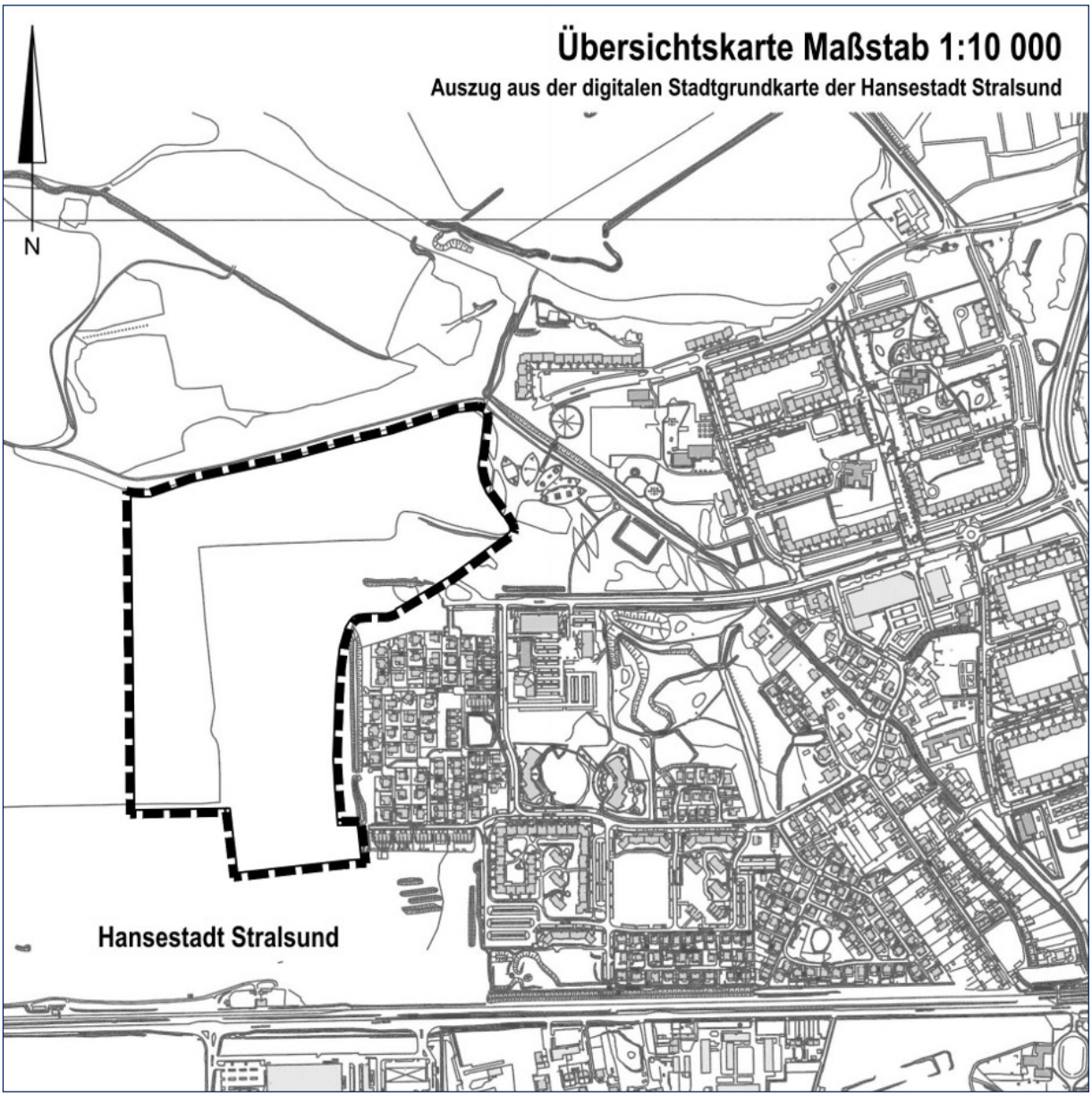
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

Begründung

Entwurf

Stand Juni 2021



UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG 3
1 Anlass 3
1.1 Anlass und Ziele der Planung 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.3 Verfahren 3
1.4 Plangrundlage 4
2 Übergeordnete Planungen 4
3 Planungsrechtliche Situation 4
4 Inhalt des Planes 4
4.1 Städtebauliches Konzept 4
4.2 Änderungen im Einzelnen 5
4.3 Erschließung 7
4.3.1 Verkehrliche Erschließung 7
4.3.2 Ver- und Entsorgung 9
4.4 Städtebauliche Vergleichswerte 9
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 10
5.1 Zusammenfassung 10
5.2 Private Belange 10
5.3 Umweltrelevante Belange 10
6 Verfahrensablauf 13
7 Rechtsgrundlagen 13
Anlage 1 15

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 trat Anfang 2021 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

Mit dem Angebot an Bauplätzen soll die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und einer weiteren Abwanderung ins nahe Umland vorgebeugt werden. Die Abwanderung aus der Kernstadt ist wirtschaftlich (Schwächung des städtischen Haushalts), sozial und ökologisch (längere Wege) für die Entwicklung der Hansestadt nachteilig.

