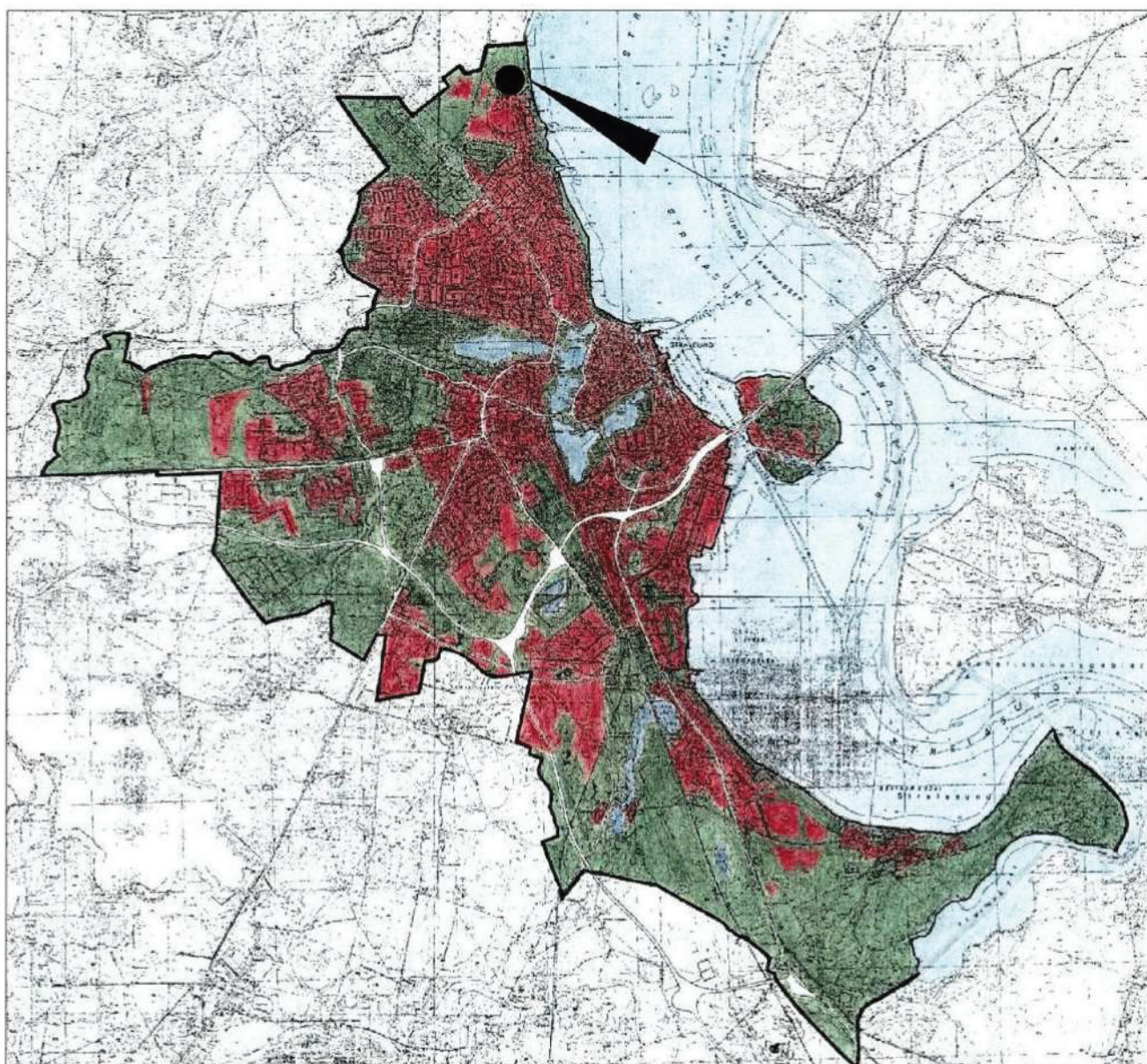


13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich der Fachhochschule/
Studentensiedlung "Holzhausen"

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 BauGB



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 BauGB

1. Ziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass für die Planung ist die unverändert hohe Nachfrage nach attraktiven Bauplätzen in Stralsund insbesondere für den individuellen Wohnungsbau, und dabei 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 nördlich der Studentensiedlung „Holzhausen“/ Fachhochschule (jetzt Hochschule) Stralsund ein städtebaulich hochwertiger Wohnungsbaustandort für ca. 165 bis 175 Wohneinheiten (WE) mit Lagegunst am Strelasund entstehen.

