

**Titel: Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich,, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 22.11.2021
Bearbeiter: Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin	

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	06.12.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.01.2022	
Bürgerschaft	27.01.2022	

**Sachverhalt:**

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehende Ackerfläche im nördlichen Bereich von Voigdehagen, westlich des Voigdehäger Teiches im Stadtgebiet Süd, eingeleitet. Die erste Öffentliche Auslegung fand nach Auslegungsbeschluss vom 15.10. bis 19.11.2019 statt. Da sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Geltungsbereich wesentlich verkleinert hat und die nördliche Fläche mit dem Weidengebüsch und der Senke für die Regenwassereinleitung ins Plangebiet aufgenommen wurde, wird ein neuer Auslegungsbeschluss angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,96 ha groß und umfasst die Flurstücke 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 41/1 teilweise, 50/4 teilweise und 50/5 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Gehölzrand am Ufersaum des Voigdehäger Teiches,
- im Süden durch die Dorflage/ gewachsene Dorfstruktur Voigdehagens,
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen, und
- im Norden durch Landwirtschaftsflächen und ein vorhandenes Wohn- und Gartengrundstück.

Die Plangebietsabgrenzung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2016 geändert. Um das geplante Baugebiet besser in die Ortslage einzubinden und vorhandene Gebäude zu integrieren, fand eine Erweiterung auf die Westseite des Voigdehäger Weges statt. Dort werden in einer Lücke in der Bebauungsstruktur drei weitere Baugrundstücke geplant. Zudem wurde die Geltungsbereichsgrenze um ca. 150 m bis 200 m weiter nach Süden verschoben, um den Abstand zu der nördlich verlaufenden Hochspannungsleitung zu

vergrößern. Im Saldo hat sich die Größe des Plangebietes von ursprünglich 4,38 ha auf 1,96 ha verkleinert.

Zudem wurde die im Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2019 enthaltene teilweise Festsetzung von Mischgebieten nicht weiterverfolgt, da das verkleinerte Plangebiet vorrangig für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden soll.

Ziel der Planung ist die Arrondierung der Siedlung und damit die Stärkung des Ortsteils Voigdehagen. Angesichts des hohen Bedarfs nach Einfamilienhausgrundstücken und dem geringen Angebot noch entwickelbarer Wohnbauflächen an attraktiven Standorten, hat auch Voigdehagen für den Wohnungsbau an Bedeutung gewonnen und soll durch eine weitere Siedlungsentwicklung gestärkt werden. Dabei wird beidseitig des Voigdehäger Weges ein Wohngebiet vorgesehen, das unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und den Siedlungsbereich um ca. 100 m in Richtung Norden erweitert.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 8 großzügige Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 820 m<sup>2</sup> und 1.310 m<sup>2</sup> geplant.

Es wird eine vergleichsweise niedrige GRZ von 0,2 festgesetzt, die der ländlichen Prägung Voigdehagens mit hohen Freiflächenanteilen Rechnung trägt. Der GRZ-Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird damit deutlich unterschritten.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche von ca. 8.235 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der GRZ 0,2 insgesamt eine zulässige Grundfläche 1.647 m<sup>2</sup>. Damit wird eine der Voraussetzungen gemäß § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen muss.

Damit sind die Voraussetzungen gegeben, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB weiterzuführen. Außenbereichsflächen können in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und deren zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) hat die Fläche erworben und beabsichtigt 8 Baugrundstücke nach Rechtskraft der Planung zu erschließen.

### **Lösungsvorschlag:**

Im Plangebiet können 8 Grundstücke u.a. für den Eigenheimbau entstehen. Diese sollen vor allem dem Bedarf nach Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Stralsund dienen. Mit max. 2 WE/ Wohngebäude werden untergeordnete Einliegerwohnungen zugelassen, so dass bis zu 16 Wohneinheiten entstehen können.

Als nächster Verfahrensschritt soll die nun vorliegende Planung zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Je Gebäude sind max. 2 WE zulässig, wobei die Größe der zweiten Wohnung maximal 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen darf.

Um die Freiräume für private Gärten zu sichern und einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,2 bei der Mindestgröße der Grundstücke von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt, welches genug Spielraum für die Anordnung des Gebäudes lässt.

Die Gebäude am nördlichen Rand des östlichen Teilbereiches werden auf max. 1 VG begrenzt, die übrigen Gebäude sind so bemessen, dass das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

## 2. Gestalterische Festsetzungen

Der dörflichen Charakteristik angemessen werden symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer vorgeschlagen. Voigdehagen ist noch nicht an die städtische Fernwärme- oder Stadtgasversorgung angebunden. Daher haben alternative Möglichkeiten zur Wärme- bzw. Energieerzeugung eine große Bedeutung. Die Giebel entlang des Voigdehäger Weges werden so ausgerichtet, dass eine Dachseite nach Süden zeigt und Photovoltaik bzw. Solarthermienutzung möglich wird. Die Dacheindeckung ist auf rote bis braune und anthrazitfarbene Töne beschränkt. Als Fassade werden Putz oder Ziegel zugelassen.

Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Diese dürfen 1,2 m zur Straße und 1,5 m im rückwärtigen Bereich nicht überschreiten. Offene Zäune werden zugelassen, wenn sie die zulässige Höhe der Hecke nicht überragen.