Voraussetzung hierfür ist die Erzielung auch regional wettbewerbsfähiger Grundstückspreise. Angebotspreise in der Region liegen aktuell (Anfang 2021) bei 100 bis 150 €/qm.[1]

Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass das Erreichen der Planungsziele durch die hohen Erschließungskosten gefährdet ist.

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, müssen die Erschließungskosten reduziert werden. Ziel der Planung ist daher, die Erschließung kostengünstiger zu gestalten und den Erschließungsflächenanteil zu reduzieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch Ackerflächen,
- im Norden durch Grünland- und Waldflächen,
- im Osten durch den Wohngebietspark Grünhufe und durch das Wohngebiet westlich der Lübecker Allee,
- im Süden durch Acker- und Waldflächen.

Im Osten grenzt das Plangebiet teilweise an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35.1 der Hansestadt Stralsund.

1.3 Verfahren

Die Anpassung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden. Die Änderung ist vielmehr erforderlich, um die ursprünglichen Planungsziele umsetzen zu können. Durch die Änderung wird das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, das planerische Konzept bleibt erhalten.

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte." Angesichts der erklärten Ausrichtung des Bau-

[1] Altenpleen 550qm für 95€/qm, Klausdorf Wasserlage 624qm für 155€/qm, Garz 717qm für 130€/qm

gebiets (angestrebter Bodenpreis zur Ermöglichung einer Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten) hätte die Stadt schon früher Änderungen am Plan zum Zwecke der wirtschaftlichen Optimierung vorgenommen. Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei grundsätzlich beibehalten.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 UVPG i.V.m. LUVPG M-V beginnt die Prüfpflicht für städtebauliche Vorhaben bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m^2, was durch den Ursprungsplan erreicht wird. Da durch die Änderung die Größe der zu versiegelnden Flächen nicht vergrößert wird, wird keine neue Prüfpflicht ausgelöst.

Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt, da die äußere Abgrenzung des Baugebiets sowie der Gebietscharakter unverändert übernommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Wie auch im Ursprungsplan bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Planzeichnung des Ursprungsplans.

2 Übergeordnete Planungen

Angesichts der Beibehaltung der ursprünglichen Planungsziele bleiben die Aussagen zu übergeordneten Planungen unverändert gültig.

3 Planungsrechtliche Situation

Mit dem Ursprungsplan besteht Baurecht für rund 11 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer einheitlichen GRZ von 0,3 bei abgestuft ein- bis viergeschossiger Bebauung. Der Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei gut 25% des Bruttobaulands.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung soll unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets verbessert werden. Hierzu werden folgende Strategien zur Kostenreduktion verfolgt:

- Verringerung der Erschließungsflächen: Durch die Verringerung von Straßenbreiten, den Verzicht auf die externe Anbindung nach Freienlande sowie eine flächensparende Integration der Busschleife wird die festgesetzte Verkehrsfläche um 22% von gut 2,7 ha auf gut 2,1 ha reduziert. Mit der Verringerung der Fläche der Erschließungsanlagen reduzieren sich auch die Kosten der Oberflächenbefestigung.
- Verbesserung der Kompaktheit der Baugebiete und Verzicht auf nur einseitig zu bebauende Straßenabschnitte: Ausgehend von reduzierten Erschließungsflächen kann durch kompaktere Anordnung das Nettowohnbauland um gut 13% auf nunmehr 9,0 ha gesteigert werden, ohne dass die Außenabgrenzung in Richtung der freien

Landschaft in Frage gestellt würde. Durch die Vergrößerung des Nettobaulands werden die Erschließungskosten je Bauplatz (d.h. je Flächeneinheit Wohnbauland) spürbar verringert.

- Vereinfachung und Überarbeitung der Trassierung der Erschließungsstraßen: Bei angestrebten Grundstücksgrößen von gut 620 qm (Mindestgrundstücksgröße) sollten Blocktiefen von gut 60 m erreicht werden, um die Straßenlänge in Bezug auf die zu erschließende Fläche zu optimieren (optimales Normgrundstück mit 20 m Breite / 31 m Tiefe). Durch eine abschnittsweise Begradigung der Straßen werden die Baukosten v.a. für den Tiefbau verringert (z.B. Anzahl Schächte).

4.2 Änderungen im Einzelnen

Die o.g. Ansätze zur Verringerung der Erschließungskosten führen im Einzelnen zu folgenden Änderungen:

a) Verkehrliches Erschließungsnetz

Ausgehend von der im Ursprungsplan vorgegebenen Außenkontur im Norden, Westen und Süden wurde das Quartier auf der Basis einer wirtschaftlichen Grundstückstiefe überarbeitet. Die geplante Busschleife wird als Quartiersplatz in das Baugebiet integriert. Im südlichen Abschnitt konnte nach der Überprüfung der Waldabgrenzung die bislang fehlende Bebauung auf der Ostseite der Nord-Süd-verlaufenden Sammelstraße ergänzt werden.

b) Baugebiete

V.a. durch die Reduzierung der Verkehrsflächen, aber auch durch die verbesserte Kompaktheit kann die zur Verfügung stehende Wohngebietsfläche um gut 13% auf nunmehr gut 9,0 ha gesteigert werden. Die Abstufung der Baugebiete hinsichtlich der Höhenentwicklung wird dem Prinzip nach beibehalten. Abweichend wird jedoch der Bereich WA 1 (für drei- bis viergeschossige Geschosswohnungen) stärker im Zentrum (Umfeld Busschleife) konzentriert, um dem Quartiersplatz eine verbesserte räumliche Fassung zu geben.

Um zu unterstützen, wird für das WA 1 die zulässige Grundfläche angehoben. Die GRZ von 0,4 ist nicht zuletzt durch die erforderlichen Stellplätze begründet; eine Unterbringung in unterirdischen Parkierungsanlagen soll angesichts der sozialen Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum nicht zwingend vorgegeben werden. Um die Baukörper dennoch auf die bisher mögliche Größe zu beschränken, wird ergänzend eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 eingeführt. Damit bleibt die Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch zukünftig gewährleistet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird an die neue Straßenführung im Detail angepasst; wobei das Grundprinzip straßenbegleitender Baufelder mit einheitlicher Vorgartentiefe beibehalten wird. Die Tiefe des Baufeldes wird dabei in den Bereichen WA 2 bis WA 6 gering um 1,0 m auf 16 m (zwischen straßenseitiger und rückwärtiger Baugrenze) aufgeweitet, um der größeren Grundstückstiefe zu entsprechen.

c) Grünordnung

Grundsätzlich wird das grünordnerische Gesamtkonzept der Ursprungsplanung beibehalten. Dazu gehört die Beibehaltung des insgesamt grünen Charakters des neuen Baugebiets. Die zugelassene Gesamtversiegelung kann durch die Verringerung der Verkehrsflächen sogar leicht um 750 qm reduziert werden.

Durch die Integration der Buswendeschleife in das Baugebiet wird die zentrale gliedernde Grünachse gestärkt. Der zentrale Grünzug soll als Aufenthaltsbereich gestärkt werden und nur in dem erforderlichen Umfang durch die verbindende Sammelstraße unterbrochen werden.

v.a. die Maßnahmen AF 1 und AF 2 werden überarbeitet.

