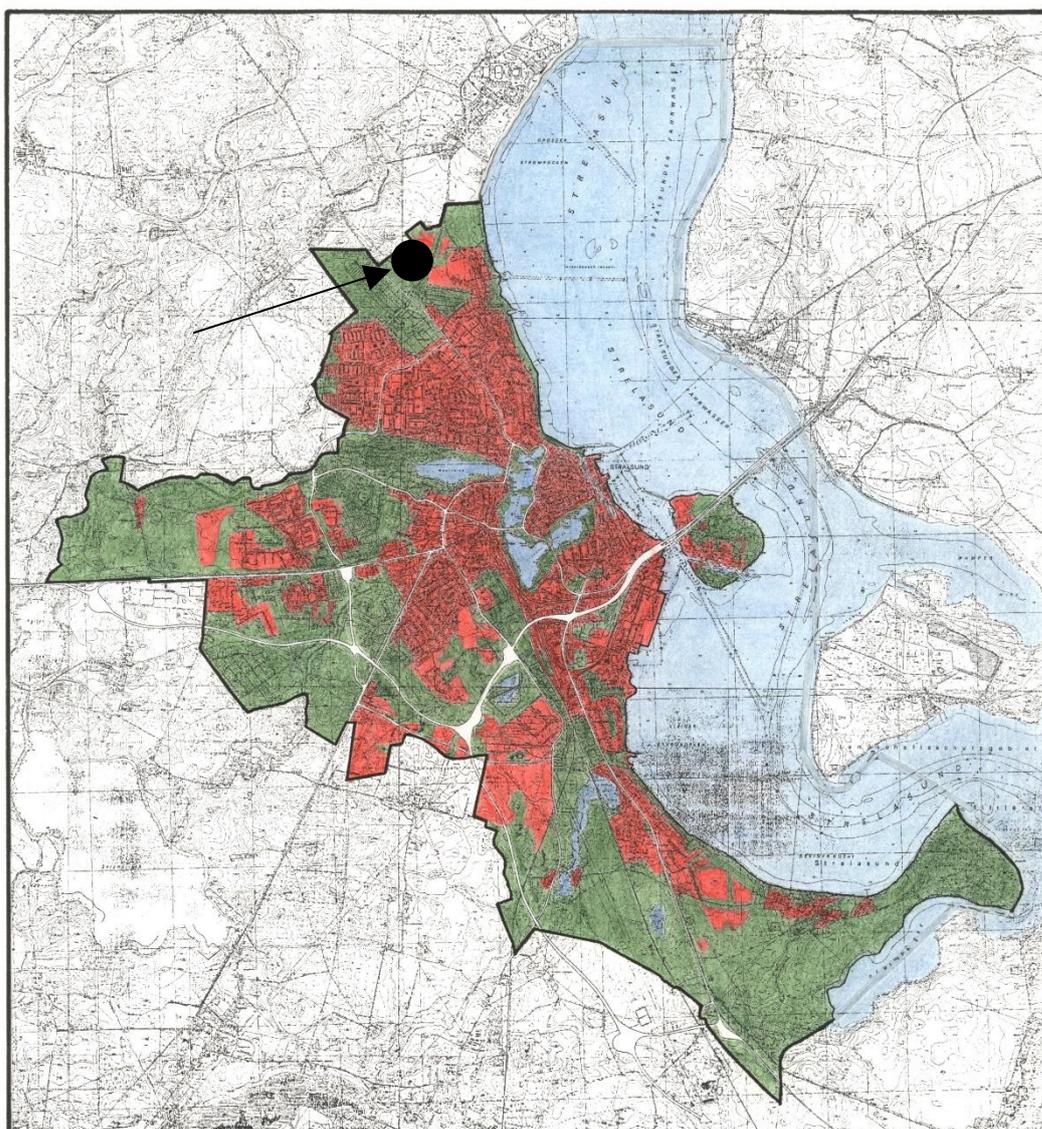


# 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche zwischen Prohner Straße und  
Parower Chaussee

Begründung zum Vorentwurf  
Stand Juni 2021





## Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG .....	3
<b>1</b> Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
<b>2</b> Übergeordnete und örtliche Planungen sowie Vorgaben .....	4
2.1 Vorgaben der Raumordnung .....	4
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	4
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	5
2.2 Inhalt des Landschaftsplanes .....	6
2.3 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen.....	7
<b>3</b> Städtebauliche Ausgangssituation .....	8
3.1 Umgebung des Plangebietes .....	8
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes.....	8
3.3 Soziale Infrastruktur .....	9
3.4 Natur und Landschaft.....	9
3.5 Immissionen .....	9
<b>4</b> Inhalt des Planes .....	10
4.1 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB.....	10
4.2 Erschließung .....	11
4.3 Städtebauliche Vergleichswerte .....	11
<b>5</b> Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
<b>6</b> Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung .....	12
<b>7</b> Verfahrensablauf .....	12
<b>8</b> Rechtsgrundlagen .....	12
TEIL II - Umweltbericht.....	13
<b>1</b> Einleitung.....	13
1.1 Allgemeines .....	13
1.2 Anlass und Aufgabenstellung .....	13
1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	13
1.3.1 Angaben zum Standort.....	13
1.3.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans.....	15
1.3.3 Bedarf an Grund und Boden.....	15
<b>2</b> Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	16
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften .....	16
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB).....	16
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	17
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) .....	17
2.1.4 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) .....	17
2.1.5 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) .....	18
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen.....	18

2.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	18
2.2.2	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern .....	18
2.2.3	Landschaftsplan .....	18
2.3	Schutzgebiete .....	18
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	19
3.1.1	Boden .....	19
3.1.2	Fläche .....	19
3.1.3	Wasser .....	20
3.1.4	Luft .....	21
3.1.5	Klima .....	21
3.1.6	Pflanzen .....	22
3.1.7	Tiere .....	23
3.1.8	Biologische Vielfalt .....	23
3.1.9	Landschaft .....	24
3.1.10	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung .....	25
3.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	25
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	26
3.2.1	Boden .....	26
3.2.2	Fläche .....	26
3.2.3	Wasser .....	26
3.2.4	Luft .....	26
3.2.5	Klima .....	26
3.2.6	Pflanzen .....	27
3.2.7	Tiere .....	27
3.2.8	Biologische Vielfalt .....	27
3.2.9	Landschaft .....	27
3.2.10	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung .....	27
3.2.11	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	28
3.2.12	Wechsel- und Kumulationswirkungen .....	28
3.2.13	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind .....	28
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	28
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	29
<b>4</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>30</b>
4.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	30
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	30
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	30
4.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	30

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Prohner Straße und der Parower Chaussee, gegenüber dem Gebäudekomplex der Deutschen Rentenversicherung und in räumlicher Nähe zur Hochschule Stralsund, ist die Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus vorgesehen. Dieser soll die umfassende Kompetenz in den Schlüsselbranchen der Digitalisierung am Standort bündeln und Wirtschaft, Startup-Szene, Wissenschaft und Investoren in Stralsund zusammenbringen. Dieser Standortentwicklung liegt die Zielstellung der Landesregierung zu Grunde, zur Stärkung der digitalen Wirtschaft an jedem Hochschulstandort in Mecklenburg-Vorpommern regionale Startup- und digitale Innovationszentren zu etablieren.

