollen in Kombination mit dem Wohnen gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese Entwicklungen dienen auch der weiteren Stärkung des dörflich geprägten Stadtteils Voigdehagen.

Anlass für die Planung ist insbesondere die sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzunahme. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 59.532 (2018, 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.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das Planungsziel dahingehend ergänzt, dass kein monostrukturiertes Wohngebiet entstehen soll, sondern auch Möglichkeiten für die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zu schaffen sind. Es sollen vor allem Angebote für Bauherren entstehen, die an einem Ort Wohnen und Arbeiten wollen. Dabei ist es auch Ziel, den in Voigdehagen vereinzelt vorhandenen Gewerbebestand zu ergänzen und zu einer Weiterentwicklung des Ortsteils beizutragen. Aufgrund der attraktiven dörflichen Lage soll neben der Dauerwohnnutzung auch die Ferienwohnnutzung gestärkt werden.

Da es sich bei dem Gebiet um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt, kann Baurecht für die angestrebte bauliche Entwicklung 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. Da nunmehr beabsichtigt ist, auch gemischte Nutzungsstrukturen zu entwickeln, wurde die Planbezeichnung in „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ geändert.

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 sowie gemischter Bauflächen erforderlich. Hierzu bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungs-

planes 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 „Gebiet 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 erschlossene 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 bebauete Ortslagen zu erfolgen.

Die mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. verfolgte Entwicklung von Wohnnutzungen 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 mit dem Ergebnis erstellt, dass die Stadt ein vielgestaltiges Wohnraumangebot vorhalten sollte und dabei auch das Marktsegment des hochwertigen Wohnens in der Hansestadt Stralsund einer weiteren Stärkung bedarf.

Eine der oberzentralen Funktion der Hansestadt Stralsund angemessene, funktionsgerechte Entwicklung als attraktiver Wohnungsmarkt und Wohnstandort erfordert auch den weiteren Ausbau von Wohnraum. Die über Jahrhunderte gewachsene gemischt genutzte Siedlungsstruktur des Stadtteils Voigdehagen bietet hierfür die Qualitäten einer dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren, die durch eine weitere Wohnungsbauentwicklung in Verbindung mit verträglichen Gewerbenutzungen 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 sowie einer gemischten Baufläche den vorgenannten Zielen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 28. Juni 2018 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

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 Bauflächen 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 Bauflächen 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. Mit dem Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan geändert.

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 Boden-

denkmale 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 Bauflächen nicht entgegen.

Hochspannungsfreileitung

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft eine 220 kV-Stromfreileitung, die von der 50hertz Transmission GmbH betrieben wird. Die künftigen Baugrundstücke halten einen Abstand von 20 m zum äußersten Leiter 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 Wohnhäuser und vereinzelte Gewerbegebäude, 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 Änderungsbereich. 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 derzeit nicht an das Busliniennetz der Hansestadt Stralsund angebunden.

Eine Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen mit den notwendigen stadttechnischen Medien ist grundsätzlich möglich.

Trink- und Schmutzwasserleitungen liegen im Voigdehäger Weg an. Ob ihre Kapazitäten für die geplanten Bauflächen ausreichend sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung zum B-Plan 66 geprüft.

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 Schwimmstoffsperrung durchlaufen.

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 und gemischten Bauflächen 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 der geplanten Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärm

Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags überall unterschritten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte geringfügig in der geplanten Wohnbaufläche überschritten. Da mit freier Schallausbreitung gerechnet wurde, liegen die Ergebnisse auf der sicheren Seite. Mit der geplanten Bebauung wird eine zusätzliche Lärmabschirmung entstehen, sodass 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 auf der betroffenen Wohnbaufläche 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.

Durch den Straßenverkehrslärm werden keine unverträglichen Geräuschimmissionen verursacht. So werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete, bis auf eine tolerierbare Überschreitung am Voigdehäger Weg, überall eingehalten.

Gewerbelärm

Der von dem benachbarten Dachdecker-Betrieb verursachte Gewerbelärm überschreitet weder auf der gemischten Baufläche noch auf der Wohnbaufläche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Auch werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB am Tage unterschritten. Das heißt, dass durch das geplante Heranrücken von Wohnnutzungen keine schalltechnischen Probleme zu erwarten sind.