- AF 1 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen, 2.31 gem. HzE) beinhaltet die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Eine reguläre Beweidung mit Großvieh (im Sinne einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) ist für den vergleichsweise schmalen siedlungsnahen Streifen nicht vorgesehen, so dass die ursprünglich berücksichtigte Beweidungsoption entfällt.
- Der Ersatz der geforderten Mahd (höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mit Abräumen des Schnittguts) durch eine kurzfristige Schafbeweidung als Umtriebswirtschaft stellt ökologisch keine Verringerung des Kompensationswerts dar.
- AF 2 wird als Anlage einer parkartigen Grünfläche (Maßnahme 6.11 gem. HzE) neu festgesetzt. Die Voraussetzungen (keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche, Mindestbreite: 50 m bzw. Mindestflächengröße 5.000 qm) sind erfüllt. Die geplanten Spielplatzflächen bleiben von der Maßnahmefläche ausgenommen, der Wegeanteil ist auf maximal 10% der Gesamtfläche in wassergebundener Bauart zu beschränken. Die Nutzung als Parkanlage rechtfertigt eine überlagernde Ausweisung als Grünfläche.
  Angesetzt wird für AF 2 neu als Kompensationswert 2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen, Gehölzflächen sind bereits als Maßnahme aus dem angrenzenden B-Plan 35.1 festgesetzt und vorhanden (Grünfläche mit Pflanzgebot, durch Sukzession erweitert, teilw. heute bereits mit Waldstatus nach § 2 LWaldG M-V). Der Mindestanteil der Gehölzfläche von 30% wird bezogen auf die zukünftige Gesamtfläche überschritten.
  Durch die Einbeziehung der bisherigen Aufforstungsflächen im Geltungsbereich (2.184 qm) in die Parkanlage reduziert sich die Bilanz um 546 KFÄ. Mit Festsetzung als Parkanlage entfällt jedoch der entsprechende Ansatz für die Wege in der Bilanz (Flächenabzug und Versiegelungszuschlag).
- An der als Ausgleich geplanten Aufforstung (AF 3, AF 4 als Waldsukzession mit Initialpflanzung) wird festgehalten. Angesichts der für Wald erforderlichen Mindesttiefe von 20 m wird jedoch die Abgrenzung der Aufforstungsfläche geringfügig angepasst. Damit verringert sich die Flächengröße um 519 qm zugunsten der Maßnahme AF 1, was sich in der Bilanz angesichts des neu höheren Kompensationswerts positiv mit 220 KFÄ niederschlägt.
- Auf die geplante Feldhecke am westlichen Rand (einreihig mit 482 qm) kann verzichtet werden. Angesichts des Abstands des Baugebiets zum angrenzenden Intensivacker von mind. 25 m ist eine Abgrenzung als Schutz vor der Belastung durch Pestizideinsatz nicht erforderlich. Durch den Verzicht auf die Feldhecke wird die Lebensbedingung der Feldlerche auf der verbleibenden ca. 45 ha großen Ackerfläche verbessert, da der Meideabstand zu neuen Vertikalstrukturen von > 50 m entfällt. Damit entfällt der Abschlag in der Bilanz, der daraus resultiert, dass die Feldhecke nur als Kompensationsminderung mit 313 KFÄ berücksichtigt werden konnte, statt als Kompensationsmaßname nach HzE mit 819 KFÄ (Kompensationswert 2,0, Leistungsfaktor 0,85). Die Bilanz verbessert sich mit dem Wegfall der Feldhecke bei gleichzeitiger Kostenvermeidung um 506 KFÄ.

d) Wald

Bezüglich der festgesetzten Waldflächen werden nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Abgrenzung der westlichen Waldfläche wird im Detail angepasst, so dass eine Mindesttiefe von 20 m nicht unterschritten wird. Auf eine ergänzende Aufforstung im Bereich der inneren Parkanlage wird verzichtet, da sich hier bereits ein nischenreicher und damit schöner Waldrand ausgebildet hat. Die geplanten Waldflächen reduzieren sich damit geringfügig um 2.785 qm. Die im Zuge der Planung beabsichtigte Waldmehrung am Standort beträgt damit aktuell 28.570 qm.

Da der Bebauungsplan selber keine Eingriffe in Waldflächen vorsieht, handelt es sich bei der Aufforstung waldrechtlich um eine freiwillige Maßnahme. Einer parallelen Anerkennung als Waldkonto stehen damit keine Hinderungsgründe entgegen. Die Waldpunkte können zum

Ausgleich für Eingriffe in Wald, die z.B. angrenzend beim Ausbau des Berufsschulcampus unausweichlich sein werden, herangezogen werden.

e) Redaktionelle Anpassungen

Im Zuge der Änderung werden inhaltsleere Festlegungen, für die kein Erfordernis besteht, beseitigt. Dies gilt für die Festlegungen zum passiven Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I und II, da in diesen Bereichen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden und die Anforderungen mit jeder den erforderlichen Wärmenachweis einhaltenden, bauartzugelassenen Konstruktion erfüllt wird.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungsnetz wird grundsätzlich beibehalten, es gelten hierzu die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans. Änderungen betreffen neben den Straßenbreiten vor allem die Anordnung der Buswendeschleife sowie die vorgehaltene Trasse nach Freienlande.

- Die bisher zwischen den beiden Baugebieten angeordnete eigenständige Buswendeschleife erfordert umfangreiche Verkehrsanlagen und unterbricht den Grünzug an zentraler Stelle. Im Zuge der Änderung soll die Buswendeschleife (mit Abstellplatz) im Sinne eines Quartiersplatzes in das Baugebiet integriert werden. Der stattdessen gestärkte Grünzug wird als verbindender Park mit Spielplatz auch funktional aufgewertet. Die im Quartier liegende Buswendeschleife nutzt die zur Erschließung erforderlichen Straßen, darüber hinaus steht der Quartiersplatz den zukünftigen BewohnerInnen auch für eigene Aktivitäten wie Straßenfeste zur Verfügung.
- Die als breite Straßentrasse vorgesehene Anbindung nach Freienlande würde den bisher unzerschnittenen Landschaftsraum zwischen den Stadtteilen zerschneiden und damit großflächig als Erholungslandschaft entwerten. Die direkte Verbindung wird im Zuge der Änderung auf einen Geh-/Radweg reduziert. Als potenzielle Anbindung an die Rostocker Chaussee für den Kfz-Verkehr wird stattdessen im Südwesten eine neue Trasse vorgesehen; nach 160 m westlich entlang des Waldes kann dieser Weg auf eine bereits vorhandene bahnparallele Straße treffen (Erschließung Rostocker Chaussee 65), so dass der Umfang der neu zu errichtenden Verkehrsanlage minimiert und eine großräumige Zerschneidung der Landschaft vermieden werden kann (Bündelung der trennenden Verkehrswege).

Im Zuge der Verringerung der Erschließungskosten wurden die Straßenquerschnitte überarbeitet.

Sammelstraße, nördlicher Abschnitt (Planstraße A.1)

Die nördliche Sammelstraße wird von bisher 16,0 m auf 13,0 m reduziert. Die einseitige Baumreihe gibt dem Straßenraum eine räumliche Fassung. Die Fahrbahnbreite von 6,0 m entspricht den Erfordernissen des Linienbusverkehrs.

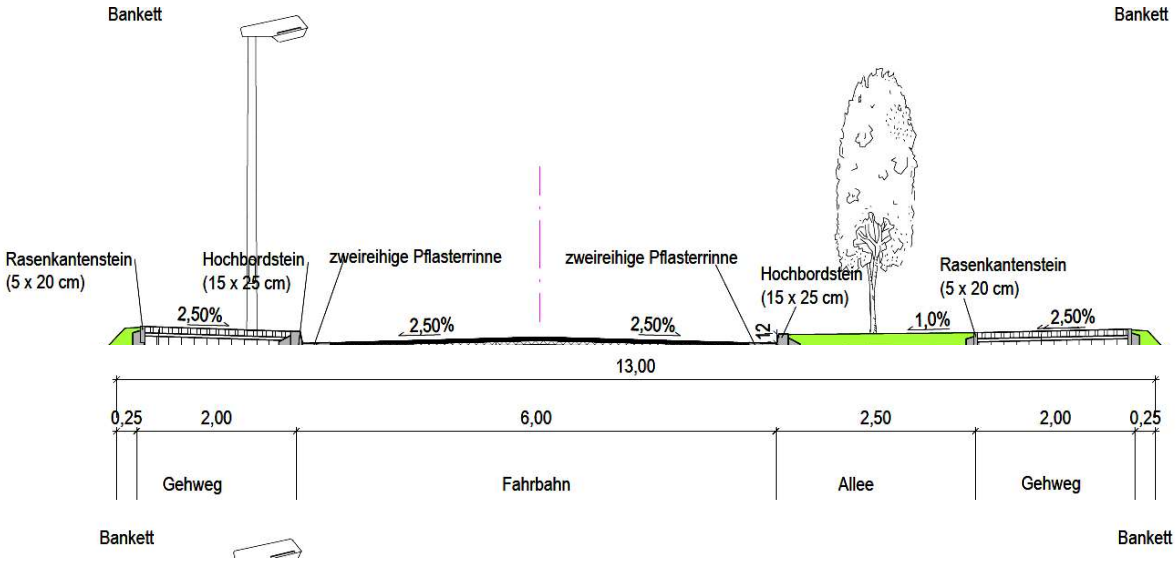


Abbildung 1: Querschnitt Planstraße A.1 (Sammelstraße mit Busverkehr)

Außerhalb der Bebauung wird auf den südlichen Gehweg verzichtet, so dass sich der Verkehrsraum auf 8,5 m reduziert. Die straßenbegleitende Baumreihe wird in der Parkanlage weitergeführt.

Sammelstraße, südlicher Abschnitt (Planstraße A.2)

Im südlichen Abschnitt wird der Querschnitt verringert, da die Verkehrsbelastung geringer bleibt und der Begegnungsfall Bus / Bus entfällt. Die Fahrbahnbreite bleibt im Regelfall auf 5,5 m begrenzt, wird aber durch einseitige Bauminseln und Parkstände zur Geschwindigkeitsreduzierung weiter eingeschränkt. Baumpflanzungen werden v.a. an den Einmündungen der Fußwege erfolgen und wirken als Orientierung gebende Elemente. Die genaue Anordnung der Parkbuchten ist abhängig von der Anordnung der Grundstückszufahrten.

