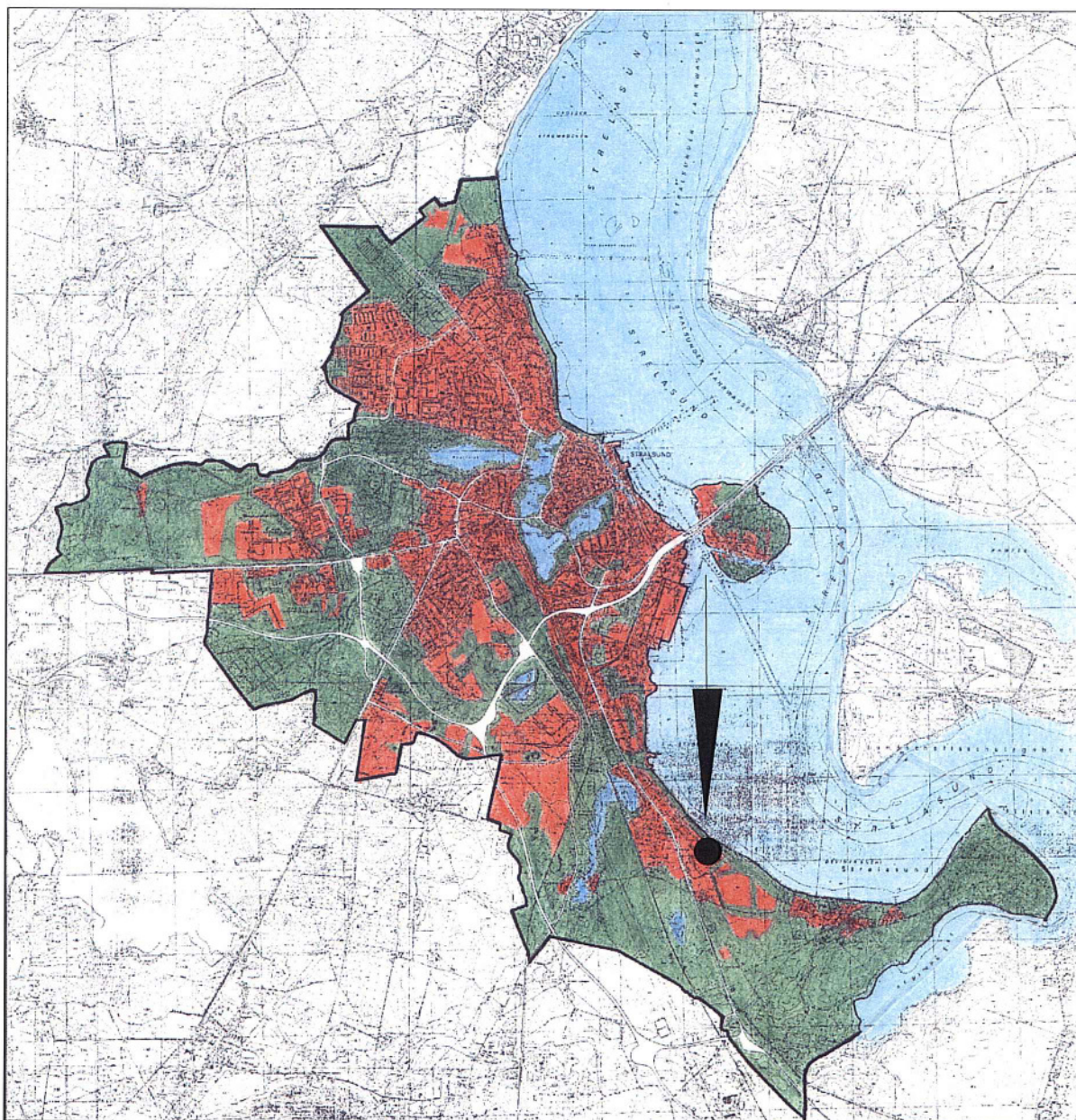


4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT STRALSUND
FÜR DIE TEILFLÄCHE "WOHNBEBAUUNG ANDERSHOF/
DRIGGER WEG"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND: MÄRZ 2005



HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

1. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, zwischen dem Strelasund und dem Boddenweg. Er wird im Nordwesten und Nordosten durch Grünflächen (Sportplatz, Kleingartenverein „Am Bodden“, Regenwassersammelteich) sowie im Südosten durch eine Ackerbrache und im Südwesten durch eine bebaute Fläche (Berufsfortbildungswerk) begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2 ha.

2. Bisherige Zielstellung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan, der seit dem 12.08.1999 rechtswirksam ist, aufgrund seiner Lage im Uferbereich des Strelasundes als Grünfläche dargestellt. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan bestimmt diese Grünfläche näher als „spezielle Grünfläche“ (z.B. Sportflächen, Spielflächen, Kleingärten).

Im Erläuterungsbericht zum F-Plan wird dazu unter Punkt 14 ausgeführt:
„In § 7 des Ersten Naturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (1.NatschG MV) vom 10.01.1992 ist an Ufern von Gewässern über ein Hektar Größe eine Gewässerschutzzone festgesetzt. Diese beträgt an Gewässern erster Ordnung (Strelasund, Deviner See) 200 Meter und an Gewässern zweiter Ordnung (Voigdehäger und Andershofer Teich, Stadtteiche) 100 Meter. Diese Festlegung wurde als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt.“

Mit dieser Darstellung wurde dem 1.Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern entsprochen, obwohl hier vormals eine bauliche Nutzung (Schweinemastanlage) vorhanden war.

3. Die geänderte Zielstellung des Flächennutzungsplanes

In der Hansestadt Stralsund besteht ein anhaltender Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Um der Bevölkerungsabwanderung in das Umland entgegenzuwirken, muss die Stadt den Bauwilligen vielfältige Standorte innerhalb des Stadtgebietes anbieten. Dabei gewinnt die Nutzung von Brachflächen gegenüber dem großzügigen Landschaftsverbrauch für die Siedlungserweiterung („Grüne Wiese“) zunehmend an Priorität.

So soll der hier abgegrenzte Änderungsbereich in Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten, nach Südwesten zu angrenzenden Wohnbaufläche, gemeinsam mit dieser als Eigenheimstandort entwickelt werden.

Der Standort ist heute teilweise noch eine Baubrache.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche an einem hervorragenden Standort (Sundblick) in Erweiterung der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Chance gegeben, diese Baubrache entsprechend dem o.g. Bedarf (Eigenheimbau) zu nutzen und damit das soziale Gefüge im Stadtteil Andershof zu stärken. Gleichzeitig wird ein erheblicher vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

Obwohl der Änderungsbereich im 200 m-Gewässerschutzstreifen liegt, ist eine Beeinträchtigung von Schutzgütern aufgrund des derzeitigen Zustandes der Fläche nicht gegeben. Der lt. Gesetz geforderte Gewässerschutzstreifen ist als solcher in der Natur nicht erkennbar. Die vor Ort wahrnehmbare Grenze des Bauraumes wird durch den Kleingartenverein „Am Bodden“ markiert.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen hier zugunsten anderer öffentlicher Belange (Schaffung von Baugrundstücken für die Einwohner) zurückgestellt werden. Das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ist für die angestrebte Planänderung hergestellt (Ausnahmegenehmigung vom 01.03.2001). Dabei bleibt ein Gewässerschutzstreifen von 100 m erhalten.

Das naturnahe Landschaftsbild dieses Uferraumes soll erhalten bleiben. Daher ist die zukünftige Wohnbebauung als eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung auszuführen.

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan wird an die neue Zielstellung des Flächennutzungsplanes angepasst und gleichzeitig mit diesem geändert (s. Anlage).

Gemäß § 8 Abs.3 BauGB erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48.

4. Auswirkungen der 4. 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 4. Flächennutzungsplanänderung reduziert sich die in der Bilanz ausgewiesene Grünfläche um 2 ha.

Der Verlust dieser Fläche ist gegenwärtig als nicht erheblich anzusehen.

Die Verringerung der bilanzierten Grünfläche (- 2 ha) führt im Gegenzug gemäß Planzeichnung des geänderten Flächennutzungsplanes zur Erhöhung der Bilanz der Wohnbaufläche (+ 2 ha).

Diese Änderung der Bilanz ist statistisch beachtlich, jedoch im Sinne der gesamtstädtischen Bilanz zum Flächennutzungsplan unerheblich.

Charakteristik der Bauflächen

In Bezug auf die im Erläuterungsbericht enthaltene Flächenbilanz des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, Kap. V/Punkt 6 (S. 11 ff), ergibt sich nachstehende Charakteristik für die neuen Bauflächen:

Zu Punkt 6.1 Charakteristik der Wohnbauflächen nach Stadtgebieten

05 SÜD:	Bestand:	51,4 ha
	Planung:	38,0 ha + 2 ha
	Gesamt:	89,4 ha + 2 ha

Anlage:

Änderung des Landschaftsplanes