¹ Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 17.06.2019

Im Vorfeld der durchgeführten Geräuschimmissionsprognose wurde das nördlich des Änderungsbereiches liegende Gewerbegebiet an der Hufelandstraße und Koppelstraße (B-Plan 3.2) 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 Geruchs- und Geräuschimmissionen, die sich bis in das Plangebiet auswirken, sind im Ergebnis einer „Emissions- und Immissionsprognose Geruch“ aus 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 Geruchs- und Geräuschimmissions-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) erheblich unterschritten wurden. Auch werden aufgrund der hohen Entfernung von 850 m keine störenden Geräuschimmissionen verursacht. So betragen gemäß dem Schallimmissionsplan der Hansestadt Stralsund³, die Beurteilungspegel des Gewerbelärms auf den geplanten Bauflächen 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 für Wohngebiete (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) bzw. für Mischgebiete (60 dB(A) tags/45 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.

Etwaige Immissionskonflikte zwischen den geplanten Nutzungen und zukünftigen Gewerbeansiedlungen werden zu einem bereits dadurch minimiert, dass im Änderungsbereich in Richtung zu der gewerblichen Baufläche die weniger stöempfindlichen gemischten Bauflächen angeordnet werden. Die geplante Wohnbaufläche ist ca. 320 m von der gewerblichen Baufläche entfernt.

Zum anderen lassen sich Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch geeignete Festsetzungen in einem künftigen Bebauungsplan für die Gewerbefläche ausschließen. In Betracht kommt eine Gliederung des Gebietes nach dem Immissionsgrad der zulässigen Betriebe und Anlagen. 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 in dem gegebenen Abstand von 250 m Entfernung zur Wohnnutzung 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

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

zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (700 m Abstand) zugelassen werden.

Weiterhin wurden folgende Immissionsquellen bei der geplanten Neudarstellung der Bauflächen berücksichtigt:

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

An die im Änderungsbereich dargestellten gemischten Bauflächen, in denen auch störsensible Wohngebäude zulässig sein werden, grenzen im Norden und Westen Ackerflächen an, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Von dieser können u.a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. I.d.R. treten diese Immissionen nur temporär auf. Gleichwohl wird zwischen den gemischten Bauflächen 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.

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 in den geplanten Misch- und Wohngebieten 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 Ergebnis der Geräuschimmissionsprognose werden bei Trockenheit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten. Auch im worst-case bei mittlerem Regen werden sowohl im geplanten Mischgebiet, als auch im allgemeinen Wohngebiet, die jeweils anzuwendenden Richtwerte tags und nachts eingehalten.

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 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.

4.5 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 dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren. Zudem bietet die durch die Gewässer des Voigdehäger Teichs und des Bauernteichs geprägte Landschaftsstruktur einen hohen Wohn- und Erholungswert. Auch stehen hier städtische Flächen zur Verfügung, die zeitnah entwickelt werden können.

Darüber hinaus ist es Ziel, ein z.T. gemischt genutztes Gebiet zu entwickeln, in dem sich auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauherren geschaffen werden, die vor Ort Wohnen und Arbeiten oder Ferienwohnungen als Nebenerwerb anbieten wollen. Zudem wird angestrebt, den Stadtteil Voigdehagen, der vorwiegend durch das Wohnen sowie das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägt ist, durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln.

Aus diesen Gründen soll durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes 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 und gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 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 vor, die gemischten Bauflächen im Norden des Plangebietes sowie westlich des Voigdehäger Weges anzuordnen, da sie weniger empfindlich gegenüber den Immissionen der benachbarten Landwirtschaftsflächen, der in weiterer Entfernung noch entwickelbaren Gewerbefläche sowie der Hochspannungsfreileitung sind. Auch wird durch die gemischte Baufläche westlich des Voigdehäger Weges die südlich davon bestehende Nutzungsstruktur mit einem Gewerbebetrieb und einem benachbarten Wohnhaus fortgeführt. Die gemischten Bauflächen ergänzen die dörfliche Struktur des Ortsteils Voigdehagen, welcher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits einheitlich als gemischte Baufläche dargestellt ist. Nur der Bereich zwischen Kirche und Pfarrhaus wurde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Aufgrund der landschaftlich attraktiven Lage soll der Änderungsbereich auch für Ferienwohnnutzungen geöffnet werden. Der parallel aufgestellte Bebau-

ungsplan wird diese im Mischgebiet als nicht störender Gewerbebetrieb für allgemein zulässig erklären.