Wohnstraßen (Planstraße B.1)

Alle Wohnstraßen werden einheitlich neu mit einem Verkehrsraum von 6,5 m ausgewiesen (statt bisher vorwiegend 7,5 m). Bei einer mindestens 4,10 m breiten Fahrbahn verbleiben damit ausreichend Flächen für Aufweitungen (Begegnungsbereich), Besucherstellplätze und Bauminseln. Die genaue Anordnung der Elemente ist abhängig von der Anordnung der Grundstückszufahrten.

Einzelne platzartige Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen gliedern das Straßennetz und verhindern überlange Abschnitte.

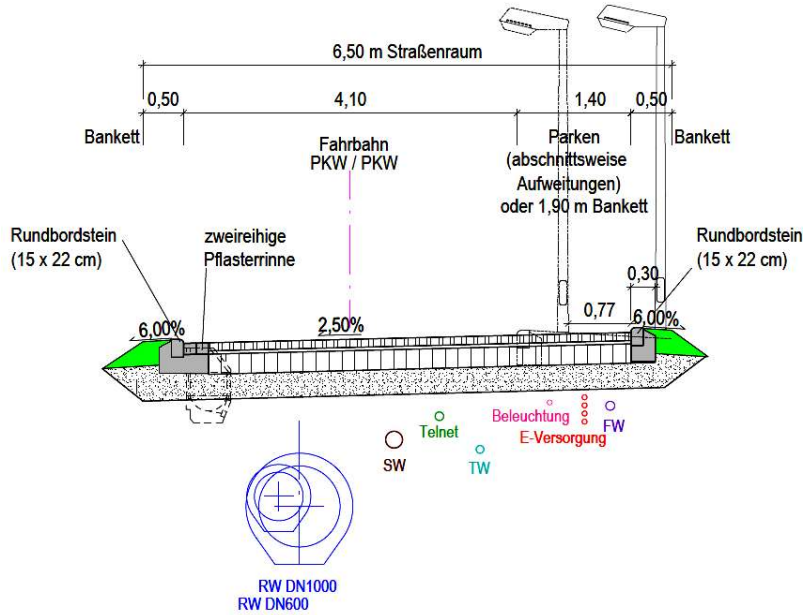


Abbildung 2: Querschnitt Planstraße B.1 (Wohnstraße)

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden die bisherigen Aussagen grundsätzlich bestätigt.

Die Regenwasserableitung konnte gegenüber der Ursprungsplanung deutlich vereinfacht werden. Dabei wird die grundsätzliche Lösung mit einem vorgeschalteten Sedimentationsbecken mit Ölsperre beibehalten. Das Sedimentationsbecken dient der Verringerung der Strömungsgeschwindigkeit zur Vermeidung des Sediment- und Schadstoffeintrags in das Grünhufer Bruch sowie aus Vorsorgegesichtspunkten dem Havarieschutz.

Technisch erforderlich ist für diese Funktion jedoch nur ein einfaches Erdbecken mit einer Tauchwand und Schwimmsperre vor dem Ablauf zur Abscheidung möglicher Verunreinigungen (Leichtflüssigkeiten). Auf den in der Ursprungsplanung vorgesehenen Ausbau als Folienbecken (d.h. als vollversiegelnde technische Anlage) kann verzichtet werden, da es nicht darum geht, eine Versickerung in den Untergrund zu verhindern. Versickerung und Verdunstung sind generell umweltfreundliche Wege der Niederschlagswasserentsorgung, am Standort jedoch aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse nicht ausreichend, so dass ergänzend für größere Niederschlagsmengen der Ablauf mit den entsprechenden Vorkehrungen zu gewährleisten ist. Die Einleitgenehmigung über ein vorgeschaltetes Erdbecken wurde im Rahmen der Erschließungsplanung erteilt (WE8/13073/088/96556/120/21).

Angesichts des naturnahen Ausbaus als einfaches Erdbecken werden die Eingriffe für die Fläche im Zuge der Änderung neu bewertet. Als Versiegelung geplant ist lediglich ein Aufstellbereich an der Zufahrt (ca. 100 qm) sowie eine mit Schotterrasen befestigte Umfahrung (450 qm = 150 m * 3,0 m Breite als Teilversiegelung).

4.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Durch die Planung ergibt sich in Bezug auf den Ursprungsplan folgende geänderte Flächenbilanz: Das Wohnbauland nimmt um rund 14% v.a. zulasten der Verkehrsflächen zu. Trotz einer abschnittsweise höheren GRZ bleibt die Versiegelung konstant (bzw. nimmt sogar geringfügig ab).

