

### Bekanntmachung

Die 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 06.01.2022 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Löwenscher Saal

#### Hinweis:

Die Vorgaben der aktuellen Landesverordnungen in Bezug auf die Corona-Pandemie schränken die Teilnahme der Öffentlichkeit an der Sitzung ein. Um dem Informations- und Kontrollrecht der Öffentlichkeit nach Kommunalverfassung M-V zu entsprechen, besteht neben der Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Teil der Ausschusssitzung für Pressevertreter die Teilhabe weiterer Gäste unter folgenden Bedingungen:

- die Teilnehmerzahl ist aufgrund der Abstandsregelung begrenzt
- die Sitzplätze sind im Abstand von mindestens 1,5 Metern zueinander angeordnet
- das Tragen von medizinischen bzw. FFP2 Masken im Rathaus ist vorgeschrieben
- die Angabe der Kontaktdaten (Name, Vorname, Anschrift, Telefonnummer) ist verpflichtend, diese unterliegen einer Plausibilitätsprüfung

Weitere Einschränkungen / Änderungen bleiben vorbehalten.

Ausdrücklich erfolgt der Hinweis, dass Personen, die erkrankt sind oder Symptome einer Erkrankung (insb. Fieber, Husten) aufweisen, nicht zur Sitzung erscheinen.

#### Tagesordnung:

##### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 02.12.2021
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0189/2021
  - 3.2 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Hansestadt Stralsund "Photovoltaikanlage südlich der Ortsumgebung im Stadtteil Voigdehagen" und Einleitung des 26. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0194/2021
  - 3.3 Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung  
Vorlage: B 0196/2021

- 3.4 Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße“, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0202/2021
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
- 4.1 Verbesserung der Verkehrssituation in der Schillstraße  
Einreicherin: Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI  
Vorlage: AN 0130/2021
- 4.2 Einführung Gelbes Band  
Einreicher: Stefan Bauschke, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0148/2021
- 5 Verschiedenes

#### Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 6.1 Förderung Neubau Frankenwall 17  
Vorlage: H 0128/2021
- 6.2 Förderung Neubau Frankenwall 12  
Vorlage: H 0132/2021
- 7 Unterrichtung nach § 38 Abs. 5 Satz 4 KV M-V
- 8 Beratung zu aktuellen Themen
- 8.1 Solarthermieanlage in Stralsund  
Vorlage: AN 0124/2021 in der Bürgerschaft vom 26.08.2021  
Beschlussnummer 2021-VII-06-0554  
Vorlage: ZU 0038/2021
- 9 Verschiedenes

#### Öffentlicher Teil

- 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitz

# TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund

Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

## Niederschrift

der 11. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 02.12.2021  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:40 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende/r

Herr Stefan Bauschke

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

Herr Jürgen Suhr

#### Mitglieder

Herr Christian Binder

Herr Volker Borbe

Herr Jan Gottschling

Herr Ulrich Grösser

Herr Stefan Nachtwey

#### Vertreter

Herr Bernd Röll

Vertretung für Frau Ute Bartel

#### Protokollführer

Frau Madlen Zicker

#### von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Herr Oliver Dillmann

Frau Kirstin Gessert

Herr Stephan Latzko

Herr Dr. Frank-Bertolt Raith

Frau Jule Sahr

Frau Kristina Wilcke

#### Gäste

Herr Peter Mühle

Herr Sesselmann

Frau Stephanie Ploch

## **Tagesordnung:**

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.11.2021
- 3** Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1** Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof", Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 25. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: B 0182/2021
  - 3.2** Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg", Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: B 0185/2021
  - 3.3** 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: B 0188/2021
  - 3.4** Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafensinsel  
Vorlage: B 0184/2021
- 4** Beratung zu aktuellen Themen
  - 4.1** Änderung Gebietskulisse Landschaftsschutzgebiet "Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund" - Beratung zum weiteren Vorgehen / Antragstellung an Landkreis
  - 4.2** Aktueller Sachstand Fahrradstation am Hauptbahnhof
- 5** Verschiedenes
- 10** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet.

Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Herr Bauschke teilt mit, dass die Verwaltung den Vorschlag gegeben hat, die Tagesordnungspunkte 4.1 und 4.2 zu tauschen.

Er stellt die Änderung zur Abstimmung:

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

Der Ausschussvorsitzende stellt die Tagesordnung mit der Änderung zur Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.11.2021**

Die Niederschrift der 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung vom 04.11.2021 wird ohne Änderungen / Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 2 Stimmenthaltungen

### **zu 3 Beratung zu Beschlussvorlagen**

#### **zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnbebauung am Haltepunkt Süd, Andershof", Aufstellungsbeschluss und Einleitung des 25. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund Vorlage: B 0182/2021**

Herr Bauschke gibt bekannt, dass Herr Haack zu diesem Tagesordnungspunkt Befangenheit erklärt.

