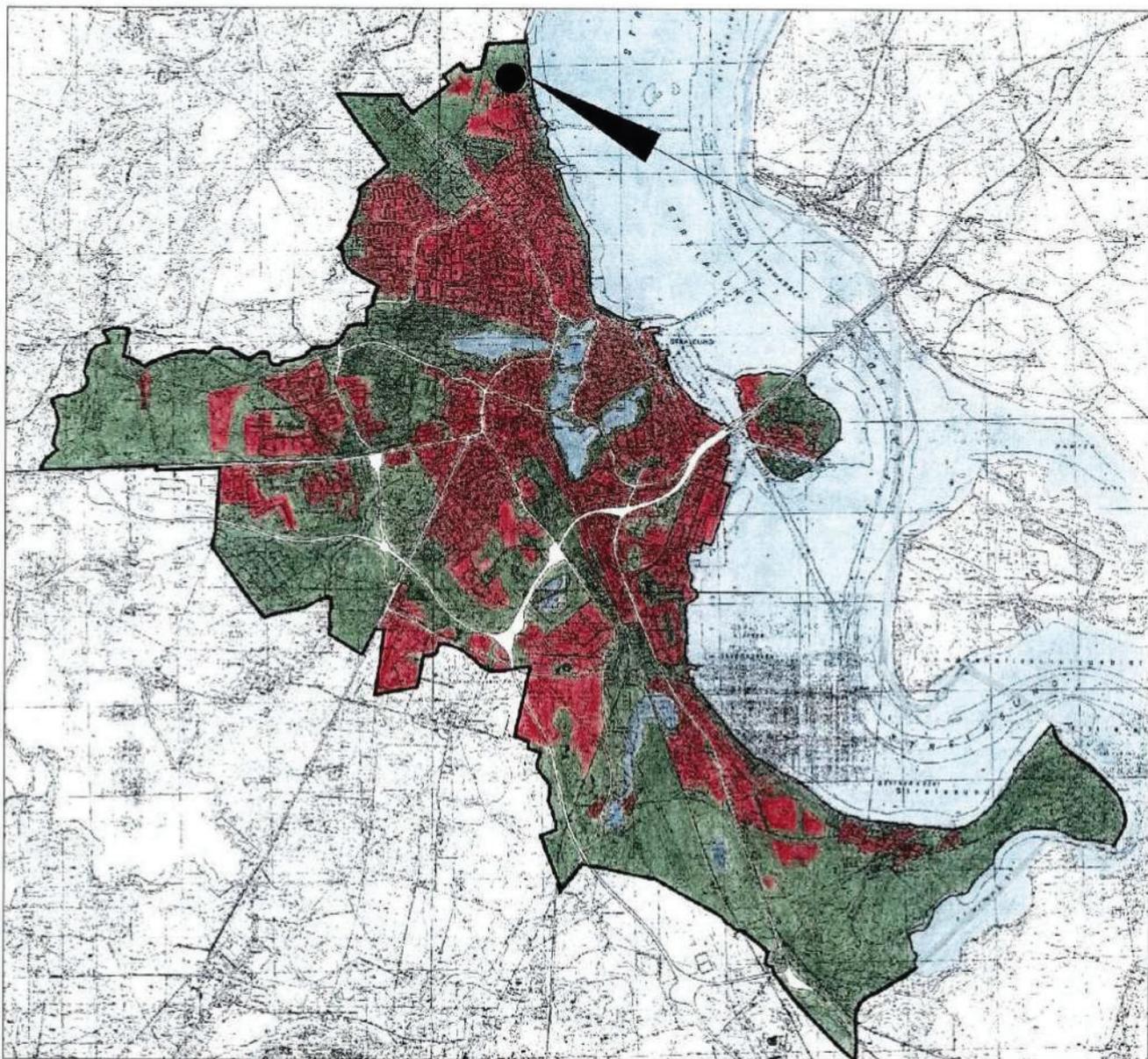


# 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/  
Studentensiedlung "Holzhausen"

Begründung

August 2016





## Inhalt

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

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

**Anlage:**

<b>Quellenverzeichnis zum Umweltbericht</b> .....	<b>37</b>
---	-----------

**Tabellenverzeichnis Umweltbericht**

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

**Abbildungsverzeichnis Umweltbericht**

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

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für diese Teilfläche geändert.