Zum Wirtschafts- und Wissenschaftscampus soll als ein wesentlicher Bestandteil das zukünftige IT-Center Vorpommern gehören, das den Auftakt für die Standortentwicklung einleitet. Ergänzend sollen Wohnnutzungen mit zusätzlichen Beherbergungsmöglichkeiten insbesondere im Segment der Kurzzeitbelegung (Boarding- und Services-Apartment), gastronomische Angebote, die Unterbringung einer Kita und ggf. Anlagen für sportliche Zwecke zu einer Durchmischung des Standortes beitragen und die Vereinbarkeit von Privat- und Erwerbsleben begünstigen. Weiterhin sind ein Rechenzentrum, Gebäude für Forschung und Entwicklung in den Branchenkompetenzen IT, Gesundheit, Robotik und Verbundforschung zuzüglich skalierbarer Erweiterungsflächen sowie weitere Bauflächen für Ausgründungen und Neuansiedlungen geplant.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Standortentwicklung zu schaffen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund in ihrer Sitzung am 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee“ beschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Bereich des zukünftigen Wirtschafts- und Wissenschaftscampus und darüber hinaus das Gebiet bis zur nördlichen Stadtgrenze bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Dieser Darstellung lag ursprünglich die Entwicklungsvorstellung der Erweiterung des Zentralfriedhofes zugrunde. Aufgrund der sinkenden Bestattungszahlen, der Verkürzung von Grabnutzungszeiten, dem Wechsel von Erd- auf Urnenbestattungen und alternativer Bestattungsformen (Seebestattungen und Friedwälder) ergibt sich auf dem Zentralfriedhof eine positive Flächenbilanz für die nächsten Jahrzehnte. Damit wird die Friedhofserweiterung auch zukünftig nicht benötigt und der Standort des „Neuen Friedhofs“ kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um das betreffende Areal für die Aufstellung des Bebauungsplans vorzubereiten und dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist nach § 8 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat demgemäß am 29.08.2019 die Einleitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee“. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird für die betroffene Teilfläche ebenfalls geändert.

Das Ziel der Änderungsplanung ist es, die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ durch die Darstellung einer Sonderbaufläche, gemischter und gewerblicher Bauflächen sowie Grünflächen zu ersetzen. Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus vorbereitet werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 19. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord. Der ca. 20 ha große Änderungsbereich umfasst das Areal, das für die schrittweise Entwicklung des zukünftigen Wirtschafts- und Wissenschaftscampus vorgesehen ist und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten bzw. Südosten durch die Parower Chaussee und die Kleingartenanlage Knieper Nord,
- im Südwesten durch die Prohner Straße,
- im Nordwesten durch die Stadtgrenze zur benachbarten Gemeinde Kramerhof mit anschließenden Landwirtschaftsflächen,
- im Norden durch das Wohngebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 hinaus. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 nordwestlich angrenzende Teilfläche wurde in das Änderungsverfahren einbezogen, um eine Entwicklungsperspektive des gesamten Areals als Wirtschafts- und Technologiestandort zu eröffnen.

## 2 Übergeordnete und örtliche Planungen sowie Vorgaben

### 2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

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

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die Flächennutzungsplanänderung 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. [...]“*

#### Beachtung in der Planung:

Die Änderungsplanung zielt auf die beabsichtigte Standortentwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in räumlicher Nähe zur Hochschule Stralsund. Hierdurch sollen Synergieeffekte generiert und Kooperationspotenziale als Standortvorteil bzw. -profilierung genutzt werden. Im Hinblick auf dieses besondere Standortprofil stehen Möglichkeiten der Flächenachverdichtung bzw. Innenentwicklungspotenziale in der Hansestadt Stralsund nicht in ausreichender Größe zur Verfügung, um eines skalierbares Flächenangebot für Unternehmensansiedlungen und Komplementärnutzungen in Hochschulnähe planerisch vorzubereiten. Daher werden die bislang für eine Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen zugunsten einer Flächenneuordnung ersetzt. Die Änderungsdarstellungen erfolgen in Anbindung an das verwaltungs- und hochschulgeprägte Umfeld und ermöglichen damit eine Ergänzung der Stadtstruktur. Damit entspricht die Planung der Maßgabe, neue Siedlungsflächen in Anbindung an vorhandene Ortslagen auszuweisen.

#### Ziel 4.2 (1)

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

##### Beachtung in der Planung:

Die Darstellung von gemischten Bauflächen bietet ein begrenztes Potenzial für Wohnungsbau. Die Flächennutzungsplanänderung ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können weiterhin Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, die eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

### **2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

#### Grundsatz 4.1 (1)

*„Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“*

##### Berücksichtigung in der Planung:

Mit der Änderung des FNP werden die Voraussetzungen geschaffen, insbesondere wirtschaftliche Ansiedlungspotenziale zu unterstützen, die zu einer Stärkung der Funktion der Hansestadt Stralsund als gemeinsames Oberzentrum beitragen.

#### Grundsatz 4.1 (2)

*„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“*

##### Berücksichtigung in der Planung:

Der Grundsatz wird berücksichtigt, da im Zuge der Änderungsplanung sowohl gewerbliche als auch gemischte Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche dargestellt werden. Damit wird eine verbreiterte Nutzungsvielfalt planerisch vorbereitet, die zu einer Durchmischung und räumlichen Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistung beiträgt.

*4.1 (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.*

##### Berücksichtigung in der Planung:

Der Grundsatz wird berücksichtigt. Da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist, entspricht die Planung der gewerblichen Bauflächenkonzentration auf die Zentralen Orte.

Weiterhin sind folgende Ziele des RREP relevant:

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

Berücksichtigung in der Planung:

Die Darstellung gemischter Bauflächen bietet begrenzte Flächenpotenziale für den Wohnungsbau. Da Stralsund gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen ist, wird diesem Ziel mit der vorliegenden Änderungsplanung Rechnung getragen.

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

Berücksichtigung in der Planung:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nimmt sich der raumordnerischen Zielvorgabe an. Die Baugebietsentwicklung erfolgt im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebaute Ortslage mit nördlich angrenzenden Wohnnutzungen und dem verwaltungs- und hochschulgeprägten Umfeld östlich des Plangebietes. Ziel ist die Entwicklung eines Technologie- und Innovationsstandortes, der als neuer Stadtbaustein das städtebauliche Gefüge am nördlichen Rand des Stadtteils Knieper Nord ergänzt und die Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsraum abrundet.

## **2.2 Inhalt des Landschaftsplanes**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Die Randbereiche sind als waldartige Gehölzstruktur dargestellt. Entlang der südlichen Grenze verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes bisher jedoch nicht ausgebildet ist.

Um auch den Landschaftsplan an die zukünftige Nutzung anzupassen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch den Landschaftsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der Landschaftsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung und soll zukünftig überwiegend als Baufläche dargestellt werden. Im Bereich der geplanten Grünflächen erfolgt eine Darstellung als spezielle Grünfläche. Die Waldfläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

## **2.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit der BauGB-Novelle 2011 (sog. Klimaschutznovelle) wird als Planungsgrundsatz bzw. -leitlinie ausdrücklich bestimmt, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, sowohl den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Zudem fordert die sog. Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen [...]“ Rechnung getragen werden soll und dieser Grundsatz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Die Ziele der CO<sub>2</sub>-Minderung werden im Zuge der FNP-Änderung in erster Linie durch eine kompakte und nutzungsgemischte Entwicklung berücksichtigt, die mit der Flächenneuordnung des Plangebietes vorbereitet wird und kurze Wege ermöglicht.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden.

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit der FNP-Änderung dergestalt zum Tragen, dass insbesondere die Darstellung von Grünflächen (s. Kap. 4.1) der Qualifizierung von Grün- und Freiräumen auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dient. Damit lässt sich Vorsorge im Umgang mit dem Klimawandel treffen, z. B. durch die bioklimatische Entlastungsfunktion gut erreichbarer Grün-, Gehölz- und Waldflächen, das Starkregenmanagement und die Hitzevorsorge.

## 2.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen für die Siedlungsentwicklung und Entwicklung von Grünflächen vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden drei potenzielle Entwicklungsstandorte im Stralsunder Stadtgebiet für die Etablierung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus untersucht. Maßgeblich für die Eignungsprüfung waren dabei folgende Indikatoren: Einzugsgebiet Fachkräfte, Hochschulnähe, Skalierbarkeit, Parkmöglichkeiten, Erreichbarkeit, Kostenschätzung, Anziehungskraft des Standortes, Mietpreise, Flexibilität der Gebäude, Repräsentativität, Verkehrswege/Infrastruktur.

