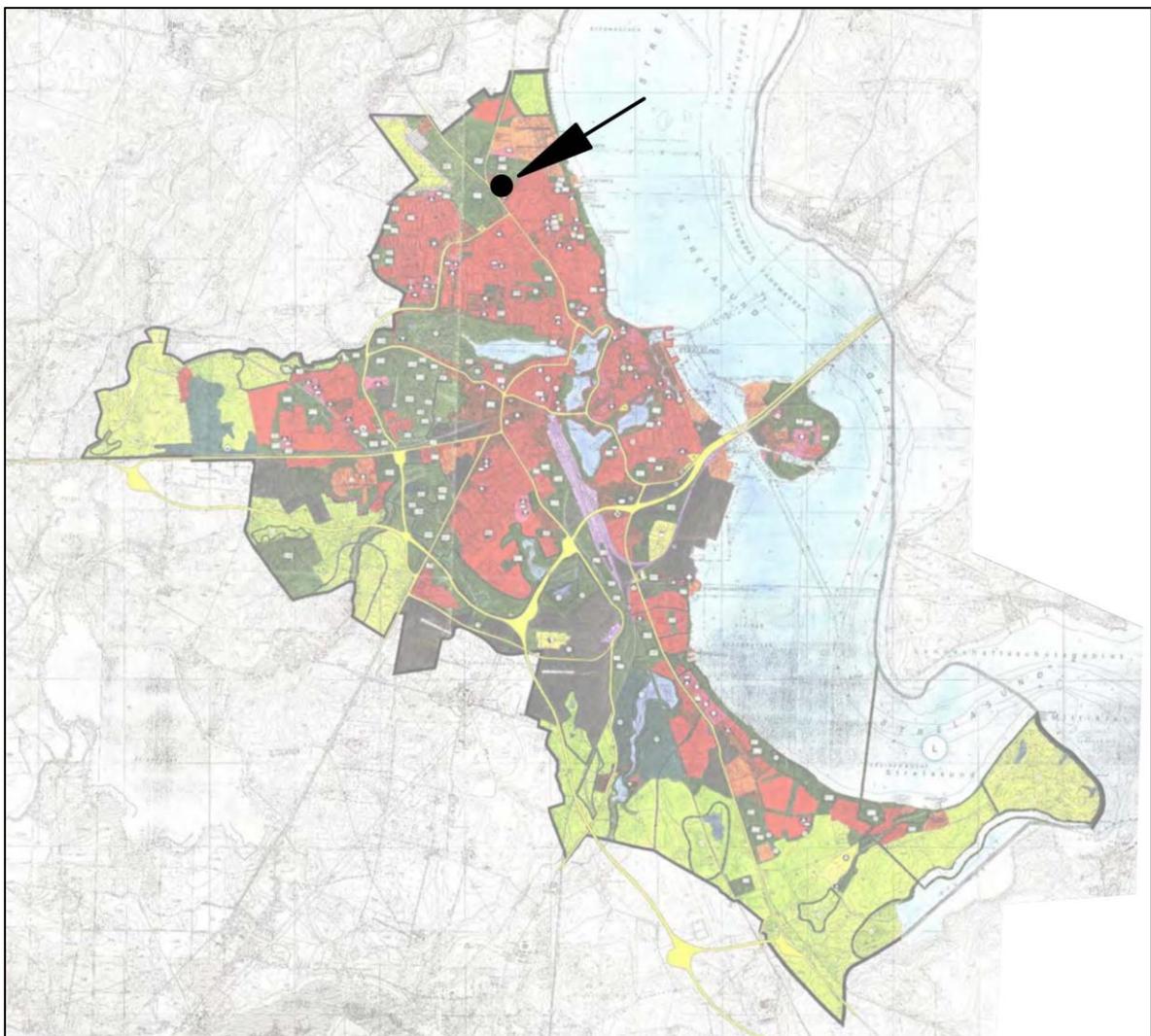


10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche östlich der Prohner Straße, Höhe
Zentralfriedhof

Begründung zum Entwurf, Juni 2025



Inhalt

Teil I Begründung	1
1. Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3. Übergeordnete und örtliche Planungsvorgaben.....	2
3.1. Raumordnung / Landesplanung	2
3.2. Vorgaben des Baugesetzbuches.....	4
3.2.1. Klimaschutz	4
3.2.2. Flächennutzungsplan	4
3.2.3. Landschaftsplan.....	5
3.2.4. Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen und Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	5
3.3. Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht	5
3.4. Bodendenkmale.....	6
3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	6
4. Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
4.1. Die Umgebung des Änderungsbereiches	6
4.2. Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches	6
4.3. Erschließung	7
4.4. Immissionen.....	9
4.5. Soziale Infrastruktur und Versorgung	10
4.6. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen.....	11
5. Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	12
6. Nachrichtliche Übernahmen	12
7. Flächenbilanz	12
8. Verfahrensablauf	13
9. Rechtsgrundlagen	13
Teil II Umweltbericht	14
1. Ziele und Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	14
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	14
2.1. Charakteristik des Plangebietes	15
2.2. Vorbelastungen.....	15
2.3. Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes	15
2.4. Bedarf an Grund und Boden.....	16
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	16
3.1. Fachgesetze	16
3.2. Fachpläne	17
3.2.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	17
3.2.2. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ..	18
3.2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern	18
3.2.4. Landschaftsplan.....	19
3.2.5. Schutzgebiete und Schutzobjekte	21
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21

4.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	21
4.2.	Bewertungsmethodik	22
4.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	22
4.3.1.	Schutzgut Mensch	22
4.3.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt	23
4.3.3.	Schutzgut Fläche	24
4.3.4.	Schutzgut Boden	24
4.3.5.	Schutzgut Wasser	25
4.3.6.	Schutzgut Klima/Luft	25
4.3.7.	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	27
4.3.8.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
4.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
4.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
4.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	28
4.5.2.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
4.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	29
4.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	29
4.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	30
4.5.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	30
4.5.7.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	30
4.5.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	30
4.5.9.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	31
4.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	31
4.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
4.5.12.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	32
4.5.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	32
4.5.14.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	32
4.5.15.	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	32
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
7.	Zusätzliche Angaben	33
7.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
7.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	34
7.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
7.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	35

Teil I Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im März 2002 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 "Technologiepark Prohner Straße" mit dem Planungsziel der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Parallel wurde das 10. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet. Jedoch zeigte sich, dass kein Bedarf mehr zur Erweiterung des Stralsunder Innovations- und Gründerzentrums (SIG) sowie zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen in diesem Bereich besteht. Somit entfiel das ursprüngliche Planungsziel.

Im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl.-Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt. Im Ergebnis ist die Zielsetzung formuliert worden, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Es soll ein vielfältiges Wohnraumangebot an unterschiedlichen Standorten vorgehalten werden, um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern. Der Standort des ehemaligen Technologieparks wird für eine innerstädtische Wohnungsbauentwicklung als geeignet eingeschätzt.

Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 21. Juni 2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 und die erneute Einleitung des 10. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund gefasst.

Mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss wurde folgendes Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 50 bestimmt:

"Das Gebiet soll als Wohnungsbaustandort vorrangig für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll vom Kreis der Prohner Straße/Parower Chaussee erfolgen."

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB soll parallel der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit dem Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.5.1999, AZ 512.111-05.000, für die ca. 6 ha große Teilfläche östlich der Prohner Straße geändert werden. Der im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellte Änderungsbereich soll nun als Wohnbaufläche und der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Bereich als gemischte Baufläche sowie für den Bereich der Stadtwerke als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist für die Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage ebenfalls zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5,84 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Altstadt) beträgt ca. 2,5 km.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Kleingärten der Kleingartenanlage "Erholung und Frieden" (Rosenweg bzw. Finkenweg),
- im Osten durch die Heinrich-Mann-Straße und den daran angrenzenden Garagenkomplex,

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund Entwurf, Stand Januar 2025

- im Südwesten durch die Prohner Straße und die Parower Chaussee sowie die gewerblichen Grundstücksflächen Prohner Str. 31b – 32a.