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

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

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

Dieser wird nun wie folgt begrenzt:

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

### 3 Übergeordnete und örtliche Vorgaben

#### Vorgaben der Raumordnung

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

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

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V)

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

##### Ziel 4.1 (5)

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

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

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

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

Für eine alternative Flächeninanspruchnahme im Innenbereich wurden die im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) festgelegten 11 prioritäre Wohnungsbaustandorte geprüft, die künftig die Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung bilden sollen. Von diesen Standorten verfügen 5 über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser. Nur drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei dieser Standorte für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte sind das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich, so dass gegenwärtig keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr verfügbar sind. Damit sind die zwei wassernahen Standortpotenziale der Innenentwicklung für den individuellen Wohnungsbau bereits ausgeschöpft. Die zwei weiteren Standortpotenziale am Wasser bzw. mit Wasserbezug, das Gebiet der 13. Flächennutzungsplan-Änderung und die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg, umfassen Flächen im Außenbereich und erfordern deshalb die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

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

#### Ziel 4.2 (1)

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

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

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

#### Ziel 4.5 (2)

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

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

Grundsatz: 4.5 (3)

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

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

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

## **Vorgaben des Baugesetzbuches**

### Klimaschutz

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

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

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

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Landschaftsplan

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

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

#### **Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht**

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

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

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

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

#### **Bodendenkmale**

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

chen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei denen 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden<sup>1</sup>. Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die sich im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche befinden. Im Rahmen des B-Planes Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" für die zweite, nördliche Baufläche werden auch dort archäologische Voruntersuchungen durchzuführen sein.

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

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

## **Bergbauberechtigung**

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

## **4 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **4.1 Die Umgebung des Änderungsbereiches**

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

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

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

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

---

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

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

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

#### **4.2 Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches**

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

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

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

#### **4.3 Erschließung**

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

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

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

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

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

In Vorbereitung der Realisierung der südlichen Wohnbaufläche (B-Plan Nr. 64) wurde für die stadttechnische Ver- und Entsorgung eine Vorplanung erstellt<sup>2</sup>. Danach können die notwendigen Leitungen mit Ausnahme der Niederschlagsentwässerung aus der Umgebung in das Plangebiet geführt und von dort auch zu einer weiteren, nördlichen Baufläche fortgesetzt werden.

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

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

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

#### **4.4 Immissionen**

Die unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzende Hochschulallee weist nur ein geringes Verkehrsaufkommen von ca. 435 Kfz/24<sup>3</sup> auf. Die Parower Chaussee ist mit durchschnittlich ca. 2.495 Kfz/24h<sup>4</sup> zwar stärker befahren, berührt jedoch den Änderungsbereich nur im unmittelbaren Nordosten.

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

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

#### **4.5 Soziale Infrastruktur und Versorgung**

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

---

<sup>2</sup> Koordinierter Leitungsplan, Ingenieurbüro Küchler GmbH, Stand 20.11.2015

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

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

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

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

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

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

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

## **5 Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei ist es auch das Ziel der Hansestadt Stralsund, den Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu reduzieren. Deshalb sollen die im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ für den südlichen Teil des Änderungsbereiches setzt öffentliche Grünflächen fest, die als extensiv zu pflegender Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln sind. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die

von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Darstellung und Festsetzung als (öffentliche) Grünfläche. Der derzeit für die nördliche Wohnbaufläche in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" wird für die Grünflächen innerhalb seines Geltungsbereiches die gleichen Regelungen treffen, so dass auch hier die Entwicklung der Grünflächen als Grünland i.S. der Landwirtschaftsflächen gem. § 201 BauGB gesichert wird.

