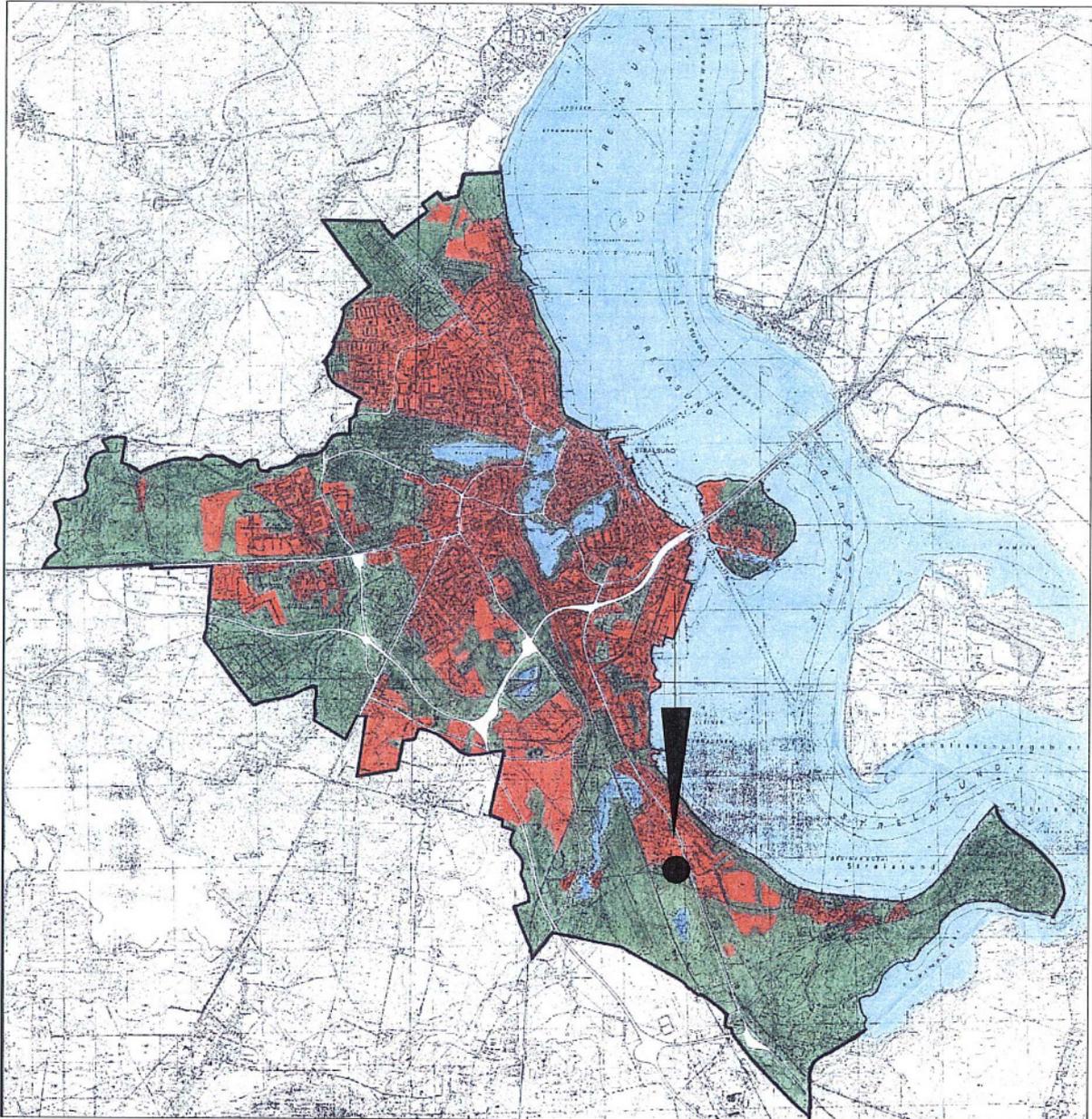


5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT STRALSUND
FÜR DIE TEILFLÄCHE ANDERSHOFER DORFSTRASSE
UND GREIFSWALDER CHAUSSEE

B E G R Ü N D U N G

STAND: MAI 2007



HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

Teil I - Textliche Erläuterungen

1 Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof. Er befindet sich direkt zwischen der Greifswalder Chaussee und der Andershofer Dorfstraße, wird im Norden begrenzt von der Ortslage Andershof und im Süden von Ackerflächen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 15,5 ha.