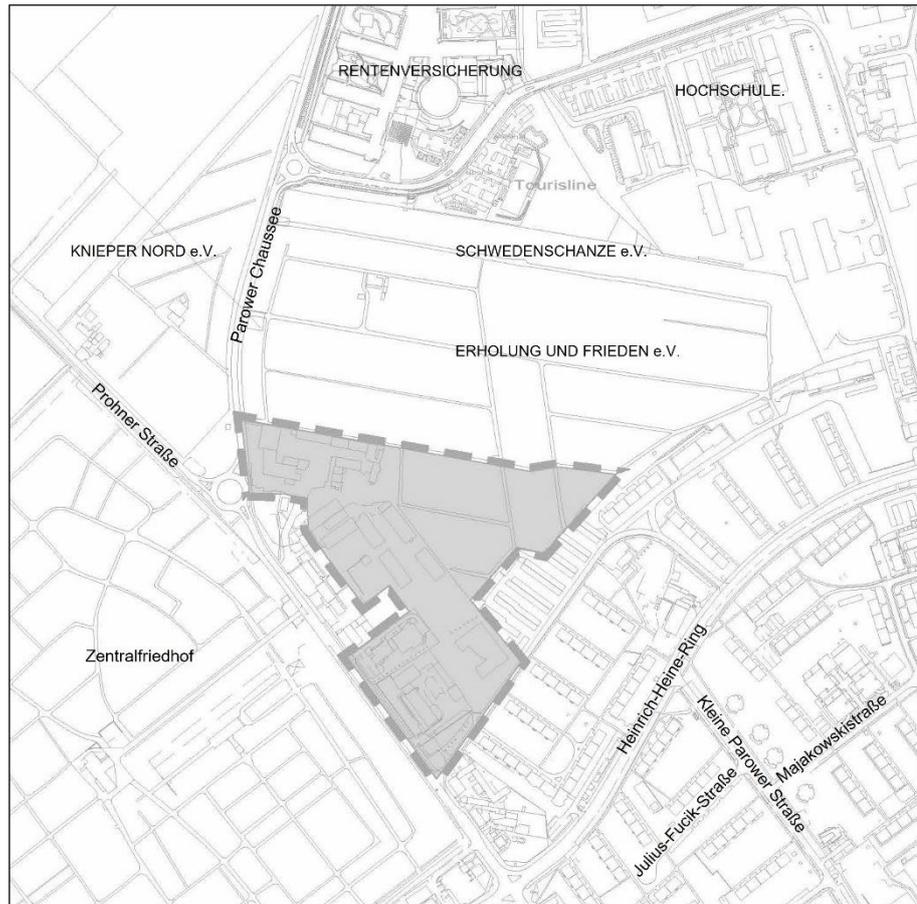


Abb. 1: Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 hinaus. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 südlich angrenzende Teilfläche wurde zwecks Anpassung an den aktuellen Bestand in das Änderungsverfahren einbezogen. Der Anteil der zu ändernden Mischgebietsfläche wurde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens geringfügig reduziert.

3. Übergeordnete und örtliche Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung / Landesplanung

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.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Gemäß LEP M-V stellt die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern dar. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für die Flächennutzungsplanänderung relevant:

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden (Ziel 4.1 (2) des LEP M-V)
- 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. [...] (Ziel 4.1 (5) des LEP M-V 2016)
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. (Ziel 4.2 (1) des LEP M-V 2016)

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) konkretisiert das Landesraumentwicklungsprogramm. Für die Planung sind folgende Ziele und Grundätze des RREP relevant:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. (Ziel 4.1 (3) des RREP VP 2010)
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel 4.1 (4) des RREP VP 2010)
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. (Grundsatz 3.2.1 (1) des RREP VP 2010)
- Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (Grundsatz 4.1 (6) des RREP VP 2010)
- In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Ziel 4.2 (3) des RREP VP 2010).

Mit der Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen innerstädtischen Gewerbeflächen im Teilerzentrum der Planungsregion wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, der Amtsleiter hat in seiner Stellungnahme vom 15.07.2021 bestätigt, dass die Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 50 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind und der Ausstattung eines gemeinsamen Oberzentrums mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entsprechen. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 22.07.2024 zum Entwurf des B-Planes Nr. 50 wird ebenso bestätigt, dass der Aufstellung des B-Planes der Hansestadt Stralsund keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Somit wird dies folgerichtig auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund vorausgesetzt.

3.2. Vorgaben des Baugesetzbuches

3.2.1. Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll 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. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu werden verschiedene Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen im vorliegenden Fall insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung – für das geplante Wohngebiet bei Anschluss an das Fernwärmenetz wohl nicht relevant,
- Photovoltaik auf Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienzsteigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen,
- Fernwärmeausbau (Akteur: Stadtwerke Stralsund GmbH (SWS)) und Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz.

Die Darstellung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage und bindet an die vorhandenen Erschließungsanlagen unmittelbar an. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die bauliche Nutzung einer bereits anthropogen genutzten Fläche vorbereitet. Neue, bislang baulich nicht genutzte Standorte werden für die geplante Wohnbauentwicklung nicht in Anspruch genommen.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc. und erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der vorliegenden Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde. Es wird eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung vorbereitet.

3.2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, genehmigt mit dem Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999 (AZ 512.111-05.000), wirksam seit dem 12. August 1999, stellt im Änderungsbe-
reich bislang eine gemischte Baufläche, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar.

Für die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- im Norden: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten,
- im Südosten: Wohnbaufläche,
- im Südwesten: gemischte Baufläche; die Prohner Straße und die Parower Chaussee sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt; der Friedhof ist entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt.

3.2.3. Landschaftsplan

In dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund wird eine Teilfläche des Änderungsbereiches als spezielle Grünfläche - Kleingartenanlage dargestellt. Der überwiegende Teil ist als Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan wird unter Berücksichtigung der Planungsziele geändert und angepasst. Detaillierte Ausführungen, sowie zugehörige Abbildungen sind Teil des Kapitels 3.2.4 des Umweltberichts.

3.2.4. Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen und Waldflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Aufgrund der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder von Waldflächen vorbereitet.

Auch für externe Ausgleichsmaßnahmen sollen keine bislang landwirtschaftlich oder forstlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flächen eines Ökokontos. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 50 erfolgte die konkrete Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren verbindliche Regelung.

3.3. Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht

Nachfolgend werden die Schutzgebiete und –objekte aufgeführt. Ausführlich dazu im Teil II – Umweltbericht.

Natura 2000-Gebiete

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ – DE 1542-401, in ca. 1 km Entfernung. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele sind aufgrund der räumlichen Entfernung auszuschließen. Siehe dazu auch Kap. 3.2.5 des Umweltberichtes.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das NSG „Borgwallsee und Pütter See“ (Nr. 311) befindet sich in ca. 6 km, das LSG „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ (L 126) in ca. 400 m Entfernung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Biotope im näheren Umfeld werden durch die Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

3.4. Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die Hansestadt Stralsund verfügt seit 2002 über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als eine Grundlage für die künftige Stadtentwicklung. Das mit zu Beginn der Planungstätigkeit geltende ISEK (2. Fortschreibung 2015) wurde mit der 3. ISEK-Fortschreibung von 2023 erneut bestätigt. Der Standort des ehemaligen Technologieparks wird für eine innerstädtische Wohnungsbauentwicklung als geeignet eingeschätzt.

Mit der 3. Fortschreibung des ISEK wurden die Zielsetzungen der Hansestadt Stralsund bestätigt. Dem ISEK sind folgende Ziele für die künftige Planung zu entnehmen und für den Änderungsbereich zutreffend (ISEK, 2. Fortschreibung, S. 67):

- Entwicklung von hochwertigen Neubaustandorten,
- Qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebotes, d.h. Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, darunter auch generationenübergreifendes Wohnen, altengerechtes und betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen), Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten, Vermeidung von sozialen Problemquartieren, Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Stadtgebieten.

Für die Schulversorgung wurde auf gesamtstädtischer Ebene empfohlen, alle derzeit vorhandenen Grundschulkapazitäten aufrecht zu erhalten. Der höchste Stand für die Entwicklung der Schülerzahlen im Grundschulalter wurde für das Jahr 2018 prognostiziert mit anschließender Abnahme der Schülerzahl. Die Entwicklung der Schülerzahlen im Alter weiterführender Schulen bis 2030 wurde ein Handlungsbedarf vor allem für den Zeitraum 2018 bis 2024 gesehen.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1. Die Umgebung des Änderungsbereiches

Die Flächen des Teils der Kleingartenanlage "Erholung und Frieden e.V", die mittlerweile aufgegeben wurden, setzen sich nördlich an den Geltungsbereich angrenzend fort. Daran schließt sich in nordöstlicher Richtung das Areal mit der Hochschule Stralsund und Verwaltungseinrichtungen, wie dem Arbeitsamt und der Rentenversicherung, an. Im Osten grenzt das Plangebiet an mehrgeschossige Wohnbebauung und den Garagenkomplex an der Heinrich-Mann-Straße. Im Südosten begrenzt die Heinrich-Mann-Straße das Plangebiet. Südöstlich der Heinrich-Mann-Straße ist mehrgeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Im Südwesten begrenzt die Prohner Straße das Plangebiet, bzw. die gewerblich genutzten Flächen (Bestattungsunternehmen, Steinmetzbetriebe). Im Westen wird das Plangebiet von der Parower Chaussee begrenzt. Westlich bzw. südwestlich der Prohner Straße befindet sich der Zentralfriedhof.

4.2. Bestand und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord, östlich der Prohner Straße und der Parower Chaussee.

Es sind im westlichen Änderungsbereich Geländehöhen zwischen ca. 15,00 m ü NHN und ca. 15,80 m ü NHN vorzufinden. Das Gelände fällt in östliche Richtung bis auf ca. 13,00 m ü NHN ab.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes befanden sich zum Beginn des Planaufstellungsverfahrens Flächen der Kleingartenanlage "Erholung und Frieden e.V.". Hier war eine Parzellierung einer Kleingartenstruktur vorzufinden, bestanden mit Gartenlauben. In Vorbereitung auf die Baugebietsentwicklung wurden die Gärten zwischenzeitlich bereits aufgegeben und die Fläche beräumt.

Im westlichen und zentralen Teilbereich des Änderungsgebietes waren zu Beginn des Planverfahrens leerstehende Hallen/Baracken und brachliegenden Freiflächen, die als städtebaulicher Missstand zu bewerten waren vorhanden. Diese wurden inzwischen abgerissen und das Gelände wurde beräumt, so dass es für eine Bebauung zur Verfügung steht. Bis 1999 waren im Gebiet die Stralsunder Entsorgungs GmbH und bis 1997 die damalige Abt. Tiefbau/Stadtgrün mit ihrem Fuhrpark, Werkstätten, Materiallagern und einer Gärtnerei ansässig. Danach hatten sich hier eine Spedition, ein Autohandel sowie eine Kfz-Werkstatt zeitweilig niedergelassen. Auf dem Gelände gab es auch eine Betriebskantine, die zwischenzeitlich auch beräumt wurde.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet (Prohner Straße 32a, 32, 31c) sind heute Wohn- und Geschäftshäuser zu finden (Bestattungsunternehmen, Blumengeschäft, 2 Steinmetzbetriebe, Wohnungen). Vormalig befand sich an der Prohner Straße 32/32a die Friedhofsverwaltung. Das Grundstück Nr. 31c wurde in den 1990er Jahren bebaut (Fa. Rumpelkönig).

Im südlichen Teilbereich des Änderungsbereiches wurde 1995 an der Prohner Straße (Nr. 31b) das Blockheizkraftwerk der Norddeutschen Energieagentur (NEA) errichtet und in Betrieb genommen. Auf dem Grundstück Prohner Straße 31a befindet sich eine Studentenwohnanlage (Einstein-Quartier).

An der Heinrich-Mann-Straße, im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, wurde Ende der 1990er Jahre das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum mit Büro- und Werkstatträumen, Konferenzräumen sowie einer Kantine für junge, kleine und mittlere Produktions- und Dienstleistungsfirmen errichtet.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Garagenkomplex (an der Heinrich-Mann-Straße) sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau.

4.3. Erschließung

Verkehrerschließung

Kfz-Verkehr

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar im Westen an der Prohner Straße (Landesstraße 213) und der Parower Chaussee an. Beide Straßen sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt und gewährleisten als solche die Verbindung in Richtung Stadtzentrum bzw. die Anbindung an den Fernverkehr (Autobahn/Bundesstraße) in südlicher bzw. südöstlicher Richtung sowie in nördlicher Richtung die Anbindung an das Umland. Darüber hinaus ist das Plangebiet von Osten über die Heinrich-Mann-Straße erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

An der Prohner Straße befinden sich die Haltestellen "Zentralfriedhof" der Buslinie 1 (Prohn – Altefähr) in jede Fahrtrichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Radius von max. 350 m von der Bushaltestelle aus.

Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet in südlicher Richtung.

Fuß- und Radwege

Der Änderungsbereich kann über die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege der Prohner Straße, Parower Chaussee und der Heinrich-Mann-Straße erreicht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden während des Planaufstellungsverfahrens mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Zur Sicherung der Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen sind zwischen dem Erschließungsträger und den jeweiligen Ver- und Entsorgern entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Planung der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen ist Gegenstand einer Erschließungsplanung und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.

Die Anforderungen an die einzelnen Medien wurden im Aufstellungsverfahren der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 50 abgestimmt.

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund GmbH (REWA) zu gewährleisten. Die derzeit vorhandene Trinkwasserversorgung ist zur Versorgung des Plangebietes nicht ausreichend. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde geprüft, in welchem Umfang Bestandsanlagen innerhalb des Plangebietes vorhanden sind und ob diese für die geplante Bebauung nutzbar sind. Die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Baugebietes ist über neu zu planende und neu zu errichtende Anlagen vorzunehmen.

Niederschlagswasserableitung

Aufgrund des anstehenden Bodens ist innerhalb des Plangebietes keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Dies ist Ergebnis des Baugrundgutachtens und der technischen Planungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 50 der Hansestadt Stralsund.

Die komplette Ableitung des Niederschlagswassers – sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Baugrundstücken – erfolgt über ein Kanalsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und den entsprechenden vorhandenen Kanälen/ Vorflutern in Angrenzung an das Plangebiet zugeführt werden. Im Rahmen der technischen Planung wurde abgestimmt und vorgegeben, dass nördlich des Kreisverkehrs an der Prohner Straße ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet wird. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden auf der jeweiligen Planungsebene eingeholt. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 50.

Für die vorhandenen Nutzungen im Süden des Änderungsbereiches ist davon auszugehen, dass diese über eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung verfügen.

Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 für das Plangebiet zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Löschwassermenge beträgt 96 m³/h. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden die Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung geprüft:

- Nutzung von vorhandenen Hydranten (Trinkwassernetz),

- Einrichtung neuer Hydranten (Trinkwassernetz),
- Einrichtung von Löschwasserzisternen,
- Anlegen von Brunnen zur Löschwasserbereitstellung.

Gewässer, aus denen Löschwasser entnommen werden könnte, sind nicht vorhanden.

Die konkreten Anforderungen für die Löschwasserbereitstellung wurden im Rahmen einer technischen Planung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 ermittelt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine ordnungsgemäße und schnelle Brandbekämpfung ist unter Berücksichtigung geeigneter Löschwasseranlagen sicherzustellen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz. Die Hansestadt Stralsund wird durch das Netz der Stadtwerke Stralsund (SWS Netze GmbH) mit elektrischer Energie versorgt. Der vorhandene Anlagenbestand ist nicht ausreichend und ggf. auch nicht nutzbar. Da keine geeigneten Versorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden sind, sind zur Versorgung des geplanten Baugebiets mit Strom entsprechende Anlagen neu zu planen und zu errichten. Dies ist innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Versorgung mit Erdgas ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da eine Versorgung der Haushalte über das Fernwärmenetz geplant ist. Das Plangebiet liegt im Bereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Hansestadt Stralsund. Die Satzung bestimmt Vorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist.

Die Stadtwerke Stralsund betreiben an der Prohner Straße bereits ein Blockheizkraftwerk.

Telekommunikation

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist für die Anbindung der Baugrundstücke vorzunehmen. Zur Versorgung des geplanten Baugebiets sind entsprechende Anlagen neu zu planen und zu errichten. Der Netzausbau mit Glasfaser (Telekom) wird anvisiert; der Ausbau für das Kabelfernsehen ebenso. Die Abstimmungen sind auf Ebene der technischen Planung erfolgt.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen¹ durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Entsorgung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 50 abschließend vorbereitet.

4.4. Immissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen

¹ Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" – (Abfallsatzung – AbfS), 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen, beschlossen durch den Kreistag am 17. Dezember 2018

auch mit der 3. ISEK-Fortschreibung von 2023 bestätigt werden. Um die Versorgung zu stabilisieren und zu verbessern, sollen mehrere neue Einrichtungen im Stadtgebiet gebaut werden.

Für die Schulversorgung wurde auf gesamtstädtischer Ebene empfohlen, alle derzeit vorhandenen Grundschulkapazitäten aufrecht zu erhalten. Der höchste Stand für die Entwicklung der Schülerzahlen im Grundschulalter wurde für das Jahr 2018 prognostiziert mit anschließender Abnahme der Schülerzahl. Die Entwicklung der Schülerzahlen im Alter weiterführender Schulen bis 2030 wurde ein Handlungsbedarf vor allem für den Zeitraum 2018 bis 2024 gesehen.

Aufgrund der freien Wahl für die Eltern bei der Unterbringung ihrer Kinder in einer Kindertagesstätte oder Schule wird an dieser Stelle auf eine konkrete Darstellung der Entfernung und Kapazitäten einzelner Einrichtungen verzichtet.