Neben den gemischten Bauflächen soll auch eine Wohnbaufläche entwickelt werden, in der das Wohnen vorherrscht und gewerbliche Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Sie wird im Süden des Plangebietes in größerer Entfernung zu möglichen Immissionsquellen vorgesehen.

Die neuen Siedlungsflächen 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 Quartiere 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 Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche 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 wurden, 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 Bauflächen 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 Siedlungsfläche 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 gemischte Baufläche an den Siedlungsbestand an und führt die bereits im wirksamen FNP dargestellte gemischte Baufläche fort. 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 Bauflächen umfassen zusammen eine Fläche von ca. 2,31 ha, davon 0,68 ha Wohnbaufläche und 1,63 ha gemischte Baufläche. Gemäß dem städtebaulichen Konzept, dass dem Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ zu Grund liegt, lassen sich hier insgesamt 26 Baugrundstücke schaffen.

In den Änderungsbereich einbezogen werden die an die geplanten Bauflächen 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 Bau- 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 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 Gärtnergelände 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 dörflich Lage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stralsunder Innenstadt, eine hohe Wohnqualität auf. Zudem ermöglicht er auch die angestrebte Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen.

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 bereits als gemischte Baufläche dar. Der Standort weist allerdings aufgrund der Altlastengefährdung der vorherigen Nutzung u. a. mit einer verfüllten Güllegrube, sowie erheblicher immissionsschutzrechtlicher Probleme durch die Nähe zur Bundesstraße 105 nur eine geringe Eignung für die geplanten Nutzungen auf. 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 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 Schaffung von Wohnnutzungen zu.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Änderungsbereich 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	0,68
Gemischte Bauflächen	0,00	1,63
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 Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen im Ortsteil 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 von Baugrundstücken für den Wohnungsbau und gemischtgenutzte Strukturen
- 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 und gemischter Bauflächen 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 und nicht störenden Gewerbebetrieben wird der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Nachfrage nach Wohnraum auch in ländlich geprägten Lagen Rechnung getragen. Gleichzeitig erfolgen 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 von Wohngebäuden und teilweise auch von Gewerbegebäuden auf 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
- Geräuschentwicklung
- Störung von Vögeln
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

4.2. Umweltauswirkungen des Plans

4.2.1. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Beeinträchtigungen des Menschen werden durch das Vorhaben nur unwesentlich verursacht. 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 als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche wird keine erhebliche Lärmemission für die bestehenden Wohnnutzungen 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 Geräuschimmissionsprognose⁴ erstellt, in der die Auswirkungen der Schallquellen (u.a. Verkehrs- und Gewerbelärm) näher untersucht wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei der künftigen Entwicklung der Wohn- und Mischgebiete Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

So wirken keine schädlichen Schallimmissionen durch Verkehrslärm auf das Änderungsgebiet ein. 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 die Bauflächen herum und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden.

Durch den Abstand der gemischten Bauflächen von 20 m zum äußeren Leiter der 220 kV-Freileitung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für

⁴ Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 17.06.2019

Mischgebiete eingehalten. 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 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.

4.2.2. 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 Revierverluste 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 Baugebiet 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 überwintrende 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 der Baugebiete, die sich an der vorhandenen 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 Biotoptyp dar, wodurch keine Höherwertigkeit vorhanden ist. Randlich gelegene Ruderalfluren sind durch die angrenzenden Vorbelastungen aus Landwirtschaft und Verkehr in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Als hochwertige Biotoptypen 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 Biotoptypen 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 Biotop 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 Baufläche einen ausreichenden Abstand zu dem geschützten Feldgehölz ein.