Im Geltungsbereich wurde bereits zu einem erheblichen Anteil Wohnbebauung neu errichtet (Eigenheime und betreutes Wohnen). Außerdem werden Teile des Gebietes bereits als Gewerbeflächen, wie z. B. Auto- und Nutzfahrzeughandel, Metall- und Baugewerbe genutzt.

2 Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich ist in dem seit 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) als gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Der Übergang in die offene Landschaft wird durch einen Grünzug gebildet bzw. als Grünfläche dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird zum Stadtteil Andershof (Pkt. III, Nr. 4.5) ausgeführt, dass westlich der Greifswalder Chaussee die Aktivierung von gewerblichen Brachflächen für den Wohnungsbau vorgesehen ist.

3 Die geänderte Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Die im Geltungsbereich dargestellte gewerbliche Baufläche wurde über einen längeren Zeitraum zur Ansiedlung angeboten, jedoch nicht in Anspruch genommen, so dass die Zielstellung für diese Fläche jetzt geändert wird. Die Hansestadt Stralsund sieht derzeit die Bereitstellung von Wohnungsbaustandorten, insbesondere für den Eigenheimbau, als vorrangig an. Für eine positive Einwohnerentwicklung der Hansestadt Stralsund soll ein breitgefächertes Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau bereitgestellt werden. Diesem Ziel entsprechend entfällt die bisher dargestellte gewerbliche Baufläche. Der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird mit der Darstellung als gemischte Baufläche entsprochen. Die Wohnbauflächen werden demgemäß neu geordnet. Entlang der Greifswalder Chaussee erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche. Mit dieser neuen Zielstellung verbessert sich im Sinne des Lärmschutzes die nachbarschaftliche Situation (Wohnen/ nicht wesentlich störendes Gewerbe), so dass die Nutzungseinschränkung (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) entfällt.

Im Rahmen der 5. Änderung des F-Planes wurde gemäß § 5 BauGB i. V. mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind umfassend geprüft worden. Es ist festzustellen, dass diese Planung zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird.

Der dem F-Plan beigeordnete Landschaftsplan wird an die neue Zielstellung des F-Planes angepasst und gleichzeitig mit diesem geändert (s. Anlage).

4 Auswirkungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan zeigt auf, dass die im Plan dargestellten Flächen für die geplante städtebauliche Entwicklung entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der gesamten Gemeinde nach Umfang und Nutzungsart vorhanden sind.

Im Ergebnis der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes reduziert sich die in der Bilanz ausgewiesene gewerbliche Baufläche um 5,67 ha.

Der Verlust der o. g. Fläche ist gegenwärtig als nicht erheblich anzusehen.

Die Verringerung der bilanzierten gewerblichen Baufläche (- 5,67 ha) führt im Gegenzug gemäß Planzeichnung des geänderten Flächennutzungsplanes zur Erhöhung der Bilanz der gemischten Baufläche (+ 6,3 ha) und der Wohnbaufläche (+ 1,5 ha). Aufgrund der gewerblichen Bestandsnutzung verringert sich die Bilanz der Grünfläche (- 1,8 ha).

Die Änderung der Bilanzen ist statistisch beachtlich, jedoch im Sinne der gesamtstädtischen Bilanz zum Flächennutzungsplan nicht wesentlich.

Charakteristik der Bauflächen

In Bezug auf die im Erläuterungsbericht des rechtswirksamen F- Planes enthaltene Flächenbilanz, Kap. V/Punkt 6 (S. 11 ff), ergibt sich nachstehende Charakteristik für den Änderungsbereich:

zu Pkt. 6.1 Charakteristik der Wohnbauflächen nach Stadtgebieten

05 Süd

Bestand: 51,4 ha
Planung: 38,0 + 1,5 = 39,5 ha
Gesamt: 89,4 + 1,5 = 90,9 ha

zu Pkt. 6.2 Charakteristik der gemischten Baufläche

05 Süd

Bestand: 14,9 ha
Planung: 1,6 + 6,3 = 7,9 ha
Gesamt: 16,5 + 6,3 = 22,8 ha

Zu Pkt. 6.3 Charakteristik der gewerblichen Bauflächen

05 Süd

Bestand: 0,0 ha
Planung: 12,1 - 5,67 = 6,43 ha
Gesamt: 6,43 ha

Anmerkung: Als Bestand ist das Jahr 1990 gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund angesetzt.

Teil II – Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	4
2.1.1	Schutzgut Boden	4
2.1.2	Schutzgut Wasser	5
2.1.3	Schutzgut Klima und Luft.....	6
2.1.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	7
2.1.6	Schutzgut Erholung/ Mensch.....	8
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	9
2.1.8	Schutzgebiete.....	9
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
2.1.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	10
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	11
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planänderung	11
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	11
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12

3	Zusätzliche Angaben.....	12
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (UP) – Methodisches Vorgehen.....	12
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der 5. F-Planänderung auf die Umwelt (Monitoring).....	13
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1 Grundlagen

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche befindet sich am Stadtrand der Hansestadt Stralsund, Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof. Das Umfeld des Plangebietes ist auf drei Seiten durch Siedlungs- und Gewerbeflächen gekennzeichnet (im Norden und Westen: Siedlung Andershof mit Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern; im Osten: Gewerbegebiet Andershof mit großflächigem Einzelhandel). Im Süden geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Im Osten begrenzt die Greifswalder Chaussee das Plangebiet.

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 12.08.1999) als gewerbliche Baufläche (parallel zur Greifswalder Chaussee) und als Wohnbaufläche (im Anschluss an das westlich und nördlich angrenzende Wohngebiet Andershof) dargestellt. Der Übergang in die offene Landschaft ist als Grünfläche dargestellt. Außerdem ist die gewerbliche Baufläche mit einem umlaufenden Grünstreifen umgeben, der insbesondere eine Abgrenzungsfunktion zu den angrenzenden Wohnbauflächen übernehmen soll.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche und die vorhandene Wohnbaufläche anteilig in gemischte Baufläche umgewandelt. Die umlaufende Grünfläche entfällt. Stattdessen erfolgt im Bereich der zwei vorhandenen Sölle sowie parallel zur Greifswalder Chaussee die Darstellung einer Grünfläche. Die südliche Grünfläche wird im östlichen Teil anteilig in Wohn- und gemischte Bauflächen umgewandelt. Ansonsten bleibt sie bestehen.

Die Flächenbilanz infolge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gewerbliche Baufläche:	- 5,67 ha
Gemischte Baufläche:	+ 6,30 ha
Wohnbaufläche:	+ 1,50 ha
Grünfläche:	- 1,80 ha

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die bislang nicht in Anspruch genommene gewerbliche Baufläche in gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen umzuwandeln, um damit dem anhaltenden Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbau gerecht zu werden. Des Weiteren soll die bislang dargestellte Wohnbaufläche ihrer heutigen und damit voraussichtlich auch künftigen Nutzung angepasst und teilweise in gemischte Baufläche geändert werden (vorhandener Gewerbestandort).

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan an die geänderten Darstellungen angepasst, so dass der vorliegende Umweltbericht gleichzeitig auch als Grundlage für die Umweltprüfung der Änderung des Landschaftsplanes dient.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielstellung des Landschaftsplanes der Hansestadt Stralsund

Der Landschaftsplan weist für den größten Teil des Änderungsgebietes Bauflächen aus. Die dargestellten Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung dienen als Pufferflächen für geschützte Biotope (Soll an der Greifswalder Chaussee) und als Flächen für die natürliche Vegetationsentwicklung (Flächen am Südrand des Gebietes). Die ebenfalls im Süden dargestellten waldartigen Gehölzstrukturen sind Teil des den Siedlungsrand markierenden Gehölzgürtels.

Der in Nord-Süd-Richtung vorgesehene Grünstreifen dient der gezielten Abschirmung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen von den östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Fachgesetze

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004) in Verbindung mit §§ 18-21 BNatSchG zu beachten, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten (Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung reagiert wird.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Die vorherrschenden Bodenformen im Gebiet sind Lehm-Staugleye und Tieflehm-Braunstaugleye auf Geschiebemergel. Böden mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Die zwei im Plangebiet vorhandenen wasserführenden Hohlformen stellen echte glazigene Sölle dar. Sie sind ausgehend von ihrer Genese als kaum ersetzbar und aus landes-

kultureller bzw. landschaftsästhetischer Sicht als Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung zu bewerten.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

Sowohl die Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan also auch die der 5. Änderung sehen eine vollständige Überplanung des Gebietes vor. Bei der Verwirklichung beider Planungen sind umfangreiche Versiegelungen zu erwarten. Bei der mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebten Entwicklung von Wohnbauland wird der künftige Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet jedoch wesentlich niedriger als bei einer Gewerbeflächenentwicklung liegen. Demgegenüber werden jedoch die dargestellten Grünflächen zugunsten von Bauflächen reduziert, so dass in der Gesamtbetrachtung beider Planungen von einem ähnlichen Versiegelungsgrad auszugehen ist.

Die Versiegelungen sind als erhebliche Umweltauswirkungen zu werten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis erfordern, das in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ermittelt wurde.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Zu den Oberflächengewässern im Plangebiet gehören zwei Sölle. Grundwasserbeeinflusst führen die beiden Geländehohlformen ganzjährig Wasser. Sie sind als empfindlich gegenüber Veränderungen des Wasserregimes einzustufen. In vorangegangener Zeit wurden die Sölle bereits durch das Wirken des Menschen durch Verfüllungen erheblich verkleinert.

Der Hauptgrundwasserleiter wird von einer ungefähr 20 m mächtigen Schicht aus Geschiebemergel abgedeckt. Aufgrund der großen Mächtigkeit und geringen Durchlässigkeit der Geschiebemergelflächen gehört das Planungsgebiet zu den Gebieten ohne wirtschaftlich nutzbare Grundwasserleiter (HK 50).

Die Grundwasserdynamik selbst ist von SW nach NO in Richtung Strelasund gerichtet.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

In der 5. Änderung zum Flächennutzungsplan wird ein Teil der vormals gewerblichen Fläche als Grünfläche ausgewiesen, die beide Sölle integriert. Das bedeutet für die Oberflächengewässer im Gebiet eine erhebliche Verbesserung gegenüber den früheren Planungsabsichten.

Die Versiegelung in den Bauflächen führt zu einem erhöhtem Oberflächenabfluss und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Hieraus leiten sich für das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen ab, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis erfordern, das in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ermittelt wurde.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage im Offenlandbereich. Im Plangebiet sind Vorbelastungen vor allem durch die angrenzende Greifswalder Chaussee gegeben.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luft- und Klimasituation im Plangebiet (hervorgehend aus der Neuversiegelung und der Überbauung sowie den Emissionen aus Verkehr und Hausbrand) wird aufgrund der klimatischen Besonderheit von küstennahen Gebieten nicht eintreten. Die potenziell lockere und durchgrünte Bauweise stellt keine Beeinträchtigung für die Durchlüftung dar. Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich kein additiver Kompensationsbedarf.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besteht aus überwiegend brach liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Etwa in der Mitte des Gebietes befinden sich zwei Kleingewässer (§ 20-Biotope), die als Amphibienlebensraum von Bedeutung sind. Als wertgebende Biotopstruktur ist weiterhin im südlichen Plangebiet eine ältere Pappelbaumreihe (§ 20-Biotop) vorhanden. Im Westen des Plangebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Technikstützpunkt, der zum Teil in gewerblicher Nutzung ist.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

Sowohl die Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan also auch die der 5. Änderung sehen eine vollständige Überplanung des Gebietes vor. Bei der Verwirklichung beider Planungen ist von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Ausgenommen

hiervon sind nur die geschützten Biotope, die durch eine entsprechende Anordnung der Baugebiete im nachfolgenden B-Planverfahren erhalten werden können.

Der Biotopverlust ist als erheblich zu werten. Die Auswirkungen auf die vorhandenen Sölle sind bei Verwirklichung der Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch vergleichsweise geringer erheblich, da diese in eine zusammenhängende größere Grünfläche eingebunden werden und somit eine Pufferzone zu den geplanten Bauflächen geschaffen wird.

Die Biotopverluste sind als erhebliche Umweltauswirkungen zu werten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis erfordern, das in der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ermittelt wurde.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Stralsund, am Ortseingang von Stralsund aus Richtung Greifswald.

Das Umfeld des Plangebietes ist auf drei Seiten durch Siedlungs- und Gewerbeflächen gekennzeichnet. Dabei ist das im Osten befindliche Gewerbegebiet Andershof mit seinem großflächigem Einzelhandel als eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere des Stadteingangsbereiches, zu werten. Im Süden geht das Gebiet in die offene Landschaft über. Weithin sichtbar ist ein hoher Schornstein im Bereich des Heizwerkes (nördlich des Plangebietes).

