



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee

Ziel der Flächennutzungsplan- Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Teilfläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei an der Greifswalder Chaussee erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“.

Ziel der Änderung des FNP ist die Stärkung des Ortsteils Andershof als innerstädtischer Wohnstandort durch die Wiedernutzbarmachung (Flächenrecycling) der städtebaulichen Brachfläche des ehemaligen Behördenstandortes. In der Hansestadt Stralsund besteht eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Standorten für den Einfamilienhausbau. Mit der Planung soll der akute Bedarf des Oberzentrums Stralsund an innerstädtischen Wohnbauflächen gedeckt werden.

Die bisherige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Verwaltung (Behördenstandort) bzw. Versorgungsfläche (Wasserwerk) entspricht nicht mehr dem städtischen Planungsziel der Stärkung einer innerstädtischen Wohnungsbauentwicklung. Die Behördennutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben und bedarf nicht mehr der Sicherung. Mit dem Verkauf des Areals durch die öffentliche Hand ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich. Sie wird durch die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie im Ufer nahen Bereich durch die Darstellung als Grünfläche ersetzt.

Verfahrensablauf

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren ist Ende 2012 mit einem Scoping- Termin, an dem die betroffenen Behörden und Ämter teilnahmen, eingeleitet worden. Dabei wurden grundsätzliche Aussagen zu den Altlasten, zum Küstenschutz, zu den Eingriffen in Natur und Landschaft vorgetragen.

Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines öffentlichen Aushangs im Bauamt statt. Zeitgleich wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf der FNP- Änderung gegeben. U. a. stufte das Forstamt vorhandene Gehölzflächen im und angrenzend an das Änderungsgebiet jetzt als Wald ein. Die Bauflächenausweisung greift in diese ein. Dieser Eingriff bedarf des Ausgleichs.

Die beachtlichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung fanden im Entwurf der FNP- Änderung Berücksichtigung. Es erfolgten die Kennzeichnung als Altlastenstandort in der Planzeichnung und die angepasste Darstellung der Trinkwasserschutzzone III als nachrichtliche Übernahme. In die Begründung wurden Hinweise und Erläuterungen ergänzt zum Umgang mit den betroffenen Waldflächen, zu Altlasten, Steilküstenrückgang, Siedlungsentwicklung im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V, zur bestehenden Kampfmittelbelastung, zu einer erteilten bergbaurechtlichen Aufsuchungserlaubnis und zu den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes M-V. Nach der Beratung in der Bürgerschaft lag der Entwurf der 11. FNP- Änderung im Bauamt öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Behörden- und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher wurden mehrheitlich erneut gleichlautende Anregungen zu Waldflächen, Küstenschutzstreifen, Steilküstenrückgang, Altlasten, bergbaurechtlicher Aufsuchungserlaubnis und Trinkwasserschutzzone sowie Hinweise zum Zollrecht gegeben.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegen des Untersuchungsraumes im Rahmen der Umweltprüfung wurden ein Schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zwei artenschutzrechtliche Fachgutachten zu den geschützten freiland- und gebäudewohnenden Tierarten erarbeitet.

Formal betrachtet führt die Änderung der Gemeinbedarfsflächen öffentliche Verwaltung und Wasserversorgung in gemischte und Wohnbauflächen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da sich damit keine Neuausweisung von Siedlungsflächen verbindet. Auch liegt der zu erwartende Versiegelungsgrad von Wohn- oder gemischten Bauflächen in einer vergleichbaren Größenordnung wie bei Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen. Die Zurücknahme von Bauflächen zu Gunsten der Darstellung des uferseitigen Streifens im Änderungsgebiet als Grünfläche führt zur Reduzierung der ursprünglichen Siedlungsfläche zu Gunsten der Verbreiterung des Grünzuges entlang des Strelasundes. Mit der Grünflächendarstellung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, die mit der bisher zulässigen baulichen Entwicklung verbundenen wären.

Durch das langjährige Brachliegen der Fläche ist jedoch in Bezug auf die Betroffenheit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere eine veränderte Bewertungssituation eingetreten. Gehölzflächen sind nunmehr als Wald klassifiziert, auf dem Areal und im ungenutzten Gebäudebestand haben sich geschützte Tierarten angesiedelt. Bei der Planung wurde deshalb die aktuelle Bestandsaufnahme berücksichtigt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen i.S. § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verkehrslärm von der an das Änderungsgebiet angrenzenden Greifswalder Chaussee als einer der innerstädtischen Hauptstraßen, der Funktionsverlust des Bodens, die Verringerung der Grundwasserneubildung und der Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch die voraussichtliche Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge der Bebauung, der Verlust von Biotopen und 0,96 ha Waldfläche, der Verlust und die Störung von Lebensraum für heimische Tierarten im Änderungsgebiet ermittelt. Aber auch die Beseitigung der Altlasten und Beräumung der Kampfmittel im Zuge der Bautätigkeit, die Aufwertung des Ortsbildes durch Gebäudesanierung und Neubebauung sowie die Stärkung des Uferstreifens als Erholungspotenzial, Biotop und Lebensraum zählen zu den Umweltauswirkungen.