Im ca. 14,6 ha großen Änderungsgebiet sollen auf bisherigen Landwirtschaftsflächen zwei neue Wohnbauflächen entwickelt werden, die aufgrund ihrer Stadtrandlage unmittelbar am Strelasund über eine hohe Attraktivität verfügen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, in dessen Geltungsbereich sich die südliche der beiden Wohnbauflächen befindet. Für die nördliche Baufläche wurde mit Bürgerschaftsbeschluss vom 03.03.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ eingeleitet.

Mit dem Flächennutzungsplan wird auch der ihm beigeordnete Landschaftsplan an das neue städtebauliche Planungsziel im Änderungsgebiet angepasst.

2. Inhalt der der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Diese Darstellung wird geändert in die Darstellung von zwei eigenständigen Wohnbauflächen eingebettet in eine umgebende Grünfläche, die gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet ist.

Im beigeordneten Landschaftsplan werden anstelle der bisherigen "Landwirtschaftlichen Nutzfläche" und "Landwirtschaftlichen Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung" nun zwei eigenständige Bauflächen mit umgebenden „Flächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung“ dargestellt. Die Kennzeichnung als geplantes Landschaftsschutzgebiet (LSG) entfällt. Die Ausweisung des LSG wurde nicht vollzogen und ist auch nicht mehr geplant.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Prüfung der von der Planung betroffenen Belange des Umweltschutzes gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Der Änderungsbereich wird fast ausschließlich von einer intensiv genutzten, flachwelligen und zum Sund hin abfallenden Ackerfläche eingenommen. Am Südrand sind als Biotopstrukturen ein Gras- und Krautstreifen entlang angrenzender Straßen und Wege, ein mehrstämmiger Einzelbaum und an der Südostgrenze eine ca. 5.000 m² große Waldfläche vorhanden. Die Allee-bäume an der Ostseite der Hochschulallee liegen innerhalb, die Gehölzstrukturen östlich des Ostseeküstenradwegs und südlich der Grenze zur Studentensiedlung Holzhausen liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Boden

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

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

Die durch die Bebauung zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen ist kompensierbar und soll weitestgehend am Eingriffsort und damit im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

Wasser

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

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

Die durch die Bebauung zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen ist kompensierbar und soll weitestgehend am Eingriffsort und damit im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

Klima/Luft

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. Der in Folge der Bauflächendarstellung zu erwartende Verlust an Flächen mit mikroklimatischen Funktionen wird als nicht erheblich bewertet.

Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Im Änderungsgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Anstelle des temporär wasserführenden Kleingewässers gem. Kartenportal Umwelt M-V (Biotop 0208-334B5007) wird hier nur eine kleine Geländesenke durch eine Drainage entwässert. Auch wurde im Rahmen der Kartierung der gesetzlich geschützten Biotop im Gebiet der Hansestadt Stralsund im Änderungsgebiet kein Biotop angetroffen (s. Biotopliste der Hansestadt Stralsund mit Stand 11/2006).

Nachforschungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ergaben, dass die Fläche schon zu DDR-Zeiten drainiert war und spätere Schäden an der Drainage zu stärkeren Vernässungen geführt haben könnten, die 1991 im Zuge der Luftbildkartierungen als geschütztes Biotop erfasst wurden. Es ist nicht mehr nachzuvollziehen, ob am Standort tatsächlich ein Kleingewässer oder nur eine temporär überstaute Ackersenke vorhanden war.

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

Im Frühjahr 2015 wurde der gesamte Ackerschlag (31 ha) 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 Feldlerchenkartierung wurde 2016 wiederholt, als der Ackerschlag mit Weizen bestellt war. Untersucht wurde wiederum der gesamte Ackerschlag von der Studentensiedlung „Holzhausen“ bis Parow. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurden 2 Brutpaare erfasst. Für diese 2 Brutpaare der Feldlerche stehen Habitatpotenziale auf der verbleibenden Ackerfläche zwischen dem Geltungsbereich der Änderung und den Wohnsiedlungen in der angrenzenden Gemeinde Kramerhof, Ortsteil Parow, als Ersatz zur Verfügung.