In der Hansestadt Stralsund sind derzeit² in 67 Sportvereinen mehr als 10.000 Mitglieder organisiert. Darüber hinaus bietet die Hansestadt Stralsund auch vereinsunabhängig die Möglichkeit, Sport – wie z. B. Radfahren, Joggen oder Walken – zu treiben. In der Hansestadt Stralsund stehen 20 Sporthallen, 1 Schwimmhalle, 8 Großfeld- bzw. Kleinfeldanlagen, 1 Tennisanlage, 9 Kleinstplätze/ Wohngebiet-Sportanlagen, 1 Kegelbahnanlage, diverse Wassersportanlagen und eine Vielzahl von kommerziell betriebenen Sportanlagen für die Einwohnerinnen und Einwohner zur Verfügung. Das Amt für Kultur, Schule und Sport hat im Jahr 2016 eine Fortschreibung der Sportstättenentwicklungsplanung erarbeitet.

Die Errichtung eines Spielplatzes auf einer gesonderten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. In der Hansestadt Stralsund gibt es mehr als 100 öffentliche und private Gerätespielplätze, Spiel- und Fitnessstationen sowie Bolz- und Freizeitanlagen. Spielplätze sind außerhalb des Plangebietes zu nutzen. Das Spielraumentwicklungskonzept³ der Hansestadt Stralsund trifft Aussagen zur Spielplatzversorgung sowie zum Handlungsbedarf. Eine Ausweisung für einen neuen Spielplatz innerhalb des Plangebiets ist hier nicht zu entnehmen. Die Hansestadt Stralsund sieht statt einer Neuausweisung innerhalb des Plangebiets die Aufwertung des Spielplatzes "Kleine Parower Straße" (prioritär für die Altersklasse der 6-12jährigen Kinder) vor. Dieser Spielplatz befindet sich östlich in zumutbarer räumlicher Entfernung zum Plangebiet (mehr als ca. 184 m). Die zur Verfügung stehende Fläche mit zu erhaltenden Gehölzen und teilweise integrierbaren Spielgeräten besitzt eine Größe von ca. 1.200 m². Der Spielplatz soll altersgerecht aufgewertet werden.

4.6. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 50 ist die Bewertung der Altlastensituation abschließend erfolgt. Ausführliche Darlegungen befinden sich im Umweltbericht, Teil 2 dieser Begründung.

Für den überwiegenden Teil der Flächen liegt eine Abschlussdokumentation für die Gefahrstoffsanierung und Überwachung derselben vor. Die Maßnahmen zur Gefahrstoffsanierung wurden entsprechend erfüllt.

² Quelle: www.sportbundstralsund.de/sportstaetten-entwicklungskonzept/, Stand: 7.11.2019

³ Spielraumentwicklungsplanung der Hansestadt Stralsund, 2014

5. Ziele und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund des weiteren Bedarfes an Wohnraum bzw. an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau entwickelt die Hansestadt Stralsund diesen Standort als Allgemeines Wohngebiet. Das Gebiet auf den Flächen eines ehemaligen Betriebsstandortes und einer Kleingartenanlage soll als Wohnungsbaustandort vorrangig für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB die Darstellung als Wohnbaufläche. Über die Wohnbauflächendarstellung hinaus wird eine Anpassung der Flächen im Bereich der Prohner Straße/Heinrich-Mann-Straße an die bestehende Nutzung (Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund, Studentenwohnen, Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum) vorgenommen.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels werden die Flächen des ehemaligen Betriebsstandortes und der Kleingartenanlage innerhalb des Änderungsbereiches gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anstelle der gemischten Baufläche (M) sowie anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" mit der vorliegenden Änderung künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Stadtwerke Stralsund (SWS Energie GmbH) haben bereits eine Erweiterung des bestehenden Blockheizkraftwerkes realisiert. Die dafür in Anspruch genommenen Flächen werden mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme, dargestellt. Geplant ist P-t-H-Anlage (Wärmeerzeugungsanlage) mit mehreren Wärmespeichertürmen bzw. einem größeren Speicher mit gleichem Volumen mit einer maximalen Höhe von 17 m und einem Gebäude mit ca. 150 m². Darüber hinaus ist die Errichtung eines Schornsteins mit einer Höhe von maximal 20,0 m erfolgt. Der vorhandene Leitungsbestand ist von Bebauung freizuhalten. Es ist der Nachweis erfolgt, dass von den Türmen keine Lärmbelästigungen ausgehen. Die Erschließung erfolgt über die Prohner Straße. Voraussetzung für die Errichtung war ein BlmSch-Verfahren. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Wohnumgebung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Unter Berücksichtigung des Standortes der Stadtwerke Stralsund erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle der bisherigen Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nun die Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB. Die Erschließung wird weiterhin über die Prohner Straße erfolgen.

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich eine Studentenwohnanlage (Einstein-Quartier) sowie das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum. Die im Flächennutzungsplan bisher als für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellte Fläche soll der vorhandenen Nutzung entsprechend angepasst werden. Daher erfolgt die künftige Darstellung als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Es sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine nachrichtlichen Übernahmen in die Planzeichnung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund vorzunehmen.

7. Flächenbilanz

Die bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes werden wie folgt geändert:

Art der Bodennutzung	Flächengröße in [ha] ALT	Flächengröße in [ha] NEU
Wohnbaufläche	-	4,00
Gemischte Baufläche	2,70	1,27
Fläche für Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"	1,27	-
Fläche für Versorgungsanlagen "Fernwärme"	-	0,57
Grünfläche "Dauerkleingarten"	1,87	-
Summe	5,84	5,84

Die Flächen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund nehmen rund 5,84 ha ein.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss 21.06.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 24.04.2021 - 07.05.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 20.04.2021 - 21.05.2021

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 02.07.2025 - 06.08.2025

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl- MV S. 467).

Teil II Umweltbericht

1. Ziele und Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zielsetzung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnungsbaustandortes mit unterschiedlichen Wohn- und Bebauungsformen zu schaffen. Dafür wird ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Kleingartenanlage und der gemischten Baufläche in Wohnbauflächen geändert. Weiterhin besteht die Zielsetzung, die Flächendarstellungen im Bereich der Heinrich-Mann-Straße, Ecke Prohner Straße, an die bestehenden Nutzungen anzupassen. Die Flächen, auf denen sich die Studentenwohnanlage und das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum befinden, werden künftig als gemischte Baufläche anstelle der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Der Standort der Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund soll auch Erweiterungen ermöglichen und wird künftig als Fläche für Versorgungsanlagen anstelle einer gemischten Baufläche dargestellt.

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach Anlage 1 des Baugesetzbuchs die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Hansestadt Stralsund liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ und der Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; Zugriff: 06.11.2019).

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund befindet sich im Norden der Hansestadt Stralsund im Stadtgebiet Knieper, Stadtteil Knieper Nord. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Altstadt) beträgt ca. 2,5 km.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in einer Größe von 5,84 ha wird begrenzt:

- im Norden durch Kleingärten der Kleingartenanlage "Erholung und Frieden" (Rosenweg bzw. Finkenweg),
- im Osten durch die Heinrich-Mann-Straße und den daran angrenzenden den Garagenkomplex,
- im Südwesten durch die Prohner Straße und die Parower Chaussee sowie die gewerblichen Grundstücksflächen Prohner Str. 31b – 32a mit Unternehmen, wie Steinmetze und Bestatter, sowie die Prohner Straße bzw. Parower Chaussee.

Die Wohnbaufläche umfasste zum Planungsbeginn einen Teil der Kleingartenanlage und teilweise leerstehende und brachgefallene Gebäude und Freiflächen auf ansonsten dargestellter Kleingartenfläche und gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan. Innerhalb der künftig als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellten Fläche befindet sich bereits der Standort der Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund, der 2022 erweitert wurde. Die Flächen, auf denen sich die Studentenwohnanlage und das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum befinden, werden künftig als gemischte Baufläche dargestellt.

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Änderungsbereich erstreckte sich zu Planungsbeginn anteilig auf Flächen einer Kleingartenanlage. Weiterhin befanden sich teils leerstehende und brachgefallene Gebäude (Baracken, Garagen und Nebengebäude) sowie großflächig versiegelte Flächen im Plangebiet. Mittlerweile wurden sowohl die Kleingartenanlagen zurückgebaut als auch die Gebäude zurückgebaut. Im westlichen Bereich standen einige größere Bäume, die im Zug der Rückbaumaßnahmen gerodet wurden. Durch die Nutzungsaufgabe konnten sich Ruderalfluren und Freiflächen des Siedlungsbereiches entwickeln. Bis 1999 waren im Gebiet die Stralsunder Entsorgungs GmbH sowie bis 1997 die damalige Abt. Tiefbau/Stadtgrün mit einem Fuhrpark, Werkstätten und Materiallagern ansässig.