BP 39		1. Änderung				Ursprungsplan gem. EA-Bilanz		
Nutzung		**Fläche**	**GRZ**	**Vollver-siegelung**	**Teilver-siegelung**	**Fläche**	**Vollver-siegelung**	**Teilver-siegelung**
allgemeine Wohngebiete		78.341	0,30	31.258		79.845	31.858	
allgemeine Wohngebiete		12.564	0,40	6.684				
Versorgungsflächen		2.179		100	450	1.850	1.850	
Straßenverkehrsflächen		7.943		7.823		13.856	13.088	
Verkehrsberuhigte Bereiche	V / P	12.231		12.267		10.228	10.180	
	Bus					1.749	1.749	
	RF	1.052		1.052		1.450	664	567
Grünflächen		5.924				2.258		
Maßnahmeflächen (Weide)	AF1	47.513				47.666		
Maßnahmeflächen (Park)	AF2	15.240				21.300		
Maßnahmeflächen (Wald)	AF3	23.558				26.343		
Maßnahmeflächen (Wald)	AF4	5.012				5.012		
Biotop		6.567				6.567		0
Summe		***218.124***		***59.184***	***450***	***218.124***	***59.389***	***567***

Bezogen auf das Bruttobauland (Plangebiet ohne Grün- / Kompensationsflächen) steigt der Anteil des Allgemeinen Wohngebiets von 73% auf rund 80%, der Anteil der Verkehrsflächen verringert sich von 25% auf 19%.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Durch die Änderung soll das Erreichen der ursprünglichen Planungsziele gewährleistet werden. Die Auswirkungen der geänderten Planung entsprechen daher im Wesentlichen denen der Ursprungsplanung.

5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar erheblich betroffen. Ein Großteil der Plangebietsflächen befindet sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH. Ein kleinerer Teil befindet sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund und wird (bis auf wenige Ausnahmen, die nicht der Erschließung dieses B-Plans dienen) gegenwärtig an die LEG veräußert.

5.3 Umweltrelevante Belange

Umweltrelevante Belange werden durch die vereinfachte Änderung nicht erheblich betroffen. Da die Grundzüge der Planung beibehalten werden, bleiben die Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Begründung / Umweltbericht zum Ursprungsplan grundsätzlich gültig.

Bezogen auf die neue Flächenbilanz ergeben sich durch die Änderung für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz folgende Anpassungen:

Der Umfang der Eingriffe nimmt durch die Vergrößerung der Bruttosiedlungsfläche leicht zu.

Tabelle 13 stellt sich neu wie folgt dar:

Eingriffsintensität (Tab. 13)		Fläche (qm)	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ
neu					
Inanspruchnahme	ACL	14029	1	0,75	10.522
	ACL	99.890	1	1	99.890
	ACL	850	1	1	850
	RHK	189	3	0,75	425
Eingriffe außerhalb					187
Summe					**111.687**

Bezogen auf Tabelle 13 ergibt sich damit eine geringfügige Zunahme der Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ) von **3.233 EFÄ** (weniger als 3%).

Angesichts unveränderten Umfangs versiegelter- bzw. teilversiegelter Flächen ist der Versiegelungszuschlag nicht neu zu betrachten.

Die mittelbaren Eingriffsfolgen bleiben angesichts der unveränderten Außenkontur grundsätzlich unverändert. Allerdings sind Fehler in der Biotoptypenzuordnung zu korrigieren.

- Gemäß Kartieranleitung sind „Feldgehölze … kleinflächige, nichtlineare (vgl. Feldhecken) Baum- und Strauchbestände (bis zu einer Fläche von 2 ha) in der freien Landschaft. Sie sind in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben. Feldgehölze können Überreste eines früheren, längst gerodeten Waldkomplexes sein oder auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung entstanden sein. Typische Feldgehölze sind im Inneren waldähnlich, sie besitzen einen ausgeprägten, stabilen Außenmantel aus kurzen, tief beasteten Randgehölzen. Geschützte Feldgehölze sind aber auch kleine Baum- und/oder Strauchgruppen in der freien Landschaft ohne diese idealtypische Ausprägung, soweit sie überwiegend aus standortheimischen Gehölzarten bestehen.“[2] Pflanzungen innerhalb von öffentlichen Parkanlagen können daher per Definition nicht als Feldgehölze angesprochen werden, sondern sind dem Biotopkomplex der Grünanlagen zuzuordnen und als Siedlungsgehölze zu erfassen.