Anhand dieser Indikatoren lässt sich die Betrachtung und Abwägung der drei Standortoptionen wie folgt zusammenfassen:

Das **Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum (SIG)** bietet keine ausreichenden Flächenkapazitäten für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem IT-Bereich. Ein weiteres Entwicklungshemmnis besteht hinsichtlich der Erweiterungsfähigkeit des Standortes. So wird das Areal vom Stralsunder Zentralfriedhof (Südost) sowie von Gartenanlagen (Norden) und Wohnnutzungen (Osten) begrenzt. Aufgrund der Nutzungen im Umfeld des SIG ist die Flächenverfügbarkeit nicht ausreichend, um die benötigten Flächenbedarfe für Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen anbieten zu können.

Das **Verwaltungsgebäude der ehemaligen Volkswerft Stralsund** befindet sich in Fremdeigentum und lässt sich daher nur über einen Erwerb des Gebäudes einer Nachnutzung zuführen. Aufgrund der alten Bausubstanz setzt die Nachnutzung des Gebäudes außerdem eine finanziell aufwendige Entkernung und Sanierung voraus, um es für die Belange der IT-Wirtschaft um- und auszubauen. Auch hinsichtlich der benötigten potenziellen Erweiterungsflächen und Parkplatzkapazitäten bestehen an diesem Standort Entwicklungshemmnisse. Das Areal wird großräumig von dem Unternehmen MV-Werften Stralsund GmbH und den dazugehörigen Pkw-Stellflächen begrenzt (Süden, Osten). In westlicher Ausrichtung verlaufen Gleisanlagen, während sich in nördlicher Ausrichtung weitere Unternehmen angesiedelt haben, die das Areal begrenzen.

Das **Plangebiet** zeichnet sich durch die Grundstücksverfügbarkeit aus, die einen Neubau des IT-Centers sowie Unternehmensneuansiedlungen und -erweiterungen ermöglicht. Zudem begünstigt die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund die Entstehung von Synergieeffekten durch den wechselseitigen Wissenstransfer zwischen Unternehmen und Hochschule und damit verbunden die Möglichkeit der frühzeitigen Fachkräftesicherung. Der Standort erfüllt außerdem als einziger Standort im Stadtgebiet die Anforderungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums der Sicherheitsstufe 3 gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentren.

Anhand der Bewertungsmerkmale wurde das Plangebiet als Vorzugsstandort für die Gesamtentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus identifiziert.

Zusammenfassend begründet sich das Erfordernis für die Inanspruchnahme und Umwandlung von Landwirtschaftsflächen zugunsten der Entwicklung eines Technologie- und Forschungsstandortes in der Standorteignung, die an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht gleichwertig und in der geplanten Größenordnung nachgewiesen werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird der vorliegenden Planung daher Vorrang gegenüber den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind von der Umwandlung nicht betroffen.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Die städtebaulich heterogene Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Die nördliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch Einfamilienhausgebiete gekennzeichnet, von denen das „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ den nördlichen Anschluss des Änderungsbereiches bildet. Dieses ist in den 1990er Jahren erschlossen worden und mit ein- und zweigeschossige Einfamilien-, Ketten- und Reihenhäusern bebaut. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich ist durch den Verwaltungskomplex der Deutschen Rentenversicherung, des Finanzamtes und weiterer dort ansässiger Firmen sowie das dahinterliegende Areal der Fachhochschule Stralsund und des Berufsförderungswerkes Stralsund geprägt. Entlang der südöstlichen Gebietsgrenze erstrecken sich außerdem Kleingartenanlagen, die bis an die Parower Chaussee heranreichen und sich östlich der Parower Chaussee fortsetzen. Im Südwesten des Plangebietes verläuft die Prohner Straße und diese begleitend eine Allee mit altem Baumbestand, der dem Alleenschutz nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V unterliegt. Südwestlich der Prohner Straße setzt sich die Kleingartennutzung fort. Nach Nordwesten schließt sich dem Änderungsbereich offener Landschaftsraum der Nachbargemeinde Kramerhof mit großflächigen Ackerschlägen an.

#### **3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes**

Die von der FNP-Änderung betroffenen Flächen unterliegen im westlichen und nördlichen Bereich einer ackerbaulichen Nutzung, während der nordöstliche Abschnitt des Änderungsbereiches von einer Bestockung mit verschiedenen Baum- und Straucharten geprägt ist. Davon ist eine Teilfläche unter 50 % bestockt, während sich die zweite Teilfläche als Wald entwickeln konnte. Nordwestlich schließen Einzelbaumpflanzung an, die aus einer Ausgleichsmaßnahme entstanden sind.

In den östlichen Randbereich des Plangebietes ragt eine bewirtschaftete Pkw-Stellplatzanlage hinein, die dem Bedarf der Deutschen Rentenversicherung, der dort ortsansässigen Firmen und des Finanzamtes dient. Daran anschließend befindet sich innerhalb des Gebietes die Kompostieranlage des städtischen Zentralfriedhofs, die in Richtung Südwesten durch eine Baumhecke abgeschirmt wird. Von der Kompostieranlage aus verläuft über den südöstlich Teilbereich des Plangebiets eine Zuwegung, die an die Prohner Straße anschließt. Im Hinblick auf die ursprünglich vorgesehene Friedhofsnutzung wurde die Zuwegung als Allee ausgestaltet.

### 3.3 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine soziale Infrastruktur. In den Stadtteilen Knieper Nord bzw. in der Kniepervorstadt sind folgende nächstgelegene Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur vorhanden:

- Das Nahversorgungszentrum Knieper Nord mit einem Lebensmittelfrischemarkt und weiteren Komplementärangeboten sowie mehreren Lebensmitteldiscountern in ca. 1,2 bis 1,5 km Entfernung
- die Kita „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg in ca. 2 km Entfernung und die Kita „Klabautermann“ in der Rudolf-Virchow-Straße in ca. 1,8 km Entfernung
- die Grundschule „Juri Gagarin“ in der Wallensteinstraße (ca. 1,8 km) und die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ An den Bleichen (ca. 2,6 km).
- Im weiterführenden Bereich die Regionale Schule „Adolph Diesterweg“ (ca. 1,5 km) und die Regionale Schule „Marie Curie“ (ca. 1,8 km).

### 3.4 Natur und Landschaft

Das Stadtgebiet Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatte nördlich der Peene“ zugeordnet.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind überwiegend Ackerflächen sowie randlich Siedlungsbiotope (Kompostwerk, Verkehrsflächen), Gras- und Krautfluren mit Baum- und Strauchgruppen und eine Waldfläche ausgeprägt.

Das Plangebiet selbst sowie dessen Wirkraum berühren keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

### 3.5 Immissionen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sind voraussichtlich Belange des Immissionsschutzes betroffen. Daher ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Darstellungen abwägungsgerecht sind oder aber Belange des Immissionsschutzes entgegenstehen. Grundsätzlich entspricht jedoch die Darstellung einer gemischten Baufläche als Puffer zwischen den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen im Süden dem Planungsgrundsatz der räumlichen Trennung von schutzwürdigen Nutzungen und Gewerbe.

Die abzusehenden Auswirkungen der Immissionen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung überprüft und ermittelt, um diesbezüglich lärmschützende Maßnahmen zur Vermeidung oder Vorbeugung möglicher Lärmkonflikte festzusetzen. Zum Nachweis bzw. Aufklärung der Lärmbelastungen wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 69 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse der gutachterlichen Berechnungen werden im Entwurf der 19. Änderung aufgegriffen, so dass die Darstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans dem Lärmschutz nicht entgegenstehen.

## **4 Inhalt des Planes**

Mit dem Flächennutzungsplan wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, deren Aufgabe es ist, „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.“ Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen.

### **4.1 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans enthält für den Änderungsbereich eine Neuordnung der Flächendarstellung, um auf dieser Ebene die vorgesehene Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus planungsrechtlich vorzubereiten. Statt der bisher dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ stellt der Flächennutzungsplan in einer Abfolge von Nord nach Süd eine randliche Grünfläche, eine gemischte Baufläche, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Technologie und Forschung“ sowie eine gewerbliche Baufläche dar. Dabei ist zu beachten, dass die Darstellung der Flächennutzungen nicht parzellenscharf erfolgt und im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden soll.