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage am Stadteingang aus Richtung Greifswald eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

Bei dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen ist von einem geringen landschaftsästhetischen Wert auszugehen. Die Lage der Gewerbeflächen am Stadteingang mindert zudem die Qualität der Stadteingangssituation.

Im Plangebiet zukünftig nur gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen anzubieten, erhöht den landschaftsästhetischen Wert. Landschaftsbildstörend wirken die vorhandenen Gewerbeflächen, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes im Mischgebiet integriert werden.

Des weiteren sind Grünflächen vorgesehen, die vorhandenen Biotopstrukturen aufnehmen und den Siedlungsrand hochwertig landschaftlich gestalten. Durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen kann die Stadteingangssituation wesentlich verbessert

werden. Das an die Greifswalder Chaussee grenzende Mischgebiet muss mit seinen Baumassen dem Stadteingang ästhetisch gerecht werden. Die entsprechenden Maßnahmen zur ästhetischen Aufwertung des Landschaftsbildes sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

2.1.6 Schutzgut Erholung/ Mensch

Bestand und Bewertung

Es geht eine erhebliche Lärmbelastung von der vorhandenen Greifswalder Chaussee und der südwestlich verlaufenden Bahnstrecke Stralsund – Greifswald für das Planungsgebiet und die angrenzenden Bereiche aus. Ebenso besteht tagsüber eine Lärmbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe.

Für die Erholungsnutzung wird das Plangebiet aufgrund geringer Strukturierung und hoher Lärmbelastung vor allem aus angrenzenden Stadtgebieten nicht genutzt. Die Wahrnehmung des offenen weitläufigen Landschaftsbildes nach Süden ist nur von geringer Bedeutung.

Auswirkung des planerischen Vorhabens

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen aus Straßen- und Bahnverkehr und aus gewerblicher Nutzung belastet. Die im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bereits erstellte ergänzende schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung nur in einem kleinen Teilbereich nicht überschritten. Es treten Pegel zwischen 54 dB(A) bis 70 dB(A) im Baugebiet auf. Zur Nachtzeit liegen die Pegel zwischen 50 dB(A) und 68 dB(A). Dabei wird der Orientierungswert für Verkehrslärm von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten.

Auf den am stärksten betroffenen gemischten Bauflächen entlang der Greifswalder Chaussee treten maximale Beurteilungspegel von tagsüber 66 dB (A) und nachts 60 dB (A) auf, welche die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 tagsüber um 6 dB (A) und nachts um 10 dB (A) überschreiten. Die als Orientierung im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von tagsüber 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) werden maximal um 2 bzw. 6 dB (A) überschritten.

Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können häufig in vorbelasteten Gebieten nicht eingehalten werden. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind jedoch gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Der durch die Bahnstrecke Stralsund – Greifswald verursachte Lärm wird weniger schwer

beurteilt, weil er in Zeitabständen auftritt. Dagegen ist der Straßenverkehrslärm der Greifswalder Chaussee permanent vorhanden und belastet das Plangebiet durch seine angrenzende Lage auf 650 m Länge. Ohne schalldämpfende Maßnahmen kann eine Wohnungsnutzung in diesem Bereich nicht empfohlen werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen waren aufgrund dieser Lärmimmission besser angesiedelt als die im Entwurf vorgesehenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen.

Die angestrebte Planung, im Westen des Plangebietes ausschließlich eine Wohnbaufläche zu entwickeln, wird fallengelassen. Die Gewerbebetriebe haben sich nicht zurückgezogen und werden im Entwurf in gemischten Bauflächen integriert.

Es werden für die Erholung geeignete Flächen hergestellt. Durch bauliche und grünordnerische Maßgaben bleibt den Baugebieten, im Gegensatz zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Entwurf das gesamte Plangebiet, aufgrund der lockeren Bebauung eine Erholungseignung insbesondere für die Naherholung erhalten bzw. wird gesteigert. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünkorridor fällt im Entwurf zum Flächennutzungsplan weg. Die Erholungseignung für diese Grünfläche war ohnehin durch die Benachbarung zur Gewerbefläche als gering einzustufen (Abstandsgrün).