  Um die Jahrtausendwende wurden im Zuge der Wohnumfeldverbesserung Grünhufe-Stralsund auf früheren Ackerflächen umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen angelegt und seitdem gezielt durch Pflege und Unterstützung weiterer Sukzession entwickelt. Eine Parkanlage umfasst alle Flächen östlich der Verlängerung der Lübecker Allee. Das Luftbild von 2005 lässt die ursprüngliche Anlage der lanzettförmigen Pflanzinseln deutlich erkennen. Als Bestandteil der Parkanlage entfallen damit die Gehölzbiotope Nr. 11 (teilw.), 12, 20, 25, 26, 29. Gehölzbiotop Nr. 10 entstand im Bereich des Parks zwischen der erschließenden Sammelstraße und den straßenbegleitenden Graben und ist daher ebenfalls kein gliederndes Element der freien Landschaft.

[2] Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013



Abbildung 3: Luftbild 2005 mit den damals neuen Pflanzungen der Parkanlage (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php)

- Ebenso ist die südliche Teilfläche Gehölzbiotope Nr. 18 als Randeingrünung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35.1 gepflanzt worden und damit nicht als Element der offenen Landschaft zu werten.

Gemäß Tabelle 14 reduziert sich damit der anzusetzende mittelbare Eingriff um **2.322 EFÄ**.

Durch den Wegfall der bisher als Kompensationsminderung berücksichtigten Heckenpflanzung reduziert sich zudem in Tabelle 14 der entsprechende Abschlag um **313 EFÄ**. Der Ansatz für den Spielplatz bleibt unverändert.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden grundsätzlich beibehalten, jedoch gemäß den Vorgaben der HzE präzisiert und räumlich neu zugeordnet. Dabei werden Maßnahmen mit Nutzung (naturnahe Parkanlage gem. Maßnahme 6.11 gem. HzE) für die kleineren Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs vorgesehen (AF 2). AF 1 (Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen, 2.31 gem. HzE) wird für die äußeren Bereiche mit direktem Anschluss an die offene Landschaft vorgesehen und hinsichtlich des Kompensationswerts auf 3,0 angehoben. Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die in der Ursprungsplanung vorgenommene Abwertung auf 2,0 wurde durch die beanspruchte Beweidungsoption begründet. Eine reguläre Beweidung mit Großvieh (im Sinne einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) ist jedoch für den vergleichsweise schmalen siedlungsnahen Streifen nicht vorgesehen. Mit der Beweidungsoption sollte allenfalls der Ersatz der geforderten Mahd (höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mit Abräumen des Schnittguts) durch eine gelegentliche temporäre Schafbeweidung als Umtriebswirtschaft ermöglicht werden, was ökologisch keine Verringerung des Kompensationswerts rechtfertigt.

Der Umfang der Straßenbaumpflanzungen wird gemäß überarbeiteter Erschließungsplanung angepasst.

In Tabelle 18 ergibt sich damit folgende neue Kompensationswirkung der Festsetzungen:

Kompensation (Tab. 18)		Fläche (qm)	Kompensations-wert	Leistungs-faktor	KFÄ
Maßnahmeflächen (Weide)	AF1	42.799	3	0,5	64.199
		5.083	3	0,85	12.962
Maßnahmeflächen (Park)	AF2	15.034	2	0,5	15.034
			2	0,85	0
Maßnahmeflächen (Wald)	AF3	7.525	3	0,5	9.406
		17.013	3	0,85	36.153
Maßnahmeflächen (Wald)	AF4				0
Alleebaumpflanzungen	22 Bäume	550	2	0,5	550
Baumpflanzungen	11 Bäume	275	1	0,5	138
öffentliche Grünfläche	5.924 qm ges.	3.552	2	0,5	3.552
		1.522	1	0,5	761
Summe		**93.353**			**142.753**

Bezogen auf Tabelle 18 ergibt sich damit für die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs eine Zunahme der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) von **13.523 KFÄ**.

Insgesamt lässt sich damit folgende Änderungsbilanz für die Planänderung aufstellen:

Eingriffe für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	**+ 3.233 EFÄ**
+ mittelbare Eingriffe	**- 2.322 EFÄ**
- Kompensationsminderung	**- 313 EFÄ**
Kompensationsbedarf	**+ 1.224 EFÄ**
- Kompensationsleistung	**+ 13.523 KFÄ**
Gesamtbilanz	**+ 12.299 KFÄ**

Durch die Änderung verbessert sich die Bilanz des Bebauungsplans um **12.299 KFÄ.**

Die 1. Änderung wirkt sich damit positiv auf die Belange des Naturschutzes aus.

6 Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss ##
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ##
- Öffentliche Auslegung ##
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ##
- Satzungsbeschluss, ….....

7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist.

Hansestadt Stralsund, den……

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert
Abteilungsleiterin

Anlage 1

Bebauungsplan in der Ursprungsfassung