Die Sonderbaufläche wird im mittleren Bereich des Plangebietes platziert, da dieser Bereich künftig als Ansiedlungsschwerpunkt für Unternehmen, Kompetenzen und Dienstleistungen vorrangig aus der IT- und Digitalwirtschaft etabliert werden soll. Diese vorgesehene Nutzung entspricht der Zweckbestimmung „Technologie und Forschung“. Die Darstellung der Sonderbaufläche erfolgt in Anknüpfung an die Verwaltungs- und Hochschulnutzung östlich der Parower Chaussee, um somit die Vernetzungspotenziale der Hochschule Stralsund mit dem neuen IT-Innovationsort städtebaulich zu definieren.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wurde vorgenommen, um zur angrenzenden Wohnbaufläche hin eine nutzungsgemischte Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus mit Gewerbe-, Wohn und ergänzenden Nutzungstypologien zu ermöglichen. Die Durchmischung soll die Angebotsvielfalt erhöhen und durch eine Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit zu einer Belebung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus beitragen. Da das nördlich angrenzende Umfeld von Wohnbebauung geprägt ist, wird mit der Mischbaufläche zudem ein gebietsverträglicher Übergangsbereich zwischen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung und den gewerblichen Bauflächen im südlichen Teilbereich des Plangebietes geschaffen.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen dient dem Ziel, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung skalierbare und zusammenhängende Flächen für technologieorientiertes und forschungsaffines Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Hierdurch soll perspektivisch auf Flächenbedarfe für Unternehmensansiedlungen und Betriebserweiterungen reagiert und eine großflächige Entwicklungsperspektive für den Wirtschafts- und Wissenschaftscampus planerisch eröffnet werden.

Sowohl der westliche als auch der nördliche und nordöstliche Randbereich wird als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung dient zum einen der Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes und soll zum anderen den Gehölzbestand im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes berücksichtigen. Dieser hat sich teilweise als Wald entwickelt, der nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wird. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 30 m zum Wald einzuhalten. Der gesetzliche Waldabstand soll anhand der Grünflächendarstellung vorsorglich im Sinne eines „grünen Puffers“ berücksichtigt werden, da sich die flächenscharfe Waldabstandlinie von 30 m maßstabsbedingt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermitteln lässt.

## 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus erfolgt über die Parower Chaussee und die Prohner Straße. Beide Straßen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Östlich des Plangebietes besteht über die Bushaltestelle „Zur Schwedenschanze“ ein Anschluss an den ÖPNV der Buslinie 1. Diese verkehrt zwischen Prohn und dem Dänholm bzw. Altefähr über Stralsund mit Haltepunkten u. a. in der Stralsunder Altstadt und am Hauptbahnhof Stralsund.

## 4.3 Städtebauliche Vergleichswerte

Sonderbaufläche	1,4 ha
Gemischte Bauflächen	4,4 ha
Gewerbliche Bauflächen	11,3 ha
Grünflächen	1,7 ha
Flächen für Wald	0,8 ha
Änderungsbereich	19,6 ha

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden vormals für die Erweiterung des Zentralfriedhofes vorgesehene Flächen zugunsten der Entwicklung eines technologie- und Innovationsstandortes in Form eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus planungsrechtlich vorbereitet. Die Standortentwicklung erfolgt in städtebaulich verträglicher Anknüpfung an das verwaltungs- und hochschulgeprägte Umfeld östlich der Parower Chaussee und ist daher nicht mit städtebaulichen Spannungen verbunden.

Die Gebietsentwicklung mit technologie- und forschungsnahen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wird zu einem Anstieg der Arbeitsplätze im Gebiet führen und sich damit positiv auf die Arbeitsplatzentwicklung der Hansestadt Stralsund auswirken. Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der gemischten Baufläche kann ein begrenztes Potenzial an zusätzlichem Wohnraum in der Hansestadt Stralsund entstehen, was mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung einhergeht. Da das nördlich angrenzende Umfeld von Wohnbebauung geprägt ist, wird mit der gemischten Baufläche zudem ein gebietsverträglicher Übergangsbereich zwischen der nördlich angrenzenden Wohnnutzung und den gewerblichen Bauflächen im südlichen Teilbereich des Plangebietes geschaffen. Durch die Darstellung sind Probleme des Nachbarschaftsschutzes voraussichtlich nicht zu erwarten, eine mögliche Konfliktlösung muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten; die Darstellung von Grünflächen und Flächen für Wald kommt dem lokalen Kleinklima zugute. Den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird auf Ebene des Bebauungsplans u. a. durch eine kompakte Bauweise Rechnung getragen.

Durch die Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus kann es zu einer Verkehrserhöhung auf den anliegenden öffentlichen Straßen kommen; der Umfang der Zielverkehre ist im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 69 zu ermitteln. Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt werden im Teil II der Begründung, dem Umweltbericht, beschrieben und bewertet. Grundsätzlich sind mit den dargestellten Flächennutzungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung. Sie sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

## **6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7 Verfahrensablauf**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| – Aufstellungsbeschluss   | 29.08.2019            |
| – Erste Beteiligung der Öffentlichkeit                                  | vsl. 3. Quartal 2021  |
| – Erste Beteiligung der Behörden  | vsl. 3. Quartal 2021  |
| – Öffentliche Auslegung   | vsl. 2. Halbjahr 2021 |
| – 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | vsl. 2. Halbjahr 2021 |
| – Satzungsbeschluss, Rechtskraft  | vsl. 1. Halbjahr 2022 |

## **8 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **TEIL II - Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

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 der Umwelt und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft), die Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Vorangestellt ist eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V, Landeswaldgesetz, Wasserrahmenrichtlinie) und Fachplänen (Pläne der Raumordnung und der Landschaftsplanung) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund.

#### **1.2 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Hansestadt Stralsund plant die Entwicklung eines Wirtschafts- und Wissenschaftscampus im Stadtteil Knieper Nord in räumlicher Nachbarschaft zur Hochschule Stralsund. Wesentlicher Bestandteil dieses Vorhabens ist die Errichtung eines IT-Centers. Ergänzend sollen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur errichtet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben sollen über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Wirtschafts- und Wissenschaftscampus in Knieper Nord, westlich der Parower Chaussee“ geschaffen werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird dieser im Rahmen des 19. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans geändert.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Änderung des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der vorliegende 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 bei der 19. des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind.

#### **1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### **1.3.1 Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtgebiet Knieper und hier im Stadtteil Knieper Nord zwischen der Prohner Straße (L 213) im Südwesten und der Parower Chaussee im Südosten (siehe nachfolgende Abbildung 1).

Der Änderungsbereich ist dreiseitig in den vorhandenen Siedlungsbereich eingebunden. Nördlich schließt sich das „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“ an. Östlich befinden sich das Verwaltungsgebäude der Deutschen Rentenversicherung, das Finanzamt Stralsund und das Gelände der Hochschule Stralsund (HOST). Südlich befindet sich an der Prohner Straße die Kleingartenanlage „Knieper Vorstadt“ und an der Parower Chaussee die Kleingartenanlage „Knieper Nord“.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten bzw. Südosten durch die Parower Chaussee und die Kleingartenanlage Knieper Nord,
- im Südwesten durch die Prohner Straße,
- im Nordwesten durch die Stadtgrenze zur benachbarten Gemeinde Kramerhof mit anschließenden Landwirtschaftsflächen,
- im Norden durch das Wohngebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 11 „Wohngebiet westlich der Parower Chaussee“.

Naturräumlich ist der Änderungsbereich wie folgt einzuordnen:

Landschaftszone: „Vorpommersches Flachland“ (Nr. 2)  
Großlandschaft: „Vorpommersche Lehmplatten“ (Nr. 20)  
Landschaftseinheit: „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Nr. 200)



Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

**Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (roter Punkt)**

### Nutzungen im Änderungsbereich

Im zentralen östlichen Geltungsbereich der Planänderung befindet sich eine Kompostierungsanlage des städtischen Zentralfriedhofs. Die Verwertung der organischen Abfälle aus der Friedhofsbewirtschaftung erfolgt im Mietenkompostierverfahren, wonach die kompostierbaren Abfälle zu drei Mieten unterschiedlichen Zersetzungsgrades aufgeschüttet werden. Die Zufahrt zur Kompostierungsanlage, die von der Prohner Straße aus erfolgt, ist als Allee gestaltet. Im östlichen Randbereich des Änderungsbereichs befindet sich in der Nähe zum Gebäudekomplex der Deutsche Rentenversicherung und des Finanzamts eine bewirtschaftete Stellplatzanlage. Eine weitere, zur Kleingartenanlage „Knieper Vorstadt“ gehörige Stellplatzanlage, befindet sich im südöstlichsten Teil des Änderungsbereichs.