Auch zu den übrigen geschützten Biotopen und hochwertigen Biotoptypen, die sich innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches befinden, sind - mit Ausnahme der Feldhecke entlang des Voigdehäger Weges - die geplanten Bauflächen 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 Fach-

beitrag 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 Biotoptypenkartierung, 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 innerhalb des ausgewiesenen Plangebiets umgesetzt. Die Kompensationsplanung ermöglicht die Kompensation von etwa 2,3 ha KFÄ, vorrangig durch die dargestellten Maßnahmeflächen. Die konkrete Bewältigung der Eingriffsregelung ist Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

4.2.3. Schutzgut Boden

Das Vorhaben wirkt sich auf das Schutzgut Boden nur in geringem Umfang aus. Der Großteil der Flächen werden 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 Wohn- und Mischgebiet 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 EGWRRL 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 besteht seitens der Hansestadt Stralsund im Rahmen von Sanierungskonzepten der Zuflüsse 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 Bau- und extensiv genutzten Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels. Ohne die Überbauung wird weiterhin ein Eintrag von Nährstoffen und Pflanzen-

schutzmitteln 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.

4.2.7. Schutzgut Luft

Durch die Umsetzung der Planung kann es baubedingt zu einer Erhöhung der Staubentwicklung 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 Wohn- und Gewerbegebäude und durch den erhöhten Kfz-Verkehr 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 als Baugebiet beeinträchtigt. Durch die Lage des Plangebiets auf einem Hügel ist die Bebauung weit hin sichtbar. Da es sich dabei allerdings um eine Erweiterung des bestehenden Dorfgebiets handelt, das ebenfalls 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 der neuen Bauflächen 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 Bauflächen 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.

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 Bauflächen 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 Baufläche 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.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel umfasst die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie den strukturellen Ausbau des Ortsteils Voigdehagen. Daher erfordert es die Umsetzung von Bauflächen 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 Bauflächen 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 Wohn- und Gewerbebebauung 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 sowie Amphibien kartiert. Des Weiteren wurden Biotope 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 von Wohnbau- und gemischten Bauflächen 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 Baugebiet 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 Baugebiet kaum beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt, da das neue Siedlungsgebiet 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 (GVObI. 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

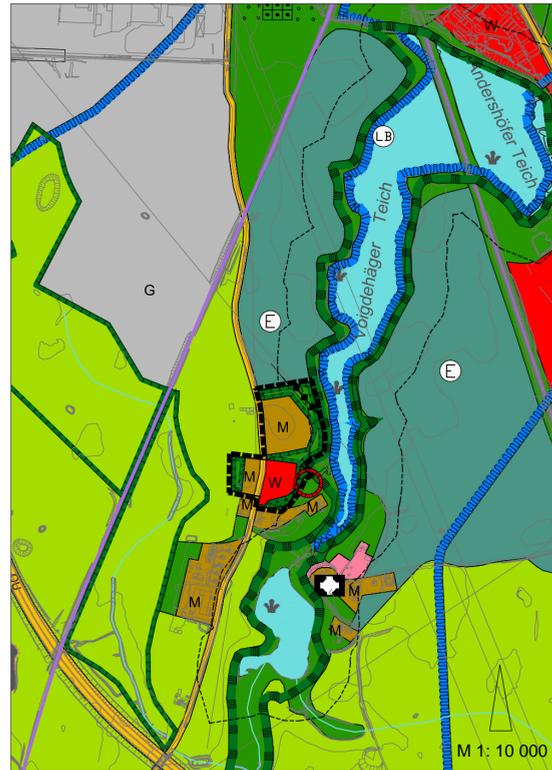
LUNG LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachterliches Landschaftsprogramm

Hansestadt Stralsund, den

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

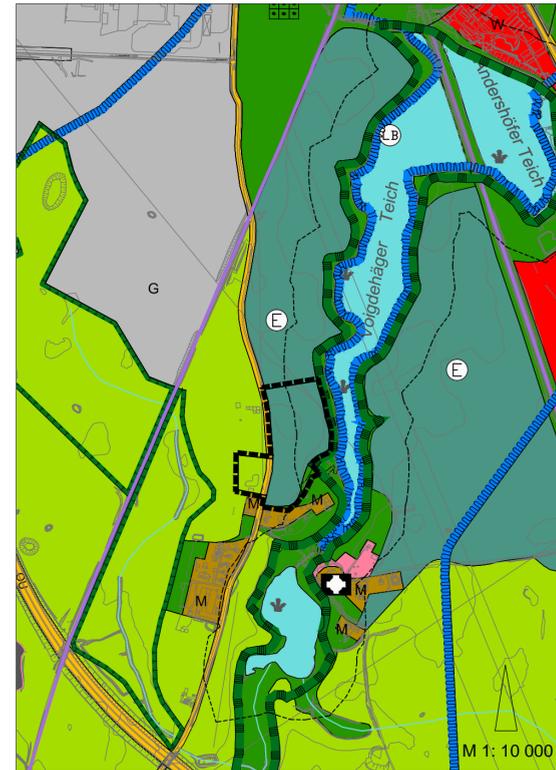
17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND



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)
- GEMISCHTE BAUFLÄCHE (M)
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB; § 1 ABS. 1 NR. 2 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FLÄCHE FÜR WALD
(§ 5 ABS. 2 NR. 9b BAUGB)
- 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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.06.2018 und vom beteiligt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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
7. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

8. Die 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
9. 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
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss vom erfüllt. Das wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
11. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
12. 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
13. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

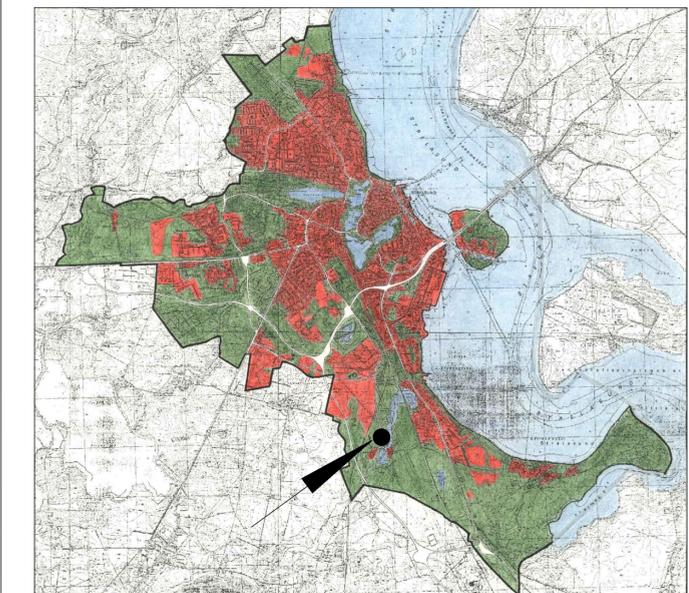
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

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

ENTWURF

STAND: Juli 2019

ÜBERSICHTSPLAN



WIRKSAM AB:



Hansestadt Stralsund

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.....	10
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 59.532 Einwohner (Stand 31.12.2018).

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 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ ein Wohn- und Mischgebiet nördlich des Dorfkerns um die Kirche Voigdehagen geplant. Um diesen Bebauungsplan aufstellen zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des beigeordneten Landschaftsplanes für die Teilfläche notwendig. Der Landschaftsplan weist bisher östlich des Voigdehäger Weges Flächen zur Entwicklung von Erholungswald aus, westlich sind waldartige Strukturen dargestellt. Diese Darstellungen sind mit den geplanten Bauflächen nicht vereinbar. Somit wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans das Änderungsverfahren des Landschaftsplans durchgeführt. Das Ziel dieses Verfahrens ist die Änderung der Darstellungen im Änderungsbereich als Baufläche sowie Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung.

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. 4,04 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-Umland-Raum.

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 Landesplanung 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 dargestellt. 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 rechtswirksam und weist den gesamten Planbereich östlich des Voigdehäger Weges als Erholungswald (Planung) aus. Westlich des Voigdehäger Wegs, der als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Inhalt des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan von 1996 stellt den östlich des Voigdehäger Weges gelegenen Teil des Änderungsgebietes 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. Westlich 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 Wegs 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsbereiches 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 Lokalklima 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. Im Umfeld sind gemäß LINFOS keine relevanten Schadstoffemissionen vorhanden.