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 Hunden) 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.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Als Schutzobjekte sind der nach § 19 NatSchAG M-V geschützte östliche Alleenbaumbestand entlang der Hochschulallee und ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbaum vorhanden. Die Einbeziehung von Abschnitten der östlichen Alleebaumreihe in die Wohnbauflächendarstellung beeinflusst nicht den gesetzlichen Alleenschutz.

Der Änderungsbereich liegt anteilig im 150 m breiten Küstenschutzstreifen nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Dieser ist von der Darstellung der Wohnbauflächen nicht berührt.

Landschaftsbild/ Natürliche Erholungseignung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Änderungsbereiches wird geprägt durch das wellige, zum Sund hin abfallende Geländere Relief. Die offene Agrarflur ist durch die prägenden grünen Raumkanten (Ahornalleebaumbestand an der Hochschulallee, Gehölzstreifen/ Gehölzfläche am Südrand, Baumhecke zwischen Ostseeküstenradweg und Oberkante Steilufer) gefasst.

Von der Hochschulallee und vom Plattenweg nördlich der Studentensiedlung aus bestehen attraktive Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen.

Der Änderungsbereich weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden jedoch von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken frequentiert (Naturgenuss, Sport, Hundausführen) und als Verbindungen zum Seebad, zum Stadthafen, zur Altstadt sowie auch Richtung Parow, Prohn usw. genutzt. Der Ostseeküstenradweg verbindet die Tourismusregion Fischland-Darß-Zingst mit der Welterbestadt Stralsund und mit den Tourismusregionen Insel Rügen und Insel Usedom. Ihm kommt deshalb eine große Bedeutung für den zunehmenden Radtourismus zu.

Damit haben die den Änderungsbereich umgebenden Straßen und Wege besonderer Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus (Ostseeküstenradweg). Die Qualität der Erholungsfunktion wird insbesondere durch die Sundnähe und die attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.

Mensch

Der Änderungsbereich weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Die umgebenden, relativ stark frequentierten Straßen und Wege sind von besonderer Bedeutung für die Naherholung und für den Tourismus (Ostseeküstenradweg).

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

Die durch die Wohnbauflächendarstellung vorbereitete bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet führt zu einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die teilweise Verbauung von Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen, wobei der durch den Ostseeküstenradweg erschlossene Erholungsraum erhalten bleibt.

Mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen werden positive Effekte in Bezug auf die Stärkung einer vielgestaltigen Wohnraumversorgung für die Bevölkerung und durch das Anlegen von Grünflächen in Bezug auf die Entstehung neuer Flächen für das Naturerleben erreicht.

Kultur- und Sachgüter

Für den Bebauungsplan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ wurden im südlichen Teil des Änderungsbereiches archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, bei denen 21 archäologisch relevante Befunde ermittelt wurden. Auch sind zwei weitere Flächen mit Bodendenkmalen im Bereich der Grünfläche bzw. der nördlichen Baufläche bekannt. Diese sind im Plan gekennzeichnet.

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.

Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter

Konfliktschwerpunkte der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zuzüglich Anpassung des Landschaftsplanes 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.

Die zu erwartende spätere Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von baulichen Anlagen, Gebäuden, Verkehrsflächen usw. kann durch die im B-Plan Nr. 64 geregelte und auch im B-Plan Nr. 65 vorgesehene Qualität der im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen kompensiert werden.

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

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

Dazu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gliederung in zwei Wohnbauflächen mit einer dazwischen liegenden Grünzäsur zur Freihaltung einer Sichtachse von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen
- Darstellung der die Wohnbauflächen umgebenden Flächen als Grünflächen und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; diese sichern die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Reduzierung des Eingriffs in landwirtschaftlich nutzbarer Flächen auf ein unvermeidbares Mindestmaß; Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünflächen als Grünland durch Festsetzung als extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd im Bebauungsplan Nr. 64; der B-Plan Nr. 65 für den nördlichen Teil wird für die Grünflächen die gleiche Regelung treffen.

Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die Darstellung von zwei neuen, von Grünflächen umgebenen Wohnbauflächen für die geplante Wohnbebauung nördlich der Fachhochschule (jetzt Hochschule) / Studentensiedlung „Holzhausen“ ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die zu erwartende Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, sonstigen baulichen Anlagen usw. ist kompensierbar und soll am Eingriffsort im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

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.

Die Kompensation der 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.

Die an die Wohnbauflächen angrenzende Darstellung von Grünflächen und ihrer Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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.

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

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

Die im Plangebiet aufgefundenen archäologischen Zeugnisse werden vor Beginn der Baumaßnahmen anhand von archäologischen Prospektionen dokumentiert, geborgen und sichergestellt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 14.07.2016 sowie eines öffentlichen Aushangs vom 15.07 bis 29.07.2015
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 14.07.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung vom 10.05. bis 16.06.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 22.04.2016

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten einige Bürger ihre grundsätzliche Ablehnung der Planung.

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten folgende Hinweise zur Planung, die durch entsprechende Aussagen und Erläuterungen in der Begründung berücksichtigt werden konnten:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und Landkreis Vorpommern-Rügen/ Untere Wasserbehörde zur geplanten Regenwasserableitung in den Strelasund
- Bergamt zu einer bestehenden Bergbauberechtigung
- Landkreis Vorpommern-Rügen zur sozialen Infrastruktur im Stadtgebiet
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Schwerin, zu den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) und des Landschaftsrahmenplans sowie zu einer Alternativprüfung.

Die Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V auf die im Plangebiet angeordneten Bodendenkmale fanden Berücksichtigung durch Kennzeichnung der Bereiche in der Plandarstellung und Erläuterung in der Begründung.

Nicht berücksichtigt wurden die Anregung der Gemeinde Kramerhof, das Plangebiet für eine eventuelle Erweiterung der Fachhochschule (jetzt Hochschule) Stralsund vorzuhalten, da nicht alle Baupotenziale auf dem Hochschulgelände ausgeschöpft sind und ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf nicht bekannt ist.

Ebenfalls unberücksichtigt blieb die Forderung des Naturschutzbundes NABU NVP, im Änderungsgebiet mehr Grünfläche darzustellen und die Ackerfläche nördlich des Plangebietes als geschützten Landschaftsbestandteil (LGB) auszuweisen. Die Wohnbauflächendarstellung setzt die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes und der Baugebietsfestsetzung im B-Plan Nr. 64 um. Eine Ausweisung der Ackerfläche nördlichen des Änderungsgebietes als LGB ist nicht Inhalt dieses Änderungsverfahrens.

Die wesentlichen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt bei der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
Landesforst Mecklenburg Vorpommern	Der im Änderungsbereich befindliche wertvolle Küstenschutzwald im Sinne von § 2 Abs. 1 LWaldG	Der Anregung wurde nicht gefolgt , da die betreffende Flächengröße mit ca. 5.000 m ² die für den