Im Nordosten des Änderungsbereichs hat sich eine kleine Waldfläche ausgebildet, die in den vergangenen 15 bis 20 Jahren durch Sukzession entstanden ist und augenscheinlich keiner forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Waldfläche vorgelagert ist eine Gras- und Krautflur mit Gehölzgruppen.

Der westliche/nordwestliche und somit überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist als Ackerfläche in Nutzung.

Entlang der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs ist eine ruderalisierte Wiesenfläche ausgeprägt.

Die südwestliche Grenze des Änderungsbereichs verläuft entlang der Prohner Straße, die im Bereich der Planänderung von einem alten Alleebaumbestand und einer Baumhecke begleitet wird.

### **1.3.2 Ziel der Planänderung und Darstellungen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

Ziel der Planänderung ist es, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt an die zukünftige Nutzung als Wirtschafts- und Wissenschaftscampus anzupassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Ursprünglich sollte der Bereich für eine Erweiterung des Zentralfriedhofs vorgehalten werden, die aber aufgrund zwischenzeitlich geänderter Bestattungsriten nicht mehr benötigt wird.

Gemäß den neuen Planungszielen sind für den Änderungsbereich die folgenden Darstellungen geplant:

**Tabelle 1: Darstellungen der 19. Änderungen des Flächennutzungsplans**

<b>Darstellung</b>	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Umfang</b>
gemischte Bauflächen	gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	4,4 ha
gewerbliche Bauflächen	gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	11,3 ha
Sonderbauflächen	gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO	1,4 ha
Grünflächen	gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	1,7 ha
Flächen für Wald	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB	0,8 ha
	Summe	19,6 ha

### **1.3.3 Bedarf an Grund und Boden**

Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 19,6 ha, davon werden 13,1 ha (rd. 67 %) landwirtschaftlich genutzt. Die künftigen Bauflächen haben einen Umfang von rd. 17,1 ha (rd. 87 %).

## **2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

### **2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften**

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen dargelegt und für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung.

#### **2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Die Änderungsplanung bezieht sich auf Flächen, die teils einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und teils als Wirtschaftsflächen für den Zentralfriedhof dienen. Eine kleinere Teilfläche im östlichen Randbereich wird als Pkw-Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes genutzt. Diese bislang unbebauten Flächen bieten aufgrund Ihrer Lagegunst und Verfügbarkeit ein hohes Potenzial, um ein skalierbares Flächenangebot für gewerbliche- und Komplementärnutzungen in Hochschulnähe planerisch vorzubereiten. Da im Rahmen von Maßnahmen der Innenentwicklung Flächen mit vergleichbarer Standorteignung nicht in ausreichender Größenordnung bereitgestellt werden können, werden bislang baulich ungenutzten Flächen in die Änderungsplanung einbezogen. Durch eine kompakte Bauweise auf der Ebene des Bebauungsplans und eine Intensivierung der gewerblichen Bodennutzung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. So sollen die Flächen vor allem einer Standortkonzentration von forschungs- und technologieorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugeführt und damit im Sinne der Bodenschutzklausel eine Verringerung des Parameters „Flächenbedarf pro Arbeitsplatz“ angestrebt werden. Aufgrund der Bodenschutzklausel ist an sich eine Intensivierung der gewerblichen Bodennutzung und damit eine Verringerung des Parameters „Flächenbedarf pro Arbeitsplatz“ anzustreben. Über eine Regelung der zulässigen Nutzungen sollen flächenintensive Gewerbenutzungen – beispielsweise aus dem Bereich des Speditionsgewerbes – dagegen ausgeschlossen werden.

##### Klimaschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Planungsbelange des Klimaschutzes dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Die Ziele der CO<sub>2</sub>-Minderung werden im Zuge der FNP-Änderung in erster Linie durch eine kompakte und nutzungsgemischte Entwicklung berücksichtigt, die mit der Flächenneuordnung des Plangebietes vorbereitet wird und kurze Wege ermöglicht.

Für die Umsetzung konkreter Maßnahmen, die im Klimaschutzkonzept benannt werden, stehen planerische Regelungsmöglichkeiten zur Verfügung, die auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bodenrechtlich übersetzt und auf der baulichen und architektonischen Detailebene angewandt werden (z. B. Baukörperstellung für energetische optimierte Ausrichtung von Gebäuden, Speichermasse, Fassadenfarbe, Nutzung erneuerbarer Energien).

Die Komponente der Klimawandelanpassung kommt mit der FNP-Änderung dergestalt zum Tragen, dass insbesondere die Darstellung von Grünflächen der Qualifizierung von Grün- und Freiräumen auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dient. Damit lässt

sich Vorsorge im Umgang mit dem Klimawandel treffen, z. B. durch die bioklimatische Entlastungsfunktion gut erreichbarer Grün-, Gehölz- und Waldflächen, das Starkregenmanagement und die Hitzevorsorge.

### **2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

#### Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff. BNatSchG

*Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren“*

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

#### Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die Vereinbarkeit der Planänderung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird im weiteren Verfahren abgeprüft. Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung werden im Jahr 2021 faunistische Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

### **2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)**

#### Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

§ 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimeter, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichem Schutz.

Die Berücksichtigung des Baumschutzes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

#### Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V

§ 19 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen unter gesetzlichem Schutz.

Die Berücksichtigung des Alleenschutzes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

#### Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die Berücksichtigung des Biotopschutzes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

### **2.1.4 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)**

Im Nordosten des Änderungsbereichs hat sich an der Parower Chaussee aufgrund einer unterlassenen Grundstückspflege in den vergangenen 15 bis 20 Jahren ein Laubholzbestand entwickelt, der inzwischen als Waldfläche gem. § 2 LWaldG M-V einzustufen ist. Diese Waldfläche wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Eine Rechtsverordnung zur Erklärung eines Schutzwaldes nach § 21 LWaldG M-V bzw. zu einem Erholungs-, Kur- und Heilwald nach § 22 LWaldG M-V liegt nicht vor.

Die im Änderungsbereich geplante Darstellung der Bauflächen erfolgt unter Beachtung des gem. § 20 LWaldG M-V einzuhaltenden Waldabstands von 30 m zwischen der Bebauung und der Waldkante.

### **2.1.5 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Im Änderungsbereich sind keine WRRL-relevanten Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserkörper im Änderungsbereich hat die Kennung DEGB\_DEMV\_WP\_KO\_4\_16 (Wasserkörperbezeichnung Stralsund). Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist schlecht. Die Zielerreichung eines guten Zustands ist bis 2033 geplant.

*Die Vereinbarkeit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Vorgaben der WRRL wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.*

## **2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

### **2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern enthält für den Änderungsbereich keine umweltrelevanten, räumlich konkretisierten Vorgaben.

### **2.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt die Hansestadt Stralsund in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hier in der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ bzw. in der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern enthält für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Vorgaben.

### **2.2.3 Landschaftsplan**

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan stellt das Plangebiet überwiegend als spezielle Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Die Randbereiche sind als waldartige Gehölzstruktur dargestellt. Entlang der südlichen Grenze verläuft gemäß Landschaftsplan eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung, die aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes bisher jedoch nicht ausgebildet ist.

Um auch den Landschaftsplan an die zukünftige Nutzung anzupassen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes auch den Landschaftsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der Landschaftsplanänderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 19. FNP-Änderung.

Der Bereich wird künftig überwiegend als „Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ dargestellt. Die Waldfläche wird als „Waldartige Gehölzstruktur“ dargestellt. Im Waldabstandsbereich erfolgt eine Darstellung als „Spezielle Grünfläche“.