## 3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Voigdehäger Weg mit dem Stadtzentrum der Hansestadt Stralsund (ca. 5,5 km entfernt) sowie südlichen Stadtteilen (Andershof) und angrenzenden Dörfern (Wendorf) verbunden. Diese Straße ist momentan nur ca. 5 - 6 m breit ausgebaut und hat keinen separaten Fußweg. Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes erfolgen ein Ausbau sowie die Anlage eines separaten Fußweges. Die innere Erschließung wird über eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich gesichert. Es gibt momentan (noch) keine ÖPNV-Anbindung.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen der Ortslage des Stadtteils Voigdehagen (Elektro, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser). Das Regenwasser wird nach Vorreinigung im Sandfang über einen verrohrten Kanal in den Voigdehäger Teich eingeleitet. Die Regenwasserableitung quert den Gewässerschutzstreifen und den Wald (bzw. Waldabstandstreifen), weswegen für die Genehmigung Ausnahmen zu beantragen sind. Ein Gas- oder Fernwärmeanschluss ist nicht geplant.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes aber außerhalb der Baufenster befindet sich eine Verdachtsfläche mit Bodendenkmalen. Für den Fall möglicher Funde wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V hingewiesen.

## 4. Grünflächen

Der größte Teil des Planungsgebietes ist intensiv genutzter Acker. Neben der Umwandlung in die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes und den Planweg werden öffentliche und private Grünflächen sowie eine Ausgleichfläche als reine Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Aufwertung der bisher intensiv genutzten Ackerfläche als extensive Mähwiese, die Hecken- und Baumpflanzungen werden bilanziert und zukünftigen Planungen als Ausgleich zur Verfügung gestellt.

Entlang des Voigdehäger Weges befindet sich eine geschützte junge Baumreihe, welche als Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurde. Diese wird erhalten und nach Süden ergänzt. Weitere Bäume werden entlang der Rigole zur Regenwasserableitung der Dachwässer in

den Voigdehäger Teich geplant.

Der Voigdehäger Teich ist von einem 50 m breiten Gewässerschutzstreifen umgeben. Ausnahmen davon sind für die Erschließung und die Regenwassereinleitung zur Genehmigungsplanung einzuholen. Im Rahmen der Vorplanung der Erschließungsplanung wurden die zuständigen Behörden beteiligt und haben eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotopie die dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen sind. Sie werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Dabei handelt es sich zum einen um die im Süden des Plangebietes befindliche Senke mit einem temporäreren Kleingewässer (mit B1 gekennzeichnet). Zum anderen befindet sich im Nordwesten (mit B2 gekennzeichnet) ein Feuchtgebüsch (Weiden) eines stark entwässerten Standortes. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser wird die Biotopqualität aufgewertet.

#### 5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Dafür wurde eine Geräuschimmissionsprognose mit folgendem Ergebnis erstellt:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hinsichtlich des Straßenverkehrslärms fast überall unterschritten. Nur an dem straßennahen Immissionsort IO 2 im WA 2 liegt nachts eine geringfügige Überschreitung um 0,3 dB (A) vor.
- Der Schienenverkehr führt an den Immissionsorten im WA (IO 1, IO 2 und IO 6) nachts zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 1,5 dB (A).
- Der von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Dachdeckerbetrieb verursachte Gewerbelärm führt genauso wie die 220 kV-Freileitung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Lärmpegelbereich III. Nur der südöstliche Zipfel des Geltungsbereiches liegt im Lärmpegelbereich II. Damit ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile, da aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (EnEV) bereits Dämmwerte erreicht werden, die den Lärmschutz mit abdecken.

Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.06.2018 vor. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **Alternativen:**

An diesem Standort besteht kein Baurecht für eine Wohngebietsentwicklung nach § 34 BauGB. Wenn hier ein Wohnungsbaustandort entstehen soll, gibt es zur Auslegung des Bebauungsplanes keine Alternative.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 wird im Norden von Ackerflächen, im Osten durch eine realisierte Ausgleichsmaßnahme um den Ufersaum des Voigdehäger Teiches begrenzt und reicht im Süden bis an die gewachsene Dorfstruktur Voigdehagen. Im Westen wird er von Ackerflächen und vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 41/1 teilweise, 50/4 teilweise und 50/5 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen.

2. Da es sich um eine kleine Baumaßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>, Wohnnutzung, an im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließend) handelt, soll der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, gelegen im Stadtteil Voigdehagen im Stadtgebiet Süd, in der vorliegenden Fassung vom November 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

### **Finanzierung:**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes einschließlich der erforderlichen Fachplanungen wurde am 24.10.2016 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Zurzeit wird der städtebauliche Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet vorbereitet, der zwischen der LEG, der REWA und der Stadt zu schließen ist. In diesem verpflichtet sich die LEG, die Erschließungskosten einschließlich grünordnerischen und weiteren Maßnahmen in Höhe von voraussichtlich ca. 0,5 Million Euro zu tragen.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt zu übergeben.

### **Termine/ Zuständigkeiten:**

Öffentliche Auslegung des Entwurfs: ein Monat, Beginn ca. 4 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage 1\_B 66\_Planz\_2.Entwurf

Anlage 2\_B 66\_Begründung\_2.Entwurf

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow