

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Postfach 2145  
18408 Stralsund

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 9. Mai 2023  
Mein Zeichen: 511.140.02.10152.23  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Christoph Löwen  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 413b  
Telefon: 03831 357-2930  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: christoph.loewen@lk-vr.de  
Datum: 13. Juni 2023

## 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 9. Mai 2023 (Posteingang: 16. Mai 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 10.000 mit Stand von April 2023
- Begründung mit Stand von April 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Hansestadt plant auf einem verkehrsgünstig gelegenen Standort ohne städtebaulich integrierte Lage im Stadtteil Tribseer Vorstadt großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Möbelmärkte“ anzusiedeln. Der Änderungsbereich ist rund 7,5 ha groß und befindet sich zwischen der Feldstraße und der Bahnlinie südlich des Hauptbahnhofes und wird überspannt durch die B 96, die hier in Hochlage verläuft. Hierzu soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (nicht zentrenrelevant) Möbelmärkte“ dargestellt werden. Nördlich an diese Fläche angrenzend soll eine weitere Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Sport, Freizeit und öffentliche Nutzungen“ dargestellt werden. Dieser Bereich umfasst Flächen der derzeit im Verfall befindlichen Lokschuppen des ehemaligen Bahnbetriebswerkes Stralsund. Ziel der Darstellung ist der langfristige Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude durch neue Nutzungen zu gewährleisten.

Weiter nördlich, bis auf Höhe der Südspitze des Frankenteichs ist dann die Darstellung einer Grünfläche auf bisherige Bahnfläche geplant. Ein im wirksamen FNP östlich der Feldstraße (angrenzend an eine Kleingartenanlage) dargestellte gewerbliche Baufläche soll zu einem großen Teil als eine „Fläche für Wald“ und in Randbereichen als Grünfläche dargestellt werden.

Parallel zur Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBB) Nr. 23 „Möbelmärkte zwischen der

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



Feldstraße und der Bundesstraße B 96“. Der VBB überplant den südlichen Änderungsbe-  
reich.

Ein erheblicher Flächenanteil des Geltungsbereiches der FNP-Änderung ist derzeit noch  
bahnrechtlich gewidmet und im wirksamen FNP nachrichtlich als „Bahnfläche“ dargestellt.  
Voraussetzung für die FNP-Änderung ist eine entsprechende Entwidmung. Aus der vorlie-  
genden Begründung geht hervor, dass das Eisenbahnbundesamt ein Entwidmungsverfahren  
(Freistellung der Flächen von Betriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngeset-  
zes) derzeit durchführt. Das Eisenbahnbundesamt und die DB AG sind im FNP-Änderungs-  
verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und müssen den eisenbahnrechtlich  
relevanten Festsetzungen der Planung zustimmen.

Eine Fortsetzung des FNP-Änderungsverfahrens ist (parallel zum Entwidmungsverfahren) bis  
zum Feststellungsbeschluss möglich. Für die Planung ist die Sach- und Rechtslage im Zeit-  
punkt der Beschlussfassung, also des Feststellungsbeschlusses über die FNP-Änderung,  
maßgeblich. Zu diesem Zeitpunkt muss die Entwidmung rechtswirksam erfolgt sein. Inso-  
fern kann die FNP-Änderung erst nach Bestandskraft des Entwidmungsbescheides wirksam  
werden. Dies ist wiederum Voraussetzung, um den VBB Nr. 23 entwickeln zu können.

### Bodenschutz

Wegen der im Plangebiet erfassten Altlasten ist die Altlastenproblematik durch weitere  
ingenieurtechnische Untersuchungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu klären und auszuräu-  
men. Gutachten aus den Jahren 1992, 1994, 1995 und 1998 bestätigen Bodenkontaminatio-  
nen.

Die Altlastverdachtsflächen sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden  
erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung gekenn-  
zeichnet werden.

### Wasserwirtschaft

Die Äußerung der Wasserwirtschaft wird nachgereicht.

### Naturschutz

Es muss festgestellt werden, dass mit der 24. Änderung des FNP große artenschutzfachlich  
wertvolle Bereiche im Umfeld des Bahnhofs einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen  
und derzeit der Artenschutz bei dieser Planung offensichtlich keine ausreichende Berück-  
sichtigung gefunden hat:

Es sind seit Jahren die großflächigen Vorkommen der Zauneidechse im Bahnhofsbereich  
bekannt. Die 24. Änderung des FNP soll nicht nur für den VB-Plan 23 „Möbelmärkte der  
Feldstraße und der Bundesstraße B96“, sondern auch weite Bereich nördlich davon erfol-  
gen. Bei einer Umsetzung wären für den Ausgleich von Lebensräumen europarechtlich ge-  
schützter Arten großflächige Ersatzmaßnahme notwendig. Eine Zerschneidung und Frag-  
mentierung wäre nicht zulässig.

Es muss den Entscheidungsträgern daher bewusst sein, dass eine Umnutzung bzw. erneute  
Nutzung dieser Flächen umfangreiche, möglicherweise kostenintensive und sicherlich zeit-  
intensive Maßnahmen notwendig machen würde. Ob hier die Voraussetzungen für die Ertei-  
lung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen könnten, kann derzeit nicht er-  
kannt werden. Lebensräume sollten mindestens im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, so  
dass man sich hier die Größenordnung der im räumlichen Zusammenhang zu findenden Flä-  
chen einigermaßen ermitteln kann. Entweder werden neue Lebensräume auf bislang unge-  
eigneten Flächen neu angelegt (dann Ausgleich mindestens 1:1) oder es werden bereits  
besiedelte und geeignete Flächen aufgewertet (Ausgleich von über 1:1). Die nördlich in der  
Änderung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur  
und Landschaft“ vorgesehenen Flächen wurden teilweise bereits im Rahmen von Arten-

schutzmaßnahmen der Bahn für die Zauneidechse optimiert, so dass diese nun nicht erneut für Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse angerechnet werden könnten.

Die UNB sieht daher die Umnutzung dieser Flächen und damit auch die 24. Änderung des FNP sehr kritisch, da nicht zu erkennen, wo diese Ausgleichsflächen geschaffen werden könnten.

Im Bereich der jetzigen Grünflächen, die zu Sonderbauflächen werden sollen, befinden sich planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen. Zudem befinden sich auf diesen Flächen geschützte Biotop. Die Ausnahme vom Biotopschutz kann noch nicht in Aussicht gestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind im Zuge des parallelen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Die planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen sind zu ersetzen.

Es fehlt im Verfahren die Änderung des Landschaftsplanes. Landschaftspläne sind gem. § 11 Abs. 2 NatSchAG M-V von den Gemeinden zu erarbeiten und bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung beizufügen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen. Mit einem aktuellen Landschaftsplan besteht die Chance, frühzeitig, ökonomisch und zeitsparend die naturschutzfachlich bedeutsamen Entwicklungen und Erfordernisse in der Gemeinde in den Blick zu nehmen und bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sollten die notwendigen Kompensationsflächen für das B-Plan-Verfahren bestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4