2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Vegetation

Für die Analyse der Vegetation des Plangebiets wurde 2017 eine 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 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ 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 an der Plangrenze im südlichen Bereich. 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 eine 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 Nahrungshabitate genutzt. Nur 2 Brutvogelarten (Feldsperling *Passer montanus* und Haussperling *Passer domesticus*) sind gefährdet bzw. stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste M-V.
- 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 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 keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ in ca. 1,5 km Entfernung.

Innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet.

3 Ziele und Inhalte der Änderung des Landschaftsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ ist die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten, Verkehrsflächen sowie Grünflächen geplant. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und der vorbereitende Bauleitplan die geplanten Nutzungen nicht vorsieht, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Teilfläche in Voigdehagen geändert. Entsprechend ist der Landschaftsplan im betreffenden Bereich anzupassen.

Bisher sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen dargestellt:

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

Diese sollen in folgende Nutzungen geändert werden:

- Bauflächen gemäß § 5 BauGB
- 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 der Karte 10 des Erläuterungsberichtes zum bestehenden Landschaftsplan 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.

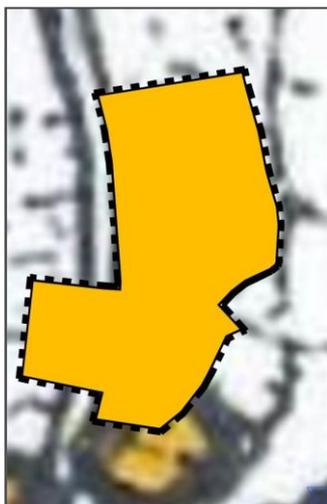


Abbildung 1: Änderung Karte 10
– orange = Kategorie II

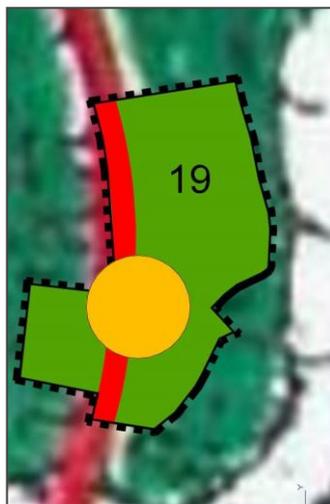


Abbildung 2: Änderung Karte 13
– orange/rot = Eingriffsort, grün = Kompensation, 19 = B-Plan Nr. 66 „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“

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 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 erforderlich 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 50 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 wasergefährdende 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 bauliche Nutzung 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 Eingriffen in verschiedene Biotope. Dabei sind vor allem geringwertige Acker- und Ruderalbiotope betref-

fen, aber auch Gehölzbiotope gehen verloren. Für die Entfernung geschützter Biotope ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig. Biotope, 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 Tierhabitats 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. 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 Wohn- und Mischgebiet an der umliegenden Nutzung orientiert, entste-

hen keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion. Durch den Verkehr auf dem Voigdehäger Weg ist eine Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffe gegeben, welche sich bei Umsetzung der Planung nicht erheblich erhöhen wird. Die bisherige Nutzung des Voigdehäger Teiches als Angelgewässer wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt und wird auch weiterhin gewährt. Der Uferrandstreifen bleibt weiterhin begehbar.

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.

ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES DER HANSESTADT STRALSUND

- DER 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BEIGEORDNET



NEU
ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES

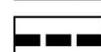
PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.12.1990

-  BAUFLÄCHE (§ 5 BAUGB)
-  FREIFLÄCHEN MIT LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ZIELSETZUNG, Z.B. FEUCHTGEBIET, SUKZESSION, EXTENSIVNUTZUNG, STEILKÜSTEN
-  GESCHÜTZTE BIOTOPE (GEM. § 20 NATSCHAG M-V)
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ÄNDERUNG



ALT
AUSZUG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT STRALSUND
DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEIGEORDNET

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  FLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG VON ERHOLUNGSWALD
-  WALDARTIGE GEHÖLZSTRUKTUREN
-  WICHTIGE FUß- UND RADWEGE
-  HAUPTVERKEHRSSTRAßEN

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

ENTWURF

STAND: Juli 2019

ÜBERSICHTSPLAN