## **2.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach internationalen Konventionen bzw. nach europäischen oder nationalem Recht befinden sich weder im Änderungsbereich noch im Wirkungsbereich der Planung.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

##### **3.1.1 Boden**

###### ***Bestand***

Der rd. 19,6 ha große Änderungsbereich befindet sich in einem Landschaftsraum, der durch pleistozäne Bildungen des Pommerschen Vereisungsstadiums der Weichseleiszeit entstanden ist. Die geomorphologischen Verhältnisse sind durch eine flachwellige bis kuppige Grundmoränenplatte mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss geprägt. Als Bodenformen sind Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/Gley; ausgebildet. Die Bodenwertzahlen liegen unter 50.

###### ***Bewertung***

Die Böden im Änderungsbereich sind überwiegend durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung stark anthropogen beeinflusst. Die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich sind damit nur von allgemeiner Bedeutung.

###### ***Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung***

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden.

##### **3.1.2 Fläche**

###### ***Bestand***

Der Änderungsbereich ist rd. 19,6 ha groß und unterliegt unterschiedlichen Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche, Standort einer Kompostierungsanlage des städtischen Zentralfriedhofs, Stellfläche für PKW).

###### ***Bewertung***

Die Flächen im Änderungsbereich sind entsprechend der aktuellen Nutzung bislang weitgehend unversiegelt. Die ökologischen Funktionen der Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung jedoch vorbelastet.

###### ***Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung***

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden. Dementsprechend würde keine Überbauung/Versiegelung der Flächen im Änderungsbereich stattfinden.

### **3.1.3 Wasser**

#### **Bestand**

##### *Grundwasser*

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie lassen sich die Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: rd. 90 bis 270 mm/a (mit Berücksichtigung des Direktabflusses)
- Grundwasserflurabstand: > 10 m
- Geschütztheitsgrad: hoch geschützt (Grundwasserflurabstand > 10 m)

##### *Wasserschutzgebiete*

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

##### *Oberflächengewässer*

Im Änderungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein zum Wohngebiet westlich der Parower Chaussee gehöriges Regenrückhaltebecken.

#### **Bewertung**

##### *Grundwasser*

Zur Bewertung der Grundwasserverhältnisse wurden die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen herangezogen. Danach weist der betrachtete Raum eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und in Abhängigkeit vom Grundwasserflurabstand eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Grundwasserverhältnisse sind damit von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

##### *Wasserschutzgebiete*

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und ist damit von allgemeiner Bedeutung für den Trinkwasserschutz.

##### *Oberflächengewässer*

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das außerhalb des Änderungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken ist als künstlich angelegtes Gewässer (technische Anlage der REWA mbH) von allgemeiner Bedeutung.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

##### *Grundwasser*

Die derzeitigen Grundwasserverhältnisse bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

##### *Wasserschutzgebiete*

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine Neuausweisung von Schutzzonen ist unwahrscheinlich.

#### *Oberflächengewässer*

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **3.1.4 Luft**

#### **Bestand**

Angaben zur Luftgüte im Änderungsbereich liegen nicht vor. Aufgrund der Stadtrandlage und guten Durchlüftung des Änderungsbereichs ist von keiner nennenswerten Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

#### **Bewertung**

Der Änderungsbereich besitzt keine Funktionsbeziehungen zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Änderungsbereich wird daher eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden. Dementsprechend sind hinsichtlich der Luftgüte im Änderungsbereich keine Veränderungen zu erwarten.

### **3.1.5 Klima**

#### **Bestand**

Klimatisch gehört der Änderungsbereich zu einer Region, die durch ein atlantisch-maritim beeinflusstes Übergangsklima mit verstärkten kontinentalen Einflüssen geprägt ist.

Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 726 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,5°C (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862>, Stand 24.06.2021).

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Teil des Änderungsbereichs ist einem Freilandklima (mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion) zuzuordnen.

#### **Bewertung**

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich sind von allgemeiner Bedeutung. Der Änderungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z. B. überwärmte Siedlungskerne.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden. Dementsprechend werden sich die bestehenden klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich nicht ändern.

### 3.1.6 Pflanzen

#### **Bestand**

Das Schutzgut Pflanzen bildet sich im Wesentlichen über die im Änderungsbereich befindlichen Biotopstrukturen ab. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 21.01.2021 nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) auf der Grundlage des Stadtkartenwerks und aktueller Luftbildaufnahmen. Während der Vegetationsperiode 2021 wird eine Überprüfung und - soweit erforderlich – eine weitere Detaillierung der Biotoptypenkartierung erfolgen.

Der Änderungsbereich weist eine differenzierte Biotopstruktur auf, die folgendermaßen ausgeprägt ist (Hinweis: das in den Klammern angegebene Kürzel stellt den Biotopcode gem. Kartieranleitung dar):

- eine Kompostierungsanlage des städtischen Zentralfriedhofs (OSS) mit einer Zuwegung (OVW), die im Hinblick auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Friedhof als Allee (BAG) gestaltet ist, die Alleebäume haben inzwischen ein mittleres Alter erreicht, die Kompostierungsanlage ist in Richtung Südwesten durch einen jungen Birkenbestand mit Ziergehölzen (BRN/PHY) abgeschirmt
- eine Stellplatzanlage der Deutschen Rentenversicherung, teilweise mit Spontanvegetation (OVP/PEU), teilweise mit Rasen (OVP/PER)
- eine intensive ackerbauliche Nutzung (ACL) im westlichen und südwestlichen Bereich, die rd. 68 % des Änderungsbereichs einnimmt
- ein junger Waldbestand (WXS) im Nordosten des Änderungsbereichs
- eine Fläche mit aufgelassener Nutzung, auf der sich Baum- und Gebüschgruppen eingestellt haben und die bei Bedarf gemäht wird (RHK/RHN/RHU/BBA/PHX)
- eine Ruderalflur (RHK/PHX bzw. RHU) entlang der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch Kleingartenanlagen (PKR), ein Wohngebiet (OER) mit einem Grüngürtel (PWX, PEG/BBJ), das Gebäude der deutschen Rentenversicherung (OGF), durch Ackerflächen (ACL), den Alleebaumbestand der L 213 (BAA) mit einer begleitenden Baumhecke (BHB/RHU) sowie durch einen Biotopkomplex nördlich des Plangebiets, bestehend aus einem Regenrückhaltebecken (SYW) mit einem Siedlungsgehölz (PWX) und Ruderalfluren mit Gebüsch (RHU/PHX).

#### **Bewertung**

Im Änderungsbereich sind überwiegend Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit und damit Biotope allgemeiner Bedeutung ausgeprägt. Eine hohe Wertigkeit und damit eine besondere Bedeutung besitzt der Baumhecken- und Alleebaumbestand an der Prohner Chaussee.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden. Dementsprechend werden die vorhandenen Biotopstrukturen fortbestehen. Durch die dreiseitige Einbindung des Änderungsbereichs in vorhandene Siedlungsflächen wird sich auch künftig das Artenspektrum im Änderungsbereich auf wenig störanfällige, siedlungsangepasste Arten beschränken.

### 3.1.7 Tiere

#### **Bestand**

Gemäß Abstimmung des Untersuchungsrahmens (Scopingtermin am 12. Oktober 2020) werden die folgenden Tierartengruppen im Jahr 2021 kartiert:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Reptilien

*Kartierungsergebnisse liegen noch nicht vor.*

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass aufgrund der Stadtrandlage des Änderungsbereichs die ansässige Fauna durch siedlungsangepasste und wenig störungsempfindliche Arten geprägt ist.

Brutvogelreviere sind im gesamten Änderungsbereich zu erwarten. Es sind siedlungsangepasste Baum-, Gebüsch- und Bodenbrüter sowie feldbrütende Vogelarten zu erwarten.

Der Änderungsbereich stellt darüber hinaus ein potentiell Jagdhabitat von Fledermäusen dar. Aufgrund des relativ jungen Alters der im Änderungsbereich vorhandenen Bäume sind keine größeren Fledermausquartiere zu erwarten. Einzel- und Zwischenquartiere in Spalten, Rissen oder ähnlichen Strukturen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das nördlich des Änderungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken stellt ein potentiell Laichgewässer von Amphibien dar. Die Gras- und Krautfluren im Änderungsbereich könnten mögliche Sommerquartiere von Amphibien darstellen.