Aufgrund der baulichen und planerischen Vorgaben für das Vorhabensgebiet sind insgesamt keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Lärm und Immissionen (verkehrsberuhigter Anliegerverkehr, Hausbrand) zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Solche Güter sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

2.1.8 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind weder internationale, noch nationale Schutzgebiete vorhanden.

Die vorgesehenen Planungen können aufgrund ihrer Entfernung (> 300 m) und ihrer spezifischen Lage zu den in der Region ausgewiesenen Natura 2000- Gebieten keine Einwirkungen auf diese Gebiete und ihre Erhaltungsziele haben. Es ist daher auszusprechen, dass die Planungen unter Berücksichtigung aller zu prognostizierenden Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000-Gebietes verursachen kann. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht geeignet, ein Natura 2000- Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Ebenso gehen hiermit Vegetationsflächen verloren, die eine Lebensgrundlage und Lebensraum für faunistische Lebensgemeinschaften darstellen.

Aufgrund der Baugebietsentwicklung mit nur geringen Veränderungen zwischen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der 5. Änderung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Vorhabensgebiet nicht zu erwarten.

2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Im Entwurf zur 5. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen und gemischten Flächen geschaffen werden. Umweltauswirkungen konzentrieren sich vorrangig im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und einem damit einhergehenden verstärkten Oberflächenabfluss sowie folglich einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Nutzungsänderung der vorhandenen Bauflächen, die sich aufgrund eines zusätzlichen Verlustes zwar um 1,8 ha vergrößert, ist der Eingriff als weniger erheblich bis erheblich gegenüber der rechtswirksamen Planung einzustufen. Wertvolle Biotopstrukturen, vor allem die beide Sölle, werden in der neuen Planung besser integriert. Die durch die Planung und deren Umsetzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen hinzunehmen und bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Infolge der Planungsänderung wird sich das Plangebiet auf der Grundlage eines nachfolgenden Bebauungsplanes wegen des anhaltenden Bedarfs an Grundstücken für den Eigenheimbau kurzfristig baulich entwickeln. Die vorhandenen Biotope werden mit Ausnahme der zwei geschützten Sölle vollständig verloren gehen. Brachflächen werden jedoch für den Bereich der gemischten Bauflächen mittelfristig verbleiben, da hierfür kein entsprechender Bedarf vorliegt. Die dargestellten Grünflächen werden als Ausgleichsmaßnahmen für die Siedlungserweiterung umgesetzt. Insgesamt wird das Gebiet aufgrund der vorherrschenden Wohnbebauung einen relativ durchgrünerten Charakter erhalten.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind unter Kap. 2.1 beschrieben.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planänderung

Soweit Bedarf besteht, werden sich die gewerbliche Baufläche und die Wohnbaufläche entwickeln. Da im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund jedoch ein großes Anbot an gewerblichen Flächen besteht, ist die Ansiedlung von Gewerbetreibenden im Plangebiet fraglich. Mittelfristig wird daher der Bereich der gewerblichen Baufläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden bzw. sich bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Brachfläche entwickeln. Für den Fall, dass sich Brachflächen entwickeln sollten, ist insbesondere für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorübergehend eine positive Entwicklung zu erwarten. Dieser sind aber durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen harte Grenzen gesetzt. Eine erhebliche Verbesserung für die Schutzgüter kann damit nicht angenommen werden. Langfristig ist in jedem Fall mit einem vollständigen Biotopverlust im Gebiet (mit Ausnahme der geschützten Biotope) zu rechnen. Aufgrund der dominierenden Gewerbeflächen wird das Gebiet einen stark versiegelten und baulich überprägten Charakter bekommen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar

selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen. Weiterhin sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch eine Bündelung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG können diese unter Einbezug von Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Als externe Kompensationsmaßnahme erfolgt im Stadtwald die Neuanlage von naturnahem Laubwald auf einer Freifläche.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Zwickellage zwischen der Greifswalder Chaussee und der Andershofer Dorfstraße und der daran angrenzenden Siedlungsflächen in einem besonderen Maße für die weitere Siedlungsflächenentwicklung der Hansestadt Stralsund. Da auf Teilflächen bereits Bebauungen vorhanden sind, besteht zudem Handlungsbedarf hinsichtlich einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes.