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
	ist als Fläche für Wald darzustellen	Flächennutzungsplan im Maßstab 1:10.000 heranzuziehende Größe der Darstellbarkeit von 1 ha deutlich unterschreitet. Der betreffende Bereich bleibt Teil der Grünfläche. Der Küstenschutzwald ist von der Planung nicht betroffen.
Gemeinden Kramerhof und Prohn des Amtes Altenpleen, BUND M-V e.V., zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist zu berücksichtigen, diese spricht gegen die Planung. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen. Es sind vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen (insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachvermittlungsmöglichkeiten). Die Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB fordert, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Am Standort sind zum Teil Böden mit Wertzahlen von bis zu 52 und damit gute landwirtschaftliche Böden.	Diese Anregung wurde bereits im Entwurf 13. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. In Kapitel 6 der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen umfassend dargelegt. Diese ergibt sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten gerade auch mit Lage am bzw. Bezug zum Stralsund. Es wurde eine Alternativprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung und auch andere in Stralsund nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen ist damit auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hinreichend begründet, so dass die Planung den Regelungen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht entgegensteht.
Gemeinden Kramerhof und Prohn des Amtes Altenpleen, BUND M-V e.V., NABU M-V	Die Planung befindet sich laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Karte M 1: 100.000 im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.	Diese Anregung wurde bereits im Entwurf 13. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Der Änderungsbereich ist Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem gemäß dem Grundsatz 5.1 (4) des RREP VP den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. In der Planbegründung wird dargelegt, dass die Planung mit diesem Grundsatz vereinbar ist. Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege dienen dem Schutz folgender Gebietstypen: – EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete – naturnahe Küstenabschnitte – schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
		tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore – naturnahe Seen und Fließgewässer – einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete – Salzgrasland. Der Änderungsbereich hat jedoch keinen Anteil an diesen Schutzgebieten und naturnahe Strukturen sind im Änderungsbereich aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht ausgeprägt. Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich nicht auf die gesamte Fläche, sondern nur auf den naturnahen Uferbereich (Küstenabschnitt) zwischen Stralsund und Parow, für den die Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) eine ungestörte Naturentwicklung ausweist. Der Uferbereich liegt <u>außerhalb</u> des Änderungsbereichs. Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.05.2016 bestätigte die Vereinbarkeit der Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des RREP VP. Ebenso bestätigte die positive Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesplanung M-V als oberste Landesplanungsbehörde vom 27.07.2016 die Vereinbarkeit der Planung mit den geltenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
BUND M-V e.V. NABU M-V	Im Rahmen der der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll deutlich mehr Grünfläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" gesichert bleiben.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die im Änderungsbereich dargestellte Grün- und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgt dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzept und den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studensiedlung Holzhausen“. Diese Grünfläche ist ausreichend, um den Eingriff, der durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch vorbereitet wird, vollständig zu kompensieren.
BUND M-V e.V.	Es ist eine mehrjährige Feldler-	Der Anregung wurde teilweise

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
NABU M-V	chenerfassung erforderlich, damit die 13. F-Planänderung nicht den artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestand des § 44 BNatSchG riskiert.	gefolgt. Die Feldlerchenkartierung von 2015 wurde im Jahr 2016 wiederholt. Insgesamt konnten nur sehr wenige Brutpaare der Feldlerche erfasst werden. Der angrenzende Acker Schlag bietet ausreihend Habitatpotenziale für die im Änderungsbereich betroffenen zwei Brutpaare, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt werden. Eine mehrjährige Fortführung der Untersuchungen ist demnach nicht notwendig.
BUND M-V e.V. NABU M-V, eine Stellungnahme der Öffentlichkeit	Das Erlebnis Landschaft würde sich von einem rundherum freien Blick in einen Nischenblick wandeln.	Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Durch die geplanten Wohnbauflächen ergeben sich auf ein städtebaulich verträgliches Maß geminderte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. - der 150 m-Küstenschutzstreifen wird von Bauflächen freigehalten - zwischen den Wohnbauflächen wird eine sich zum Ufer hin öffnende Grünfläche entwickelt, die Blickbeziehungen aus dem Siedlungsbereich zum Strelasund ermöglicht - die Geländekuppen im nördlichen Teil des Änderungsbereiches sind von den Wohnbauflächen ausgenommen. Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den Ostseeküstenradweg und die vorhandenen Wegebeziehungen Hochschulallee/Plattenweg nördlich der Studentensiedlung steht der Küstenraum im betreffenden Bereich weiterhin uneingeschränkt für die Erholung und den Tourismus zur Verfügung.
BUND M-V e.V.	Es fehlen Aussagen dazu, wie die dargestellten Grünflächen künftig als extensiv zu pflegenden Wiesenflächen unterhalten werden sollen.	Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Die Mahd der Wiesenflächen soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünflächen. Entsprechende Ausführungen wurden