Die Gras- und Krautfluren im Änderungsbereich sind darüber hinaus potentielle Reptilienhabitate.

#### **Bewertung**

Die Bewertung der Fauna im Änderungsbereich erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse.

#### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich die jetzigen Nutzungen fortgeführt werden. Im Falle einer Nichtbebauung des Bereichs würden sich aufgrund der Stadtrandlage keine hochwertigen faunistischen Lebensräume ausbilden können.

### 3.1.8 Biologische Vielfalt

#### **Bestand**

Die drei Ebenen der Biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) werden, soweit sie für den Änderungsbereich relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über die faunistischen Kartierungen sowie 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 Darstellung der Kartierungsergebnisse.

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 herrschen, 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 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

### **Bewertung**

Aus den bislang bekannten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Änderungsbereich lässt sich keine besondere Bedeutung des Änderungsbereichs für die biologische Vielfalt ableiten. Der Änderungsbereich ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich die jetzigen Nutzungen fortgeführt werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Änderungsbereich wesentlich erhöhen könnte. Die Waldfläche bleibt auch bei Nichtdurchführung der Planung erhalten.

## **3.1.9 Landschaft**

### **Bestand**

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist durch großflächiges, intensiv bewirtschaftetes flaches Ackerland, die Kompostierungsanlage, Stellflächen für PKW, eine kleine Waldfläche mit einer vorgelagerten Gras- und Krautflur, die mittelalte Allee an der Zufahrt zur Kompostierungsanlage sowie durch den alten Alleebaumbestand an der Prohner Straße und der dort vorhandenen Baumhecke geprägt.

Weiterhin prägen außerhalb des Änderungsbereichs gelegene Kleingartenanlagen und der viergeschossige Gebäudebestand der Deutschen Rentenversicherung und des Finanzamtes das landschaftliche Erscheinungsbild des Änderungsbereichs.

### **Bewertung**

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereichs hat Anteil an dem folgenden im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) ausgegrenzten Landschaftsbildraum:

- Heckenlandschaft um Niepars (III 5-6), Landschaftsbildbewertung mittel bis hoch (allgemeine Bedeutung)

Die Bewertung im Rahmen der landesweiten Analyse erfolgte nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Der südwestliche Teil wurde als „urbanes Gebiet“ nicht erfasst und bewertet und ist damit ebenfalls von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Die Kompostierungsanlage übt einen visuellen Störreiz im Landschaftsbild aus.

Als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind der Alleebaumbestand der Prohner Straße (L 213), der Alleebaumbestand an der Zufahrt zur Kompostierungsanlage sowie der nördlich angrenzende junge Waldbestand hervorzuheben.

### ***Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung***

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich die jetzigen Nutzungen fortgeführt werden. Das landschaftliche Erscheinungsbild des Änderungsbereichs würde somit fortbestehen.

#### **3.1.10 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung**

##### ***Bestand***

Für das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sowie für die Bevölkerung sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Wohngebäude sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich nördlich des Änderungsbereichs im Wohngebiet westlich der Parower Chaussee in einer Entfernung von minimal rd. 35 m sowie südlich des Änderungsbereichs an der Prohner Straße in einer Entfernung von ebenfalls rd. 35 m. Dort befinden sich zwei Wohngebäude.

Eine ausgeprägte Erholungsnutzung liegt im Änderungsbereich nicht vor. Der Änderungsbereich ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die kleine Waldfläche im Nordosten des Änderungsbereichs ist für die Erholungsnutzung nicht erschlossen.

Südwestlich und südöstlich des Änderungsbereichs liegen die Kleingartenanlagen „Knieper Vorstadt“ und „Knieper Nord“.

Der Änderungsbereich unterliegt Schallimmissionen, insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Prohner Straße und der Parower Chaussee.

##### ***Bewertung***

Der Änderungsbereich ist für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung von allgemeiner Bedeutung. Funktionsausprägungen von Wohn- und Erholungsfunktionen mit besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

Von besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion sind die angrenzenden Kleingartenanlagen.

### ***Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung***

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so bleibt die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ weiterhin bestehen. Da auf absehbare Zeit kein Bedarf für eine Friedhofsausweitung besteht, würden die derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft, Kompostierungsanlage, Stellfläche, Gehölzbestand/Wald) zukünftig weiterhin ausgeübt werden.

#### **3.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**

##### ***Bestand***

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich zwei bekannte Bodendenkmale. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“).

Bau- und Kunstdenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden (keine Bodendenkmale der Kategorie „rot“, deren Überbauung oder einer Nutzungsänderung – auch der Umgebung – angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich sind zugestimmt werden kann).

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bisherige Nutzung würde weiter fortbestehen. Die Situation für die vorhandenen Bodendenkmale bliebe unverändert. Eventuell im Änderungsbereich vorhandene, bislang nicht bekannte Bodendenkmale würden unentdeckt bleiben und unverändert fortbestehen.

## **3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

*Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird im weiteren Verfahren erstellt. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die zum jetzigen Planungsstand zu erwartenden Umweltauswirkungen gegeben.*

### **3.2.1 Boden**

Die Verwirklichung der Planvorhaben führt zur Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen wirksamen Bodenflächen (Errichtung von Gebäuden, Neubau von Straßen, Wegen und Plätzen). Im Bereich der Bauflächen wird eine Versiegelung von bis zu 80 % planerisch vorbereitet.

### **3.2.2 Fläche**

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Neuinanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlichen Flächen für eine Bebauung, Versiegelung und Teilversiegelung verbunden. Im Bereich der Bauflächen wird eine Versiegelung von bis zu 80 % planerisch vorbereitet.

### **3.2.3 Wasser**

Im Änderungsbereich und seinem Wirkraum befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, so dass mit der Verwirklichung der Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer verbunden sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

### **3.2.4 Luft**

Die Verwirklichung der Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität, da mit ihm keine erheblichen Emissionen verbunden sind.

### **3.2.5 Klima**

Auch wenn Bereiche mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung überplant werden, hat die Verwirklichung der Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse, da diese im Wesentlichen durch den Einfluss der nahe gelegenen Ostsee bestimmt werden.

Die Waldfläche mit ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion bleibt erhalten.

### **3.2.6 Pflanzen**

Bei Verwirklichung der Planvorhaben gehen überwiegend folgende Biotopstrukturen verloren:

- intensiv genutzte Ackerflächen
- Gras- und Krautfluren mit Baum- und Gebüschgruppen
- Standort einer Kompostierungsanlage

Betroffen sind überwiegend gering bis mittelwertige Biotopflächen in unmittelbarer Stadtrandlage. Komplexe, schwerwiegende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.7 Tiere**

Als Grundlage für die Prognose der Auswirkungen auf die Fauna des Änderungsbereichs und seiner Umgebung erfolgen im Jahr 2021 faunistische Erfassungen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien).

Auf der Datengrundlage zum jetzigen Zeitpunkt sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten:

- baubedingtes Risiko einer Zerstörung von Vogelnestern und Gelegen sowie einer Tötung von flugunfähigen Jungvögeln im Zuge der Baufeldfreimachung, sofern diese während der Brutvogelsaison von Anfang März bis Ende September erfolgt (Beseitigung von Vegetation, Rodung von Gehölzen, Fällung von Bäumen)
- baubedingtes Risiko einer Tötung von Amphibien und Reptilien durch Bauvorgänge (Befahren des Gebietes mit Baufahrzeugen, Erdbewegungen, Fallenwirkungen von Baugruben, etc.)
- anlagenbedingte Teilüberbauung von Brutvogel-Revieren

Grundsätzlich sind keine komplexen schwerwiegenden Auswirkungen zu erwarten. Der Änderungsbereich dürfte aufgrund seiner Stadtrandlage lediglich Lebensraum von siedlungsangepassten und wenig störungsempfindlichen Arten sein, die im Änderungsbereich auch nach Umsetzung der geplanten Bauvorhaben weiterhin geeignete Lebensräume finden werden (ausgenommen feldbrütende Vogelarten). Die Überprüfung dieser Annahme erfolgt im weiteren Verfahren anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus den im Jahr 2021 geplanten Kartierungen.