Abwägungsvorschlag

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Änderungsgebiet angestrebte Wohnungsbauentwicklung, um der aktuellen Wohnraumnachfrage entsprechen zu können. Städtebauliches Ziel ist dabei auch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands durch die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche.

Immissionsschutz

- Die Immissionsbelastung durch die Greifswalder Chaussee wird durch die räumliche Verteilung der geplanten Nutzungen berücksichtigt. Der stärker vom Verkehrslärm betroffene straßennahe Bereich ist als weniger lärmempfindliche gemischte Baufläche und der straßenfernere Bereich als Wohnbaufläche für die sensible Wohnnutzung dargestellt. Diese Bauflächendarstellung sichert die angestrebte bauliche Auslastung des Änderungsgebietes. Die räumliche Aufteilung der gemischten und der Wohnbauflächen ist mit den im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Immissionen vereinbar.

- Für den Bereich entlang der Greifswalder Chaussee wurden Beurteilungspegel von ‚tags‘ bis zu 62 dB(A)/ ‚nachts‘ bis zu 53 dB(A) ermittelt. Diese liegen geringfügig über den schalltechnische Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 für Mischgebiete von ‚tags‘ 60 dB(A)/ ‚nachts‘ 50 dB(A). Jedoch liegen sie unter den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung, 16. BImSchV, für Mischgebiete von ‚tags‘ 64 dB(A)/ ‚nachts‘ 54 dB(A).
- Für die Wohnbaufläche liegen die Beurteilungspegel ‚tags‘ weitgehend unter 55 dB(A)/ ‚nachts‘ bei max. bis 47 dB(A) an nur einem Immissionsort. Damit entsprechen sie im Tageszeitraum dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an nur einem Immissionsort geringfügig überschritten. Er liegt jedoch deutlich unterhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A).
- Ein aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwänden oder –wällen kommt aus Gründen des Orts- und Siedlungsbildes nicht in Betracht. Passive Schutzmaßnahmen in Form von Gebäudehöhen, Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden regelt der B- Plan Nr. 62.

Waldflächen

- Bei den such Sukzession entstandenen Waldflächen handelt es sich vorwiegend um Jungaufwuchs auf Ablagerungsflächen. Bei Erhalt wäre die Wiedernutzbarmachung des Areals nicht möglich. Da in der Hansestadt Stralsund jedoch eine große Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken insbesondere in Küstennähe besteht, soll auf die Entwicklung dieses geeigneten Standortes nicht verzichtet werden. Die Bauflächendarstellung im Änderungsgebiet stärkt die Innenentwicklung (Flächenrecycling) und vermeidet so die weitere Inanspruchnahme von unverbauter Landschaft für eine Wohnungsbauentwicklung. Durch die Widernutzbarmachung der Fläche wird ein städtebaulicher Missstand an exponierter Stelle beseitigt durch die Beseitigung von Brachflächen, Gefahrenquellen durch Abriss von Ruinen und die Sanierung von Altlastenflächen. Die ehemals geschlossene militärische Anlage kann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, in die umgebenden Siedlungsbereiche eingebunden und mit ihnen vernetzt werden. Durch die kompakte Siedlungsentwicklung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. § 1a BauGB entsprochen und eine wirtschaftliche Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur ermöglicht (ÖPNV, Verkehrswege, öffentliche Ver-/ Entsorgungsnetze). Vergleichbare baulich vorgeprägte Flächen, die sich für eine attraktive Wohngebietsentwicklung eignen, stehen in der Hansestadt Stralsund derzeit nicht zur Verfügung.
- Es erfolgt die Zurücknahme von Bauflächen zu Gunsten der Darstellung des uferseitigen Streifens als Grünfläche. Dieses führt zur Verbreiterung des Grünzuges im Küstenschutzstreifen des Strelasundes. Mit der Grünflächendarstellung werden die mit der bisher geplanten baulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und in die Waldfläche vermieden.
- Die Landesforst MV erteilte ihre Zustimmung zur Planung. Durch das zuständige Forstamt wurde die Umwandlung der Waldflächen nach § 15 Landeswaldgesetz M-V in Verbindung mit § 15 a LWaldG M-V in Aussicht gestellt, da das allgemeine öffentliche Interesse an der Planung nachgewiesen werden konnte. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Öko-/Waldkonto Prosnitz durchgeführt. Dem Vorhaben werden dort 2,08 ha Aufforstungsflächen des Waldkontos zugeordnet.

Altlasten, Kampfmittel

- Die Altlastenflächen wurden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet; die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung sind in der Begründung festgehalten. Die bauliche Entwicklung im Gebiet führt zur Beseitigung der Altlasten.
- Die Aussagen zur bestehenden Kampfmittelbelastung wurden in die Begründung aufgenommen. In Vorbereitung auf und im Zusammenhang mit der späteren Bautätigkeit werden im Gebiet eine weitere Sondierung und ggf. die Kampfmittelberäumung durchzuführen sein.