Die südlichen Flächen sind bereits bebaut und werden entsprechend genutzt (Studentenwohnanlage, Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum, Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund). Die Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund wurde 2022 erweitert.

Die Anbindung des Standortes sowohl an das Stadtzentrum als auch an das überregionale Straßennetz ist über die Prohner Straße bzw. die Parower Chaussee gegeben.

2.2. Vorbelastungen

Der nördliche und westliche Änderungsbereich waren durch eine Kleingartenanlage mit Gartenhäuschen, leerstehenden brachgefallenen Gebäuden sowie vom Baumbestand bereits anthropogen vorgeprägt. Hier waren bis 1997 die Abt. Tiefbau/Stadtgrün mit einem Fuhrpark, Werkstätten und Materiallagern sowie die Stralsunder Entsorgungs GmbH (bis 1999) ansässig. Mittlerweile sind sowohl die Kleingärten als auch die Gebäude zurückgebaut.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches bestehen bereits die Anlagen der Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund sowie die Studentenwohnanlage und das Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum.

2.3. Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen der Art der Bodennutzung

Gemäß dem Planungsziel werden für den Änderungsbereich folgende Darstellungen vorgenommen:

- Anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie einer gemischten Baufläche erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Anstelle einer gemischten Baufläche erfolgt die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- Anstelle der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für das örtliche Hauptverkehrsnetz werden aufgrund der vorgehenden Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht angepasst. Diese Flächen grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich an (Prohner Straße, Parower Chaussee).

2.4. Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,84 ha. Die geplante Errichtung des Wohngebietes wird sowohl auf nicht versiegelten Flächen als auch auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Teilweise befanden sich innerhalb dieser Wohnbaufläche brachgefallene leerstehende Gebäude, die mittlerweile zurückgebaut wurden. Die Fläche soll einer Nachnutzung zugeführt werden.

Die Nutzungen im südlichen Änderungsbereich sind bereits vorhanden. Lediglich im Bereich der Wärmeerzeugungsanlage ist eine Erweiterung geplant.

Im Änderungsbereich befinden sich weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen. Der Änderungsbereich beschränkt sich auf anthropogen geprägte, vorgenutzte Flächen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß der Anlage 1 zum BauGB die Darstellung der für den Bauleitplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

3.1. Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.

Die Ziele des Naturschutzgesetzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflicht), gemäß § 15 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ziel des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer zu schützen. Die Oberflächenwasserentsorgung und der Schutz des Grundwassers nehmen einen besonderen Stellenwert in diesem Bauleitplan ein. Im Änderungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustandes sowie eines guten chemischen Zustandes vor. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

3.2. Fachpläne

3.2.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Nach dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19. August 2010) bilden Stralsund und Greifswald ein gemeinsames Oberzentrum. Gemäß RREP VP gelten für die Hansestadt Stralsund folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Tourismusraums/Tourismusentwicklungsraums.
- Die Parower Chaussee sowie die Prohner Straße und in Anschluss daran die Heinrich-Heine-Straße sind als regional bedeutsames Radroutennetz dargestellt.
- Weiterhin ist die Prohner Straße zugehörig zu einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz.

Als Ziele der Raumordnung werden formuliert: „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“ (Ziel 4.1 (2)).

In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Ziel 4.2 (3)).

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen“ (4.1 (4) Z). Zu beachten ist, dass der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben ist (4.1 (6)). „Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen“ (4.1 (7)).

Begründet wird dies damit, dass die Region Vorpommern durch eine noch weitgehend intakte, sehr vielfältige, attraktive Landschaft geprägt wird. [...] „Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden.“

Die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2.2. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden für den Bereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund folgende Aussagen getroffen:

- Landseits mittlere bis hohe Bewertung (Bewertungsstufe 2 der strukturellen Merkmale des Lebensraumpotentials). Wald als besonders strukturelles Element.
- Böden bestehen aus grundwasserbestimmte/ staunasse Tone mit mittlerer bis hoher Bedeutung des Bodenpotentials (Bewertungsstufe 2).
- In der Umgebung des Plangeltungsbereiches hat die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung (10-15%). Das Grundwasserdargebot hat ebenfalls eine mittlere Bedeutung (> 500 bis ≤ 1.000 m²/d).
- Das Landschaftsbildpotential landseits ist gering bis mittel bewertet worden.
- Außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Bereiche mit guter Erschließung durch den Radfernweg.

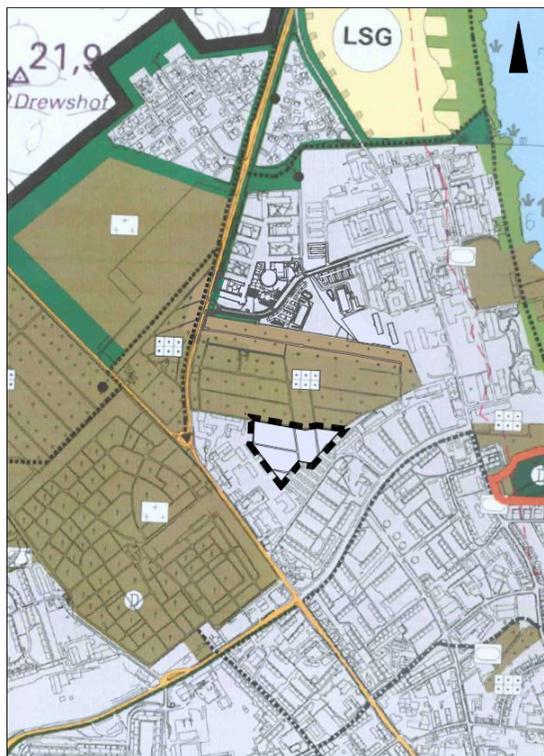
3.2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Das bebaute Stadtgebiet ist von den Darstellungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern weitestgehend ausgenommen. Der Rahmenplan trifft für den Änderungsbereich keine relevanten Aussagen.

3.2.4. Landschaftsplan

Für die Hansestadt Stralsund existiert ein Landschaftsplan von November 1996. Der östliche Bereich des Änderungsbereiches ist im wirksamen Landschaftsplan als spezielle Grünfläche „Kleingartenanlage“ und der westliche Plangeltungsbereich als Baufläche gemäß § 5 BauGB und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Aufgrund des Planungsziels der Errichtung eines Wohngebietes ergeben sich Auswirkungen auf den Landschaftsplan. Die Flächen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zugunsten von Flächen für Wohnbauflächen, gemischte Baugebiete und Flächen für Versorgungsanlagen überplant. Der Landschaftsplan wird fortgeschrieben und die Auswirkungen und Zielsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung werden im Landschaftsplan mit dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsplanes werden auf einer Fläche von 1,84 ha geändert. Der Landschaftsplan ist nachfolgend eingefügt.

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
Entwurf, Stand Januar 2025



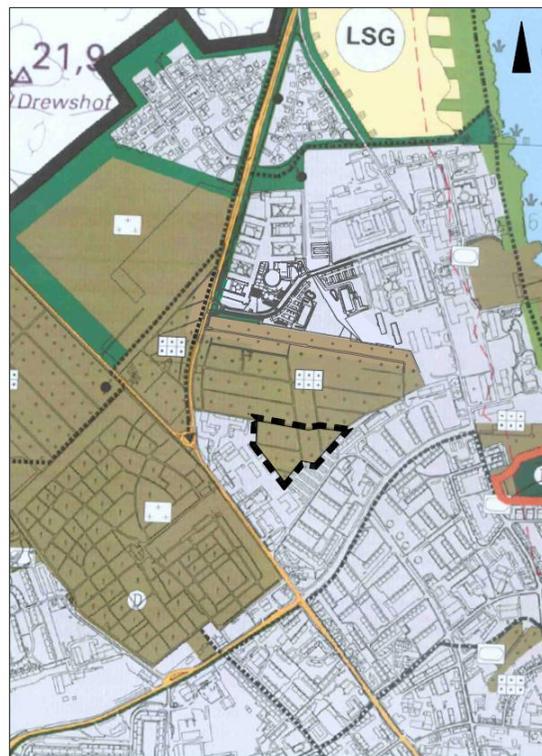
NEU
**ÄNDERUNG DES LANDSCHAFTSPLANES
DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BEIGEORDET**
Maßstab 1:10.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

 ÄNDERUNGSBEREICH

SONSTIGE NUTZUNG

 BAUFLÄCHEN GEM. § 5 BAUGB UND
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN



ALT
AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN LANDSCHAFTSPLAN
Maßstab 1:10.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

SPEZIELLE GRÜNFLÄCHE

 SPEZIELLE GRÜNFLÄCHE
 KLEINGARTENANLAGE

Abb. 2: Änderung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund – der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beigeordnet, Stand Entwurf Januar 2025

Die Auswirkungen auf die abiotischen Standortfaktoren Boden und Reliefs, Grund- und Oberflächenwasser und Klima und Luft werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bewertet und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Die Anforderungen an Arten und Lebensgemeinschaften für Vegetation und Fauna werden maßgeblich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. In Bezug auf die Belange der Landschaft werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen vervollständigt. Die Umweltbelange durch die Änderung der Kleingartennutzung in Wohnnutzung ändern sich für das Schutzgut Mensch nicht wesentlich.