### **3.2.8 Biologische Vielfalt**

Das Vorhaben betrifft kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit bei Verwirklichung der Planvorhaben nicht zu erwarten.

### **3.2.9 Landschaft**

Die Planänderung betrifft keinen hochwertigen Landschaftsbildraum. Die geplante Bebauung knüpft an die viergeschossige Bebauung der Deutschen Rentenversicherung bzw. des Finanzamtes Stralsund bzw. im Norden an das dort angrenzende Wohngebiet an. Die geplante grüne Raumkante im Nordwesten, Nordosten und Osten sorgt für die landschaftliche Einbindung der geplanten Bebauung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Verwirklichung der Planvorhaben somit nicht zu erwarten.

### **3.2.10 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung**

Es werden keine Flächen mit Bedeutung für die Wohnfunktion überplant.

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen öffentlich nicht zugänglich und hat damit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben werden auch keine Nutzungen planerisch vorbereitet, die die Erholungsfunktion der angrenzenden Kleingartenanlagen oder die Wohnfunktion des nördlich angrenzenden Wohngebietes erheblich beeinträchtigen könnten. Es besteht eine Vorbelastung durch den Verkehr auf der Prohner Straße und der Parower Chaussee sowie durch den Verkehr auf den Stellplatzanlagen im Änderungsbereich. Darüber hinaus besteht eine Vorbelastung durch den Betrieb der Kompostierungsanlage.

### **3.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**

Bei Umsetzung des Planvorhabens werden zwei Bodendenkmale überbaut. Es handelt sich dabei um Bodendenkmale, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“). Zudem besteht das Risiko, dass bislang unentdeckte Bodendenkmale zerstört werden.

Auf Bau- und Kunstdenkmale hat die Verwirklichung der Planvorhaben keine Auswirkungen. Auswirkungen auf die Ansicht der historischen Altstadtsilhouette sind nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung befindet sich in keiner entsprechenden Sichtachse.

### **3.2.12 Wechsel- und Kumulationswirkungen**

Über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus sind bei Verwirklichung der Planvorhaben keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Kumulationswirkungen im Zusammenhang mit dem gleichzeitig laufenden Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die ca. 250 m entfernte Teilfläche östlich der Prohner Straße, Höhe Zentralfriedhof, zur planerischen Vorbereitung eines neuen Wohnungsbaustandorts sind nicht zu erkennen.

Weitere gleichzeitig laufende Planungen mit einem räumlich-funktionalen Bezug zum Änderungsbereich bestehen nicht, so dass keine Kumulationswirkungen zu erwarten sind.

### **3.2.13 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Aufgrund der Darstellungen der baulichen und sonstigen Art der Bodennutzung innerhalb des Änderungsbereiches wird die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Vorhaben bei Verwirklichung der Planungsziele als unerheblich eingeschätzt. Somit werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen nicht erwartet.

Störfallbetriebe sind weder im Änderungsbereich noch in deren Umfeld vorhanden.

## **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und es werden entsprechende Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise formuliert (z. B. Festsetzung zu Anpflanzungen, zum Artenschutz, zur Versiegelung, zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung, Vorgaben zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen etc.).

Aufgrund der dreiseitigen Einbindung des Änderungsbereichs in das vorhandene Siedlungsgefüge und seiner Lage unmittelbar an der Stadtgrenze wird kein Ausgleich in einem räumlich-funktionalen Bezug erfolgen können. Der Ausgleich wird über eine Maßnahme an einem an-

deren Ort im Stadtgebiet oder eine anerkannte Ökokonto-Maßnahme in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ erfolgen. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Erfordernis für faunistische Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Ergebnisse der aktuell laufenden Kartierungen geklärt.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden drei potenzielle Entwicklungsstandorte im Stralsunder Stadtgebiet für die Etablierung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus mit IT-Center zuzüglicher skalierbarer Flächenverfügbarkeiten untersucht. Maßgeblich für die Eignungsprüfung waren dabei folgende Indikatoren: Einzugsgebiet Fachkräfte, Hochschulnähe, Skalierbarkeit, Parkmöglichkeiten/Erreichbarkeit, Kostenschätzung, Anziehungskraft des Standortes, Mietpreise, Flexibilität der Gebäude, Repräsentativität, Verkehrswege/Infrastruktur.

Anhand dieser Indikatoren lässt sich die Betrachtung und Abwägung der drei Standortoptionen wie folgt zusammenfassen:

Das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum (SIG) bietet keine ausreichenden Flächenkapazitäten für die Ansiedlung von Unternehmen aus dem IT-Bereich. Ein weiteres Entwicklungshemmnis besteht hinsichtlich der Erweiterungsfähigkeit des Standortes. So wird das Areal vom Stralsunder Zentralfriedhof (Südost) sowie von Gartenanlagen (Norden) und Wohnnutzungen (Osten) begrenzt. Aufgrund der Nutzungen im Umfeld des SIG ist die Flächenverfügbarkeit nicht ausreichend, um die benötigten skalierbaren Flächenbedarfe für Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen anbieten zu können.

Das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Volkswerft Stralsund befindet sich in Fremdeigentum und lässt sich daher nur über einen Erwerb des Gebäudes einer Nachnutzung zuführen. Aufgrund der alten Bausubstanz setzt die Nachnutzung des Gebäudes außerdem eine finanziell aufwendige Entkernung und Sanierung voraus, um es für die Belange der IT-Wirtschaft um- und auszubauen. Auch hinsichtlich der benötigten potenziellen Skalierungsflächen und Parkplatzkapazitäten bestehen an diesem Standort Entwicklungshemmnisse. Das Areal wird großräumig von dem Unternehmen MV-Werften Stralsund GmbH und den dazugehörigen Pkw-Stellflächen begrenzt (Süden, Osten). In westlicher Ausrichtung verlaufen Gleisanlagen, während sich in nördlicher Ausrichtung weitere Unternehmen angesiedelt haben, die das Areal begrenzen.

Der gewählte Standort zeichnet durch die Grundstücksverfügbarkeit aus, die für einen Neubau des IT-Center in Anspruch genommen werden kann. Im Hinblick auf die Schaffung skalierbarer Flächen für Unternehmensneansiedlungen und -erweiterungen spricht die Grundstücksverfügbarkeit ebenfalls für die Standorteignung des Plangebietes. Zudem begünstigt die räumliche Nähe zur Hochschule Stralsund die Entstehung von Synergieeffekten durch den wechselseitigen Wissenstransfer zwischen Unternehmen und Hochschule und damit verbunden die Möglichkeit der frühzeitigen Fachkräftesicherung. Der Standort erfüllt außerdem als einziger Standort im Stadtgebiet die Anforderungen für die Ansiedlung eines Rechenzentrums der Sicherheitsstufe 3 gemäß Kriterienkatalog des TÜV Rheinland zum Audit von Serverräumen und Rechenzentren.

Anhand der Bewertungsmerkmale wurde der Änderungsbereich als Vorzugsstandort für die Etablierung des IT-Center und die Gesamtentwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftscampus identifiziert. Aufgrund der o. g. Anforderungen stehen Alternativflächen bzw. vermarktungsfähige Flächen mit vergleichbarer Eignung in Stralsund nicht zur Verfügung.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter konnten die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 69 vorgenommenen örtlichen Erfassungen und ermittelten Datengrundlagen herangezogen werden. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals des LUNG M-V genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als ausreichend erachtet. Die konkreten Erfassungen der Standortfaktoren werden auf Ebene des Bebauungsplanes detaillierter betrachtet.

### **4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (Erste Fortschreibung Oktober 2009)  
Hansestadt Stralsund -Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stralsund, vom Oktober 2010.

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, vom 01.06.2018.

LUNG-Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atla/script/)

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19. August 2010)

Hansestadt Stralsund, den..... 04. AUG. 2021

Amt für Planung und Bau  
Abt. Planung und Denkmalpflege



Kirstin Gessert  
Abteilungsleiterin