Küstenrückgang

- Die Wohnbauflächen halten den vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in ihrer Stellungnahme benannten erforderlichen Abstand von Wohngebäuden zur Kliffoberkante von 40 m, der auch den Küstenrückgang innerhalb von 100 Jahren berücksichtigt, teilweise ein. Für die Wohnbauflächen, die einen geringeren Abstand zur Kliffoberkante aufweisen (ca. 20 bis 30 m) regelt der B- Plan Nr. 62, dass die geplanten Gebäudestandorte den erforderlichen Abstand von 40 m zur Kliffkante einhalten. Die Begründung zur FNP- Änderung enthält dazu die notwendigen Erläuterungen.

Trinkwasserschutzzone

- Das Plangebiet liegt größtenteils in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. Die Trinkwasserschutzzone wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Begründung enthält die dazu erforderlichen Aussagen.

Küstenschutzstreifen

- Das Plangebiet liegt teilweise im 150 m breiten Küstenschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Die Darstellung der Wohnbauflächen wurde gegenüber der bisherigen Darstellung der Gemeinbedarfsfläche um bis zu 40 m landeinwärts zurückgenommen und durch die Darstellung als Grünfläche ersetzt. Dieses führt zur deutlichen Verbreiterung des Grünzugs im Küstenschutzstreifen. Die seeseitige Abgrenzung der Wohnbauflächen leitet sich aus der Arrondierung der angrenzenden Siedlungsbereiche ab. Eine weitere Zurücknahme der Bauflächen aus dem 150 m breiten Küstenschutzstreifen heraus wäre mit dem Planungsziel der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes an diesem bereits baulich vorgeprägten, wassernahen Standort nicht vereinbar, da die Wiedernutzbarmachung des Areals eine angemessene und damit wirtschaftliche Auslastung als Baufläche erfordert. Die vorgenommene Bauflächendarstellung stärkt die Innenentwicklung (Flächenrecycling) und vermeidet so eine weitere Inanspruchnahme von noch unverbaute Landschaft für die nachgefragte Wohnungsbauentwicklung. Die ehemals geschlossene militärische Anlage kann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, in die umgebenden Siedlungsbereiche eingebunden und mit ihnen vernetzt werden. Die grüne Uferzone wird als Erholungsbereich, Biotop und Lebensraum gestärkt. Die kompakte Siedlungsentwicklung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. § 1a BauGB und sichert eine wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Verkehrswege, öffentliche Ver-/ Entsorgungsnetze u.a.). In vergleichbarer Weise baulich vorgeprägte Flächen, die sich für eine attraktive Wohngebietsentwicklung eignen, sind in der Hansestadt Stralsund derzeit nicht verfügbar.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen stellte für diese Planung die Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V in Aussicht. Damit ist die geplante Siedlungsentwicklung auch im Bereich des Küstenschutzstreifens möglich.

Die Ermittlung des konkreten Kompensationsbedarfs für den Funktionsverlust des Bodens, die Verringerung der Grundwasserneubildung und den Verlust von Flächen mit mikroklimatischen Funktionen durch die voraussichtliche Erhöhung des Versiegelungsgrades infolge der Bebauung, den Verlust von Biotopen, den Verlust und die Störung von Lebensraum für heimische Tierarten erfolgte im B- Plan Nr. 62 entsprechend der Planfestsetzungen flächenscharf. Der B- Plan regelt die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei Umsetzung der geregelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen steht nicht zu befürchten, dass bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG einschlägig werden.

Mit der Umsetzung der geplanten Nutzungen verbinden sich ebenso positive Auswirkungen auf die Umwelt. Neben der Beseitigung der Altlasten und Kampfmittelberäumung werden die Sanierung bzw. Beseitigung der vorhandenen maroden Bausubstanz und die Errichtung der geplanten, sich in die Umgebung einfügenden Neubauten zu einer erheblichen Aufwertung des Orts- und Siedlungsbildes an diesem exponierten Standort führen. Der Ufer begleitende Grünzug im Küstenschutzstreifen wird spürbar verbreitert und so als Erholungspotenzial für den Menschen, aber auch als Biotop und Lebensraum für Flora und Fauna gestärkt.

Die Stärkung des innerstädtischen Wohnens auch an diesem Standort trägt zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens bei (Stadt der kurzen Wege) und verbessert ebenso die Akzeptanz umweltfreundlicher Verkehrsmittel (ÖPNV oder Fahrrad). Die Planung entspricht damit auch den städtischen Zielen zum Klimaschutz (Reduzierung CO₂-Ausstoß). Auch die Verbreiterung der grünen Uferzone ist ein Betrag zum Klimaschutz.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die 11. Änderung des Flächennutzungsplans zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild i. S. § 2 Abs. 4 BauGB führen wird.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 26. Juni 2014 festgestellt. Mit Schreiben vom 29. Juli 2014 (Aktenzeichen: 42.07.1.1) erteilte der Landkreis Vorpommern- Rügen dazu die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ablauf des 30.08.2014 wirksam.

Stralsund, den

11. Sep. 2014

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.- Ing. Alexander Badrow

