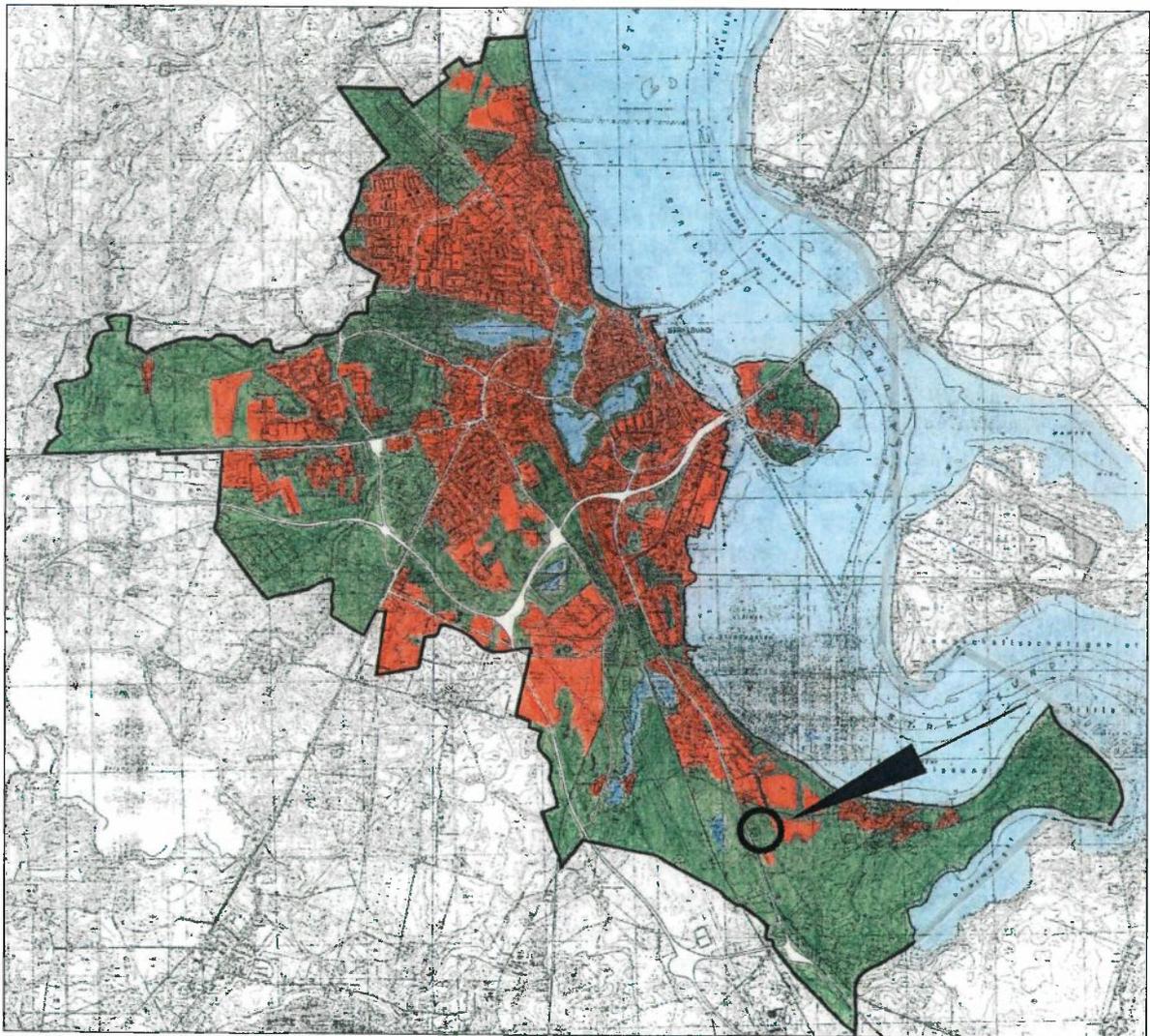




# 18. Änderung des Flächen- nutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche östlich der Brandshäger Stra-  
ße im Stadtteil Andershof

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB



## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Anlass und Ziel der Änderung ist die Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben.

Zur Begegnung der hohen Wohnraumnachfrage soll östlich der Brandshäger Straße ein Wohnungsbaustandort für ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern entstehen. Um Baurecht für diese Entwicklung zu schaffen, hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ aufzustellen.

Da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, leitete der Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 auch das Verfahren für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ein. Das Verfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 8/2022 ist die Flächennutzungsplanänderung mit Ablauf des 25.10.2022 rechtswirksam geworden.