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
		den in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.
BUND M-V e.V.	Aus den Unterlagen wird deutlich, dass der Standort Holzhausen keinesfalls alternativlos für eine Wohnbauflächenentwicklung ist, da an anderer Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen werden sollen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Alternativprüfung bezog die dem Planungsziel entsprechenden alternativen Standortpotenziale ein. Es zeigte sich, dass gleichwertige Flächen für den Einfamilienhausbau mit Lagegunst direkt am Strelasund in Stralsund derzeit nicht verfügbar sind. Von den 11 prioritären Wohnungsbaustandorten gemäß ISEK-Fortschreibung verfügen 5 über eine Wasserlage/ engen Bezug zum Wasser. Nur drei davon sind Potenziale der Innenentwicklung und davon nur zwei geeignet für den Einfamilienhausbau. Das sind die ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“) und der ehemalige Sportplatz am Boddenweg (B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). Die Wohngebiete sind jetzt erschlossen. An beiden Standorten sind Bauparzellen für Einfamilienhäuser nicht mehr verfügbar. Damit sind die zwei wassernahen Baupotenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft. Die zwei weiteren Standortpotenziale am Wasser/ mit Wasserbezug sind das Gebiet der 13. Änderung und die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd. Beide Flächen liegen im Außenbereich. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit der „Baumeisterfläche“ für eine kurzfristige Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben. Die im Flächennutzungsplan als Erweiterung der Siedlung Am Lüssower Berg dargestellte Wohnbaufläche verfügt nur über eine eingeschränkter Wohnqualität wegen des benachbarten Verkehrs- und Gewerbelärms. Mit der 15. FNP-Änderung soll sie entfallen. Aufgrund ihrer Lage und Beeinträchtigung scheidet sie als gleichwertige Alternative zum Änderungsgebiet aus.
BUND M-V e.V.	Das Vorhaben widerspricht der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Im Gebiet sollte anstelle	Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Ein wesentlicher Einfluss der Planung auf die biologischen und hyd-

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
	von Bebauung und Versiegelung, das ursprünglich vorgesehene Landschaftsschutzgebiet und entsprechende Regelungen zur Extensivierung der Landnutzung, z.B. durch extensive Grünlandwirtschaft festgesetzt werden.	omorphologischen Qualitätskomponenten ist nicht erkennbar. Von der Ablösung der intensiv bewirtschafteten Ackernutzung werden eher positive Effekte erwartet, wie z.B. ein geringerer Nähr- und Schadstoffeintrag durch Dünger und chemische Pflanzenbehandlungsmittel in den Strelasund. Die Grünlandnutzung der Grünflächen ist vorgesehen.
BUND M-V e.V.	Die potentielle Wassererosionsgefährdung wurde nicht betrachtet. Die geplante Überbauung sorgt für einen zunehmenden Oberflächenabfluss. Das erhöht das Risiko der Wassererosion auf den unbebauten Flächen, insbesondere im Hinblick auf die allgemein bekannten, extremer werdenden Wetterereignisse (Starkregen mit Überflutungen).	Dem Hinweis wurde nicht gefolgt Durch die Umwandlung von Ackerland in Siedlungs- und Grünfläche wird die potentielle Wassererosionsgefährdung reduziert. Der Boden erhält in den nicht überbauten Bereichen eine schützende, dauerhafte Vegetationsdecke. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird geordnet abgeführt.
BUND M-V e.V.	Durch die vorliegende Planung erhöht sich das Störpotenzial auf das in ca. 300 m (ab Küstenlinie) angrenzende Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH-RL ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei ist auch das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, die auf das Vogelschutzgebiet wirken, zu untersuchen.	Dem Hinweis wurde nicht gefolgt Wesentliche Scheuchwirkungen gehen nicht von der geplanten Bebauung, sondern von menschlicher Präsenz aus. Der betroffene Bereich ist diesbezüglich bereits durch die Stadtrandlage und Nutzer des Ostseeküstenradweges, der ein bedeutender touristischer Fernradweg ist, vorbelastet. Ein erhöhtes Störpotenzial aufgrund der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht zu erkennen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.
BUND M-V e.V.	Nördlich des Vorhabengebietes liegt das im Moorschutskonzept MV enthaltene Moor Nummer 51-089 der Kategorie „Naturnahe Moorflächen mit besonderem Schutzbedarf“. Die F-Plan-Änderung im Zusammenhang mit der geplanten Bodenversiegelung werden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Die Auswirkungen auf das angrenzende zu schützende Moor werden nicht dargestellt. Es wird eine Untersuchung zur Vereinbarkeit mit dem Moorschutskonzept gefordert.	Dem Hinweis wurde nicht gefolgt. Die Moorfläche umfasst einen Uferstreifen am Strelasund ab ca. der Ortslage Parow weiter in Richtung Norden. Die Moorverhältnisse sind durch die Wasserstände des Strelasunds geprägt. Diese werden durch die geplanten Wohnbauflächen jedoch nicht beeinflusst. Auswirkungen auf den mindestens 500 m vom Änderungsbereich entfernten Moorkörper am Strelasundufer können deshalb ausgeschlossen werden.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Für die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Wohnbauflächen bestehen kein Bedarf	Den Hinweisen wurde nicht gefolgt. Zusammenfassend begründet sich