Grundsätzlich anderweitige Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet bestehen nicht. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen besitzt es z.B. keine besondere Eignung als Raum für einen möglichen Kompensationsflächenpool oder als Raum für die Naherholung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (UP) – Methodisches Vorgehen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten in einer vergleichenden Betrachtung zwischen den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den neu geplanten Nutzungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde der ursprüngliche Biotopbestand herangezogen. Die jetzige Bestandssituation im Gebiet resultiert aus einer vorgezogenen Umsetzung des im Genehmigungsverfahren befindlichen B-Planes Nr. 46. Dieser B-Plan entwickelt sich bereits aus der hier zu prüfenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der 5. F-Planänderung auf die Umwelt (Monitoring)

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

Beim Monitoring von Flächennutzungsplanänderungen ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist. Daher können erst auf dieser Planungsebene die spezifischen Überwachungserfordernisse eines Plangebiets erkannt werden. Dementsprechend dienen die auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegten Überwachungsmaßnahmen zugleich auch der Überwachung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 46 werden durch die Hansestadt Stralsund die folgenden Maßnahmen getroffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4);
- Überprüfung der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen.

Darüber hinaus werden die Bauausführenden die folgenden Arbeiten der Hansestadt Stralsund anzeigen, damit die Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung von Bauzeitenregelungen, durch Ortsbesichtigungen von der Hansestadt Stralsund überprüft werden können:

- Gehölzrodungen (Rodungen nur vom 1. Oktober bis zum 14. März gem. § 34 LNatG M-V).

Für die externen Kompensationsmaßnahmen werden die Vorgaben und Beschränkungen sowie die erforderlichen Pflegemaßnahmen überwacht und die Erreichung des angestrebten Maßnahmenziels geprüft.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Eine Gesamtüberprüfung der Umweltauswirkungen ist bei der nächsten turnusmäßigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB und des Landschaftsplanes vorzunehmen. Hierbei sind insbesondere der Umfang des Siedlungs-

flächenwachstums und der sonstigen Bodenversiegelungen hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen zu prüfen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, weitere Baulandflächen darzustellen, um den anhaltenden Bedarf an Grundstücken für den Eigenheimbedarf gerecht zu werden.

Im Rahmen der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher die gewerbliche Baufläche entfallen. Dem geänderten Entwicklungsziel entsprechend erfolgt eine Darstellung als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche. Weiterhin befinden sich Grünflächen im Änderungsgebiet.

Das Umfeld des Plangebietes ist auf drei Seiten durch Siedlungs- und Gewerbeflächen gekennzeichnet (im Norden und Westen - Siedlung Andershof mit Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern; im Osten - Gewerbegebiet Andershof mit großflächigem Einzelhandel). Im Süden geht das Gebiet in die offene Landschaft über. Das Planungsgebiet wird durch die Greifswalder Chaussee erschlossen, die das Gebiet im Osten begrenzt.

Grundsätzlich sind durch die geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen Umweltauswirkungen zu erwarten, wie sie sich auch bei Umsetzung der Darstellungen des jetzigen rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergeben würden. In beiden Fällen ist für das Plangebiet eine Siedlungsflächenerweiterung vorgesehen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie der Verlust und die Veränderung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen sind:

- die Schaffung neuer Biotopstrukturen über Pflanzgebote,
- die Durchgrünung des Gebietes durch die Anlage von Hausgärten bzw. von parkartigen Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohn- und Mischgebiete,
- die Festsetzung von Flächen (z.T. mit Maßnahmen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Schutzmaßnahmen während der Bauphasen,
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie

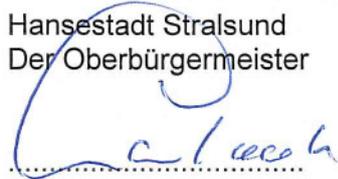
- die Festsetzung von Kompensationsflächen außerhalb des B-Plangebietes (Aufforstungsfläche im Stadtwald).

Auf der Grundlage der Möglichkeit, für beeinträchtigte Naturraumstrukturen und Funktionen im betroffenen Landschaftsraum als auch außerhalb des Plangebietes einen ökologischen Ausgleich zu erzielen, ist aus gutachtlicher Sicht die Verträglichkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Änderung des Landschaftsplanes gegeben.

Anlage: Änderung des Landschaftsplanes

Stralsund, den **16. Okt. 2007**

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister


.....

Lastovka