## **2. Inhalt der Planung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Aufbauend auf der Sportstättenentwicklungsplanung von 1993 war hier auf ca. 5 ha die Entwicklung des Sport- und Freizeitzentrums Andershof/Devin vorgesehen. Neben der Grundversorgung (Schule, Bevölkerung) sollten hier weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen auch kommerziellen Charakters eingeordnet werden. Gemäß Sportstättenentwicklungsplanung der Stadt besteht ein Bedarf dieser Größenordnung auf absehbare Zeit jedoch nicht. Daher kann der Standort einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Übereinstimmung mit der Sportstättenentwicklungsplanung soll ein Fußballfeld als Soccerbox in der Planung Berücksichtigung finden.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Darstellung als Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 8,4 ha vorgesehen. Diese Flächennutzung wird durch die Darstellung von Grünflächen ergänzt, die die Wohnbaufläche in einen südlichen und einen nördlichen Teil gliedern und von einer Sonderbaufläche im Süden abgrenzen. Im Westen des Änderungsbereiches ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, Retention dargestellt. Die an dieser Stelle bisher dargestellte Wasserfläche entfällt, da sie den örtlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Unmittelbar an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Sportanlage nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB dargestellt. Mit diesen Flächendarstellungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 68 geschaffen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden. Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange diente insbesondere die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 BauGB.

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Die Flächen sind lediglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird über-

wiegend in Form zusätzlicher Flächenversiegelung stattfinden. Er ist im Sinne der Ziele der Planung nicht vermeidbar.

Die geplante Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung. Aufgrund des schlechten Flächenzuschnitts mit kleinen sowie teilweise krummen Feldgrenzen, einer das Plangebiet querenden vernässten Senke und verschärften Abstandsaufgaben für die Pflanzenschutzanwendung infolge angrenzender Wohnbebauung, ist der Bereich aus landwirtschaftlicher Sicht vergleichsweise unattraktiv. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind nicht betroffen.

Mit der vorgesehenen Wohnbebauung ist eine bauliche Überformung des Plangebiets verbunden. Damit gehen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität in Form von Lebensraum- und Biotopverlust einher. Diese können jedoch multifunktional über Biotopfunktionen kompensiert werden.

Die durch die bauliche Überformung einhergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind unerheblich, da das bestehende Landschaftsbild hier nur von allgemeiner Bedeutung ist.

Mit der vorbereiteten baulichen Nutzung wird eine Versiegelung von Flächen einhergehen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser können jedoch durch geeignete Maßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensation ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können außerdem durch eine naturnahe Retentionsfläche innerhalb des Plangebiets gemildert bzw. ausgeglichen werden.

Durch mögliche Schallimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm können Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch einhergehen. Diesen möglichen Beeinträchtigungen kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch Maßnahmen des Schallimmissionsschutzes beigegeben werden.

Für die Schutzgüter Klima, Luft, Kultur und sonstige Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen abzusehen.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnahmen wurden entsprechend des Abwägungsergebnisses in den Verfahrensschritten berücksichtigt.

Den durch das Forstamt Schuenhagen am 03.02.2022 und der ONTRAS Gastransport GmbH am 21.01.2022 vorgetragene Anregungen, einzelne Waldflächen bzw. einen Leitungsverlauf in die Planzeichnung aufzunehmen, wurde nicht nachgekommen. Sowohl die einzelnen Waldflächen, als auch der Leitungsverlauf sind für die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets von untergeordneter Bedeutung. Ihre Darstellung und ggf. Festsetzung wird jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zweckdienlich sein.

Durch den Landkreis Vorpommern-Rügen am 07.02.2022 wurden Hinweise und Anregungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgetragen. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Abschließende Aussagen zu konkret durchzuführenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können jedoch erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Die gegebenen Hinweise werden daher im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und die vorzusehenden Maßnahmen ggf. noch geändert.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wies in seiner Stellungnahme vom 29.07.2021 insbesondere auf die raumordnerischen Plansätze zu Tourismusräumen hin. Diese Plansätze werden durch die Planung berücksichtigt. In der Begründung wurden daraufhin die Ausführungen zum Umgang mit den raumordnerischen Vorgaben ergänzt.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Darstellung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an eine bestehende Baufläche und ist verkehrsgünstig zu Hauptstraßen gelegen. Der Änderungsbereich ist bereits in die angrenzenden Siedlungsstrukturen eingebunden. Im Rahmen dieser Zielstellung sind daher keine anderen Planungsalternativen möglich und sinnvoll.

Stralsund, den ..... 01. NOV. 2022

  
Dr.-Ing. Alexander Badrow  
Oberbürgermeister