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

## **6 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen**

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

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

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

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein, wie auch Knieper Nord. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weiterer 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nörd-

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

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

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

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

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

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

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

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

## 7 Nachrichtliche Übernahmen

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

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

## 8 Flächenbilanz

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

Art der Bodennutzung	Flächengröße in ha
Wohnbauflächen	7,1
Grünflächen	7,5
<b>Summe</b>	<b>14,6</b>

## 9. Bisheriger Verfahrensablauf

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

## 10. Rechtsgrundlagen

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

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

**Hinweis:**

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

## **TEIL II - UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die genannten Änderungsbereiche sind die folgenden Flächenaufteilungen vorgesehen:

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

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

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

### 1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Boden

##### Bestand

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

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

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

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

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

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

#### Bewertung

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

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

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

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

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

*Tabelle 3: Bewertung der Böden entsprechend des Hemerobiegrades*

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

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

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

## 2.1.2 Wasser

### Bestand

#### Grundwasser

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

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### Bewertung

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

Tabelle 4: Bewertung der Grundwasserverhältnisse

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

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

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

### 2.1.3 Klima/Luft

#### Bestand

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

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

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

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

#### Bewertung

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

#### 2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

##### Bestand

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

##### **Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Alleen und Baumreihen**

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

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

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

##### **Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen**

- **RHK:** Ruderaler Kriechrasen

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

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

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

##### **Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope**

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

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

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

### Grünanlagen der Siedlungsbereiche

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

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

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

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

### Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope

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

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



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



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

#### Bewertung

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

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

herangezogen.

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

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

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

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

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

Tabelle 5: Einstufung der Bewertungskriterien

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

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

Tabelle 6: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

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

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

Tabelle 7: Bestand und Bewertung der Biotope im Änderungsbereich

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

### Fauna

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

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

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

<sup>6</sup> gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden

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

Da im Jahr 2015 aufgrund der Anbaufrucht „Raps“ für die Feldlerche im Plangebiet keine optimalen Habitatbedingungen bestanden, wurde die Feldlerchenkartierung im Jahr 2016 wiederholt. In diesem Jahr war der Ackerschlag mit Weizen bestellt. Untersucht wurde wiederum der gesamte Ackerschlag von der Studentensiedlung „Holzhausen“ bis Parow. Insgesamt konnten nur sehr wenige Brutpaare der Feldlerche erfasst werden. Die Kartierungsergebnisse blieben weit hinter den Erwartungen zurück. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurden 2 Brutpaare, auf der gesamten Fläche 4 Brutpaare erfasst. Der Ackerschlag bietet jedoch Habitatpotenziale für mindestens 8 bis 10 Brutpaare.

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

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

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

#### Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

### **2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung**

#### Bestand

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

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

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

#### Bewertung

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

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

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

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

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

### **2.1.6 Mensch**

#### Bestand

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

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

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

#### Bewertung

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

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

#### **2.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wurden im südlichen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei denen 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden<sup>7</sup>. Darüber hinaus sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen bekannt, die sich im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche befinden.

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

Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden.

#### **2.1.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

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

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

---

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

## 2.1.9 Wechselwirkungen

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

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

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

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

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

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

+ positive Auswirkungen

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

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

### 2.2.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

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

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

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

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

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

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

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

Im Rahmen der späteren Baudurchführung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

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

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

## **2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens**

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

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

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

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4 Zusammenfassung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hansestadt Stralsund,

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER

  
Dr.-Ing. Alexander Badrow



## Anlage

### Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

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

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

GLÖSS, S. (1997):

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

JESCHKE, L. (1993):

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

KARL, J. (1997):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCHUBERT & WAGNER (1988):

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