3.2.5. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ – DE 1542-401 in ca. 1 km Entfernung.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das NSG „Borgwallsee und Pütter See“ (Nr. 311) befindet sich in ca. 6 km, das LSG „Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund“ (L 126) in ca. 300 m Entfernung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig. Die Biotope im Umfeld des Änderungsbereiches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Folgende Schutzgüter sind für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000-Gebieten.
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

4.2. Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

4.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

4.3.1. Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich ist umgeben von einem städtisch geprägten Bereich. Die Fläche befindet sich im Norden des Stadtgebietes und ist anthropogen geprägt und vorbelastet.

Die hier überplante Teilfläche der ehemaligen Kleingartenanlage diene den Menschen bis zur Nutzungsaufgabe der Erholung.

Als Vorbelastung wirken im Westen die Parower Chaussee und die Prohner Straße sowie gewerbliche Nutzungen in Form zweier Steinmetzbetriebe und einem Bestattungsunternehmen. Die Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls als Vorbelastung zu betrachten. Auf das Plangebiet wirken bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) ein. Die Grundversorgung erfolgt über Verkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung und generell innerhalb der Hansestadt Stralsund.

Die Hansestadt Stralsund liegt innerhalb eines Tourismusraumes/Tourismusentwicklungsraumes. Die Entwicklung der Eignung und der Funktion für Tourismus und Erholung kommt besondere Bedeutung zu. In den Tourismusräumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen

Angebotes im Vordergrund. Die Hansestadt Stralsund stellt einen der Schwerpunkte für den Kultur- und Städtetourismus dar.

4.3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt

Die Biotopstrukturen des Änderungsbereiches sind stark vorbelastet, durch brachgefallene Gebäudestrukturen und eine hohe Versiegelung geprägt. Somit ist die potenzielle natürliche Vegetation erheblich gestört. Für die Beurteilung wurde der ursprüngliche Zustand auf der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet.

Die aufgelassene Kleingartenanlage im östlichen Teil stellte sich als größtenteils beräumte Fläche mit leerstehenden Gartenhäusern dar. Der westliche Änderungsbereich wurde durch eine gewerblich genutzte Bebauung und leerstehende Hallen geprägt. Dazwischen befanden sich Siedlungsgebüsche nicht heimischer Gehölzarten (PHY) sowie ein aus größeren Bäumen bestehendes Siedlungsgehölz (PWX).

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und der Umgebungsnutzung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet gering ausgeprägt. Dies hat sich auch nach den vorgenommenen Rückbaumaßnahmen nicht verändert.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich gemäß dem Kartenportal des LUNG keine gesetzlich geschützten Biotope. Die gesetzlich geschützten Biotope, die in der Umgebung vorhanden sind, können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 1: Bezeichnung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope

laufende Nummer	Biotopname
HST00001	Hecke, strukturreich
HST00002	Baumgruppe; Buche; Eiche; dicht geschlossener Bestand
HST00003	Hecke, strukturreich

Artenschutz/Fauna

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es wurde eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Jahr 2020 erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Grundlage für die Bewertungen ist die faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, 20. Dezember 2019 (Ergänzungen 20, Februar 2021). Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt eine kurze Darlegung der Ergebnisse.

Durch den Gebäudeabriss und durch die Gehölzrodungen gehen mehrjährig genutzte Niststätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling verloren. Für diese Brutvögel besteht eine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Weiterhin brüten die ubiquitären Arten Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Grünfink, Stieglitz und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren im Plangeltungsbereich. Für den Verlust von Nistplätzen ubiquitärer Arten sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Habitatfunktion weiterhin im Umfeld erfüllt wird. Im Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich und im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgelegt und geregelt.

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel erforderlich.

An den Gebäuden und an den Resten der Gartenhäuser wurden im Jahr 2019 keine Spuren von Fledermäusen festgestellt. Ebenfalls gelangen keine Nachweise am Baumbestand.

Im März 2020 wurden von einem Naturschutzwart ältere Kotnachweise im Gebäude 2b festgestellt (GRUNEWALD 2020). Diese Kotnachweise stammen jedoch aus einer Zeit, in der das Gebäude noch annähernd dicht war. In den Nistkästen bzw. Futterhäuschen wurden keine Fledermäuse festgestellt.

Ein temporär wasserführender Keller wurde als Winterquartier für eine geringe Anzahl Zwergfledermäuse, Wasserfledermäuse und Braune Langohren benannt.

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse erforderlich.

Aufgrund fehlender Nachweise ist für die Artengruppen Amphibien und Reptilien nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Die abschließende Regelung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Hansestadt Stralsund.

4.3.3. Schutzgut Fläche

Innerhalb des Änderungsbereiches werden für die geplante Wohnbaufläche Flächen in einer Größe von ca. 4,0 ha in Anspruch genommen. Hier handelt es sich um Flächen einer bereits beräumten Kleingartenanlage sowie Flächen mit Gebäuden mit ausgedehnten Versiegelungen und Freiflächen, die sich aufgrund von Nutzungsaufgaben als städtebaulicher Missstand darstellten. Auf den Flächen sind bereits die Rückbaumaßnahmen erfolgt.

Im südlichen Bereich sind die Flächen für die Versorgungsanlagen und gemischten Bauflächen bereits genutzt.

Alle Flächen sind bereits anthropogen vorgeprägt und liegen innerhalb des Siedlungsgebietes.

4.3.4. Schutzgut Boden

Laut LINFOS befinden sich im Änderungsbereich an der Oberfläche Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/Pseudogley (Staugley)/Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, flachwellige bis kuppig.

Als Bodenfunktionsbereiche werden für den Betrachtungsbereich grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme und Tieflehme ausgewiesen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Kenntnisse dahingehend vorgetragen, dass die Fläche im Altlastenkataster als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Für den überwiegenden Teil der Flächen liegt eine Abschlussdokumentation für die Gefahrstoffsanierung und Überwachung derselben vor (RWU, RW Umweltberatung GmbH, Brandteichstraße 20, 17489 Greifswald) vom 19.12.2022. Die Maßnahmen zur Gefahrstoffsanierung wur-

den entsprechend erfüllt. Die Darstellung und Ergebnisse finden sich im Gutachten. Die Entsorgung ist ordnungsgemäß erfolgt. Insbesondere bezüglich der Asbestfreiheit der Fläche wurden Überprüfungen vorgenommen. Die Fläche war nach Durchführung der Maßnahmen augenscheinlich asbestfrei. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Gelände, unterhalb der Oberfläche, weitere Vergrabungen mit Asbestzementstücken anzutreffen sind. Die Dokumentationen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Der Boden innerhalb des Plangebietes besitzt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung für die Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte.

Für die Rohstoffgewinnung bzw. als Rohstofflagerstätte besitzt der Boden keine Bedeutung.

Der Boden besitzt keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

Der Boden ist anthropogen genutzt und weist im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen eine hohe Versiegelung auf. Die ehemals gewerblich genutzten Flächen besitzen eine geringe Schutzwürdigkeit. Der Boden ist somit primär bei Bedarf zu nutzen. Die Böden innerhalb der ehemaligen Kleingärten weisen eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf und sind somit als Optionsfläche für die bauliche Nutzung zu bewerten. (Bewertung gemäß Darstellung der Bodenfunktionsbereiche gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de, Dezember 2020).

4.3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 240 mm/a und 250 mm/a.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bewertung: Die Deckschicht im Plangebiet wird aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Mächtigkeit der Charakteristik „ungünstige Verhältnisse“ zugeordnet. Hieraus leitet sich eine niedrige Schutzwürdigkeit des Grundwassers ab. (Quelle: Kartenportal Umwelt M- V, Zugriff: 14.04.2020). Der Änderungsbereich ist hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse daher von allgemeiner Bedeutung.

4.3.6. Schutzgut Klima/Luft

Die Hansestadt Stralsund befindet sich innerhalb der Übergangszone zwischen dem ozeanisch geprägten Westen und dem kontinentaleren Osten. Aufgrund des marinen Einflusses wird die stark ozeanisch geprägte Stadt Stralsund den niederschlagsbegünstigten Gebieten M-V zugeordnet und gehört dem Klimagebiet der westmecklenburgischen Küste und Westrügens an. Das unmittelbare Küstengebiet unterliegt von Ende April bis Anfang Oktober einer thermisch bedingten Land-Seewind-Zirkulation. Der Effekt bedingt Temperaturunterschiede von 3-9°C. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,2°C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge in Stralsund liegt bei

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund Entwurf, Stand Januar 2025

551 mm Niederschlag⁴. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Nähe zum Strelasund.

Die jetzige Nutzung des Änderungsbereiches hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Auch die ursprünglich vorhandenen Gehölze nahmen eine zu geringe Fläche ein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der bestehenden Nutzung Versiegelungen auf und ist somit bereits als vorbelastet zu bewerten. Als Kaltluftentstehungsgebiet hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung. Vorbelastungen ergaben sich durch die ehemals vorhandene/ brachgefallene Bebauung sowie die umgebenden Verkehrsflächen. Vorbelastungen durch Schadstoffe bestehen durch die angrenzenden Straßenzüge und die Emissionen aus der umliegenden gewerblichen Nutzung sowie aus Privathaushalten. Im südwestlichen Plangeltungsbereich befindet sich eine Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund (früher E.ON Hanse Wärme GmbH), die gemäß LUNG als berichtspflichtige Anlage geführt ist (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 3: Emittentenstandort Stadtwerke Stralsund.

Die Bewertung der Luftgüte basiert auf der Bewertung der Luftgütedaten durch das LUNG für das Jahr 2023. Zusammenfassend wird aufgeführt, dass für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt wurden. Die Messergebnisse für die Komponenten Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen auf einem Niveau nahe der Nachweisgrenze der Messverfahren und damit weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation. Der Sommer 2023 war in weiten Landesteilen Mecklenburg-Vorpommerns durch die überdurchschnittlichen Niederschlagsmengen gekennzeichnet, ferner gab es weniger Hitzetage, was die Bildung des bodennahen Ozons einschränkt. Demzufolge wurden 2023 im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Ozonwerte beobachtet. Die Informationsschwelle von $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde an keiner Station erreicht. Der Zielwert zum Schutz der Gesundheit wurde an allen Standorten eingehalten. Auch der Zielwert zum Schutz der Vegetation von $18000 \mu\text{g}/\text{m}^3\cdot\text{h}$ (AOT40) wurde 2023 an keiner Messstelle überschritten.

⁴ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/stralsund-6862/>

(Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2023.pdf).

4.3.7. Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Urbaner Raum“ (Nr. Landschaftsbildraum: Urban 56). Das Landschaftsbild wird mit „urban“ bewertet (Umweltkartenportal M-V, Zugriff: 07.11.2019). Der Änderungsbereich liegt außerhalb landschaftlicher Freiräume.

Das Orts- und Landschaftsbild des Änderungsbereiches wurde von ehemaligen Kleingärten der Kleingartenanlage „Erholung Frieden“ und von den bereits zurückgebauten ehemals leerstehenden und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt; im südlichen Teil von der Wärmeerzeugungsanlage (Blockheizkraftwerk) der Stadtwerke Stralsund sowie von der Bebauung des Stralsunder Innovations- und Gründerzentrums sowie dem Studentenwohnen. Das Landschaftsbild wird bereits durch den Turm der Wärmeerzeugungsanlage beeinträchtigt. Die offengelassenen Gärten und die brachgefallenen Gebäude und Freiflächen wurden bereits beräumt. Sie stellten einen städtebaulichen Missstand dar, der das Ortsbild negativ beeinträchtigte. Dieser Missstand wurde behoben.

Im Plangebiet sind Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen. Das Plangebiet besitzt ein Landschaftsbildpotential als Siedlungsfläche. Die Prohner Straße ist als untergeordnete Straße aufgeführt (Landschaftsbild – Linien). Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsbildraum mit der Bewertung "urban". Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes und liegt somit außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung.

4.3.8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt (Quelle: Geoportal M-V; Zugriff: 17.12.2019). Sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.4. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kommen zwei Szenarien (ohne südliche Teilflächen) in Betracht.

1. Die anthropogen vorbelastete Fläche im Betrachtungsraum des geplanten Wohngebietes würde bestehen bleiben. Die Nutzungen sind bereits aufgegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würde. Ob eine Wiedernutzung der aufgelassenen Kleingartenanlage erfolgen würde, ist fraglich. Es ist davon auszugehen, dass eine künftige Nutzung der leerstehenden Gebäude nicht erfolgen wird. Damit würden die Gebäude weiter verfallen. Für die Biotopausprägung bedeutet dies: die Bestockung mit Gehölzen würde bei Unterlassung der Instandhaltung zunehmen. Der Lebensraum für die vorkommenden Arten bleibt erhalten. Zwischenzeitlich wurde die Fläche beräumt und steht somit vorzugsweise für eine Bebauung und Ergänzung des Siedlungsbereiches zur Verfügung.

2. Die ehemals gewerbliche Fläche innerhalb des Plangebietes, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, wird wieder genutzt im Rahmen einer entsprechend § 34 BauGB zulässigen Nutzung. Die Wiedernutzung der aufgelassenen Kleingärten ist möglich.

Auf den südlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden die bestehenden Nutzungen fortgeführt (Wärmeerzeugungsanlage, Studentenwohnen, Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum).

4.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. der Bereitstellung von Baugrundstücken Rechnung getragen. Die Erholungsnutzung in den betroffenen Teilbereichen der Kleingartenanlage wurde bereits vor der Planung mit Aussicht auf deren Umsetzung aufgegeben. Stattdessen ist nun für das gesamte Wohngebiet im Rahmen der Wohnnutzung eine Erholungsfunktion für die Anwohner zu erwarten.

Baubedingt kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Aufgrund der früheren Nutzung wies das Gebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Vergleich zur ursprünglich vorhandenen Nutzung (leerstehende Gebäude, aufgelassenen und beräumte Kleingartenanlage sowie Freiflächen und Baumbestand bestehend aus größeren Bäumen) führt die Wohnbebauung zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es ist von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den Anwohnerverkehr auszugehen, der voraussichtlich keine wesentliche Erhöhung der Beeinträchtigung gegenüber der jetzigen Situation verursacht.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ausgehend von Straßenverkehr und Gewerbelärm der Umgebung, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes auf der Grundlage der "Schalltechnischen Untersuchung" Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Maßgeblich sind hier der Verkehrslärm der Prohner Straße und der Parower Chaussee sowie der Gewerbelärm, die auf das geplante Wohngebiet einwirken.

4.5.2. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Überbauung der ursprünglich vorhandenen Freiflächen und Gehölzbereiche führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Gehölze und Grünflächen verloren. Geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht betroffen.

Festsetzungen zur Grüngestaltung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen, Gehölzrodungen und zum Gebäudeabriss. Dadurch ergeben sich veränderte Standortbedingungen und ein Verlust an Habitatstrukturen. Im Zuge der Neugestaltung von Gartengrundstücken und unversiegelten Flächen entstehen neue, struk-

turreiche Lebensräume für Arten des Siedlungsraumes. Um den Verbotstatbestandes der Tötung des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Zum Ausgleich von Auswirkungen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie oder auf Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (z.B. Rauchschwalbe) werden CEF-Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Unter Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden ebenfalls für die Artengruppe der Fledermäuse CEF-Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Realisierung der Maßnahmen wird durch den Erschließungsvertrag abgesichert.

Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen und zum Abbruch der Gebäude kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

4.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Gebiet wies zu Planungsbeginn bereits einen hohen Versiegelungsgrad im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen auf. Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlagen war die Flächenversiegelung geringer. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch die Wiedernutzbarmachung von bereits genutzten und verdichteten Flächen (hier früherer Gebäudeleerstand und Brachen) wird dem Grundsatz entsprochen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden Flächen dauerhaft für Gebäude und Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze versiegelt. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist für die Straßenverkehrsflächen und Zuwegungen notwendig. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist bereits versiegelt. Der Flächenverlust wird multifunktional ausgeglichen. Die Konkretisierung erfolgt im Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 50.

4.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es kommt durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie von Verkehrsflächen zu einer Versiegelung des Bodens. Dadurch ergeben sich vollständige Boden- und Funktionsverluste. Demgegenüber zu stellen ist der Rückbau der brachgefallenen Gebäude und befestigten Flächen.

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionsveränderungen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung Bodenfunktion durch Bedeckung auf Lagerflächen), aber auch dauerhafte Auswirkungen haben (Verdichtung). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Bereich der südlichen Flächen, wo der Flächennutzungsplan lediglich an den Bestand angepasst wird und keine Eingriffe vorgesehen sind, wird keine Betroffenheit erwartet.

Im Bereich der südlichen Flächen, die bereits genutzt werden, wird keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung erwartet.

4.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aufgrund der Umsetzung der Planung, insbesondere des Wohngebietes, werden keine Änderungen der Auswirkungen auf umliegende Oberflächengewässer oder Grundwasserleiter erwartet. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die Neuversiegelungsbereiche.

Infolge der Versiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen. Durch das Vorhaben ergibt sich ein geringer Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes.

4.5.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im städtischen Bereich. Aufgrund anthropogener Faktoren, wie z.B. eine höhere Bevölkerungs- und Bebauungsdichte, Flächenversiegelung und ein geringer Vegetationsbestand, entwickelt sich innerhalb eines Stadtgebietes ein eigenes Klima. Im Vergleich zum nicht oder wenig bebauten Umland ist dies geprägt durch eine erhöhte Temperatur, geringe Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeit und eine erhöhte Schadstoffbelastung. Der Änderungsbereich weist bereits Versiegelungen auf.

Auf den neu versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße als nicht erheblich zu bewerten sind.

Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

4.5.7. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind im Änderungsbereich und dessen nahem Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Entfernung können Beeinträchtigungen der FFH- und SPA-Gebiete sicher ausgeschlossen werden.

4.5.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden bereits vorhandene, teils versiegelte Flächen überprägt. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Bereich des geplanten Wohngebietes vermieden. Es besteht die Absicht, eine Bebauung in aufgelockerter Baustruktur und unterschiedlicher Höhe zu errichten und eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu sichern. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird das Einfügen in das Landschaftsbild und die Höhenentwicklung im Plangebiet gesichert.

Die Erweiterung der Wärmeerzeugungsanlage mit mehreren Wärmespeichertürmen bzw. einem größeren Speicher und einem Gebäude sowie einem Schornstein im Bereich der Stadtwerke ist bereits erfolgt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Planung geht mit der Beseitigung eines seit Jahren bestehenden städtebaulichen Missstandes einher. Insbesondere durch die Nachnutzung der Fläche mit leerstehenden Gebäuden ergeben sich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes im Bereich der Stadtwerke wurden im Rahmen des Bauantragsverfahrens bewertet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Regelung der Höhe.

Im Bereich der bestehenden Nutzungen im südlichen Änderungsbereich kommt es zu keiner Änderung.

4.5.9. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.5.10. Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt keine Kultur- und Sachgüter.

Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Es sind Bergungs- und Dokumentationsschritte einzuleiten.

4.5.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich des Wohngebietes (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort, angrenzend an ein bestehendes Siedlungsgefüge, ist bereits stark durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

4.5.12. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Vermeidung von Emissionen im Rahmen der nachfolgenden Planungen überprüft wird. Ein sachgerechter Umgang mit den Belangen ist vorgesehen.

4.5.13. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Entlang der Prohner Straße befindet sich das mit Erdgas betriebene Blockheizkraftwerk (BHKW) der Stadtwerke Stralsund mit einer thermischen Leistung von > 6 MW. Die erzeugte Wärme wird in dem BHKW hoch effizient und klimaschonend erzeugt. Mit der bereits realisierten Erweiterung wurde ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

4.5.14. 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 weiterer Umsetzung der Planungsziele als unerheblich eingeschätzt. Somit werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht erwartet. Störfallbetriebe sind weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld vorhanden.

4.5.15. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind kumulierende Wirkungen nicht zu beachten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Zu folgenden Schutzgütern sind Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen:

- zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen

- zu artenschutzrechtliche Belangen
- zum Schutzgut Fläche
- zum Schutzgut Boden
- zum Schutzgut Wasser
- zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild
- zu Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft und zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter nicht erforderlich sind.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dort werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Hansestadt Stralsund verfolgt das Ziel der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen. Der Änderungsbereich umfasst anthropogen vorbelastete Flächen, die vor deren Rückbau teilweise vom Leerstand und brachgefallenen Gebäuden und Freiflächen geprägt waren und dadurch einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellten. Einen alternativen Standort mit ähnlichen Voraussetzungen bietet nur die Gewerbebrache des ehemaligen landtechnischen Instandsetzungswerkes (LIW) in Andershof zwischen Boddenweg und Gustower Weg. Auch für diese Fläche laufen erste Vorplanungen für eine Wiedernutzbarmachung und Wohngebietsentwicklung. Für den Bereich werden die Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 und zum Bebauungsplan Nr. 75 durchgeführt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 wird derzeit die Satzungsfassung erarbeitet, für den B-Plan Nr. 75 die Entwurfsfassung.

Für die Flächen im südlichen Änderungsbereich wurde mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung lediglich eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungen vorgenommen, so dass hier keine Alternativstandorte zu prüfen sind.

7. Zusätzliche Angaben

7.1. 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 Analyse der Schutzgüter konnten die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 50 gefertigten Gutachten und vorgenommenen örtlichen Erfassungen herangezogen werden. Weiterhin wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung genutzt. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als ausreichend erachtet. Die konkreten Erfassungen der Standortfaktoren werden auf Ebene des Bebauungsplanes detaillierter betrachtet.

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan erstellt und verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Bestandsplan (Darstellung des naturräumlichen Bestandes (Biotoptyp- und Nutzungstypen)),
- Geotechnische Berichte,
- Dokumentationen zur Bewertung der Altlasten,
- Bewertungen zur technischen Planung und insbesondere Entwässerung.

Weiterhin diene als weitere Grundlage:

- Topografische Karte i. M. 1: 25.000, Blatt 1644 Stralsund.

7.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Aufgrund des weiteren Bedarfes an Wohnraum bzw. an Baugrundstücken für das Wohnen entwickelt die Hansestadt Stralsund auf den Flächen eines ehemaligen Betriebsstandortes und einer Kleingartenanlage einen Wohnbaustandort für Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die neu zu ordnende Verkehrserschließung des Gebietes soll vom Kreisel der Prohner Straße/ Parower Chaussee erfolgen. Über diese geplante Wohnbaufläche hinaus wird eine Anpassung der Flächen im Bereich der Prohner Straße/Heinrich-Mann-Straße an die bestehende Nutzung (Wärmeerzeugungsanlage der Stadtwerke Stralsund, Studentenwohnen, Stralsunder Innovations- und Gründerzentrum) vorgenommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden somit künftig eine Wohnbaufläche anstelle einer gemischten Baufläche und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt, eine Fläche für die Versorgung ("Fernwärme") anstelle einer gemischten Baufläche und eine gemischte Baufläche anstelle einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden: Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten, die jedoch als geringfügig eingeschätzt werden.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgrund der großen räumlichen Entfernung lassen sich Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete ausschließen.
Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die mit der Planung vorbereitete Wohnbebauung werden als nicht erheblich angesehen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Im Rahmen der dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Verfahren sind der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Überwachung zu erfassen und sicherzustellen.

7.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, 20. Dezember 2019 (Ergänzungen 20. Februar 2021)

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003)

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (Erste Fortschreibung Oktober 2009)

Hansestadt Stralsund - Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stralsund, vom Oktober 2010

Herrmann & Partner Ingenieurbüro – Schalltechnische Untersuchung 232/2019 - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 50 – Wohngebiet Prohner Straße – Hansestadt Stralsund, Seebad Heringsdorf, den 12. Dezember 2019

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/

NatSchAG M- V - Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M- V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M- V S. 546)

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

Stadtkarte – Topografische Karte i. M. 1: 25.000, Blatt 1644 Stralsund

Schalltechnische Untersuchung 319/ 2022, Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 50 – Wohngebiet Prohner Straße – Hansestadt Stralsund, Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Lindenstraße 1, 17424 Seebad Heringsdorf, vom 18.11.2022

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
Entwurf, Stand Januar 2025

Bebauungsplan Nr. 50 der Hansestadt Stralsund (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern-Rügen): Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, vom 20. Dezember 2019 (Ergänzungen 20. Februar 2021)

Altlastenauskunft gemäß Umweltinformationsgesetz (UIG) 1, B-Plangebiet 50 Wohngebiet Prohner Straße, Landkreis Vorpommern-Rügen, Stralsund, vom 01.12.2021

Abschlussdokumentation, Objekt: B-Plan 50, Prohner Straße, 18435 Stralsund, Bericht-Nr.: 10389-23550, RW Umweltberatung GmbH, Brandteichstraße 20, 17489 Greifswald, vom 19.12.2022

Hansestadt Stralsund, den

Amt für Planung und Bau
Abt. Stadtentwicklung

.....