Verfasser der Stellungnahme	Stellungnahme	Berücksichtigung
	und keine Grundlagen. Es besteht allgemein die Forderung, den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bauvorhaben zu senken. Der Grundverpflichtung zur Erhaltung der freien Landschaft wurde nicht nachgekommen (exponierte Landschaftsteile außerhalb von bebauten Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen, Uferzonen sollen ausgenommen werden, eine Alternativenprüfung wurde anscheinend nicht unternommen.	die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung prognostizierten Bedarf auch nach städtebaulich hochwertigen Wohnungsneubaustandorten insbesondere mit Lagegunst am bzw. Bezug zum Strelasund, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Der stärksten Nachfragegruppe des Wohnungsbausektors nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird im Ergebnis der Abwägung gegenüber dem Verlust von ca. 7,1 ha Landwirtschaftsflächen und den städtebaulich vertretbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der Vorrang eingeräumt. In die Alternativprüfung wurden die wassernahen Standortpotenziale für den Einfamilienhausbau einbezogen. Im Ergebnis war festzustellen, dass es keine gleichwertigen Standorte verfügbar sind.

6. Abwägung der Planung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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 ausgelastet; einzelne verfügbare Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

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

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 weitere 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Standort nördlich der Studentensiedlung Holzhausen befindet, der den Änderungsbereich der 13. Flächennutzungsplan-Änderung mit den B-Plänen Nr. 64 und 65 umfasst.

Von den 11 prioritären Wohnbaustandorten gemäß ISEK-Fortschreibung sind es 5 Standortpotenziale, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Nur drei dieser

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 sind jetzt erschlossen. An beiden Standorten stehen keine Bauparzellen für Einfamilienhäuser mehr zur Verfügung. 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, umfassen Flächen im Außenbereich.

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnbaustandorte, 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“ am Deviner Weg 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 deshalb zur Umsetzung des Planungsziels einer geplanten Wohnungsbauentwicklung am Wasser im Gebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes keine tatsächliche Alternative gesehen werden.

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnungsbauentwicklung vorbereitet, die zu Eingriffen in Boden, Natur- und Landschaft sowie zum Verlust von z.T. wertvollen Böden für die Landwirtschaft (Bodenwertzahl > 50) führt. Die unvermeidlichen Eingriffe können jedoch innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Umweltauswirkungen der Planung sind nicht als erheblich zu beurteilen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird auf den dargestellten Grünflächen als Grünland durch die Verpachtung an einen Landwirt weiterhin ermöglicht.

Im Ergebnis der Abwägung dieser Belange mit dem gesamtstädtischen Belang eines Wohnraumbedarfs auch an städtebaulich hochwertigen Standorten in attraktiven Lagen, wird der baulichen Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche für die Bereitstellung eines solchen Wohnraumangebots der Vorrang eingeräumt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom August 2016 und der entsprechend angepasste Landschaftsplan im Änderungsgebiet mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom August 2016 wurden am 06.10.2016 durch die Bürgerschaft festgestellt (Beschluss-Nr. 2016-VI-07-0475).

Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 13. Dezember 2016 (A.Z. 43.42.01.01) erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 18.01.2017 im Amtsblatt Nr. 1 ortüblich bekannt gemacht. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Ablauf des 18.01.2017 wirksam.

Stralsund, den 23. JAN. 2017

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