Zu Beginn teilt Herr Dr. Raith mit, dass auf der Basis des Rahmenplans in Andershof eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit ca. 200 Interessenten vor Ort stattgefunden hat. Er hat viele Gespräche geführt, insbesondere über die infrastrukturelle Ausstattung, die angrenzenden Grundstücke und den Beginn der Erschließung.

Herr Dr. Raith erläutert die Beschlussvorlage anhand einer Präsentation, welche der Niederschrift beigelegt ist.

Im Rahmen der laufenden 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund wurden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und daraus abgeleitet zum Wohnraumbedarf bis 2035 erstellt.

Während die Entwicklung des Wohnungsbestandes kontinuierlich ansteigt, sinkt der Wohnungsleerstand. Die Leerstandsquote beträgt aktuell 3,4 Prozent. In Bezug auf die einzelnen Stadtteile fällt auf, dass es in vielen Teilen einen starken Zuwachs gibt, ausgenommen Grünhufe. Die Einwohnerzahlen sind im Zeitraum 2002 bis 2020 stabil geblieben. Den Wohnungsmarkt betreffend, sind die Haushalte die wichtigste Kennziffer. Diese steigen ebenso wie der Wohnungsmarkt kontinuierlich an. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Haus-

haltsgröße auf 1,73 Personen pro Haushalt gesunken ist, welche durch unterschiedliche Gründe verursacht wurden. Die kontinuierliche Reduzierung der Haushaltsgröße hat zu einem ebenfalls kontinuierlichen Nachfragezuwachs am Wohnungsmarkt geführt. Herr Dr. Raith verweist diesbezüglich auf den demografischen Wandel. Wichtig ist laut Herrn Dr. Raith, dass ein stabiler Zuzug erhalten wird.

Es kommt zu einem Wohnungsbedarf von 4.483 Wohnungen für den Zeitraum bis 2035. Herr Dr. Raith ergänzt, dass das Angebot an Wohnungen ausschlaggebend für die wirtschaftliche Entwicklung ist. Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohneigentumsbildung wird für das Segment Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser ein Neubaubedarf von rund 1.000 erwartet. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Der Bedarf beträgt hierbei ca. 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten. Abschließend teilt er mit, dass die Entwicklungen des ISEK in Andershof kompatibel sind.

Die 3. Fortschreibung des ISEK wird nach Abschluss der Bearbeitungen in den Ämtern separat im Ausschuss vorgestellt.

Frau Gessert ergänzt, dass die Presse über die Bürgerbeteiligung berichtet hat. Sie verdeutlicht, dass die Hansestadt Stralsund einen attraktiven Wohnungsmarkt benötigt. Das Plangebiet im südlichen Stadtteil fügt sich gut in die angrenzende Siedlungsentwicklung ein. Es eignet sich gut für den Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser und die Ansiedlung von sozial-medizinischen Einrichtungen.

Die Fläche befindet sich im Privateigentum und umfasst eine Größe von 16,7 Hektar. Für die Flächen, die zurzeit als Acker genutzt werden, gibt es die Besonderheit, dass es sich um wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl ab 50 handelt.

Im Umfeld sollen der Bahnhofpunkt Süd entwickelt werden sowie eine besondere Wärme- und Energieversorgung. Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle aktuell keine Baufläche vor. Aus diesem Grund ist dieser sowie der Landschaftsplan entsprechend zu ändern. Hinsichtlich der Finanzierung teilt Frau Gessert mit, dass mit dem Vorhabens- und Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Herr Röll möchte wissen, ob die Stadtverwaltung auch mit anderen Interessenten, zum Beispiel der Ärztekammer, hinsichtlich der medizinischen Infrastruktur gesprochen hat oder lediglich nur mit der Uhlenhaus Gruppe. Frau Gessert teilt diesbezüglich mit, dass Erweiterungsabsichten, deutlich über das bestehende Spektrum hinaus seitens der Uhlenhaus Gruppe bestehen. Es ist naheliegend, dass zuerst mit den angrenzenden medizinischen Einrichtungen gesprochen wird. In den Baugebieten ist es unabhängig davon möglich, dass sich freie Berufe wie Ärzte ansiedeln.

Herr Dr. Raith merkt an, dass die Uhlenhaus Gruppe den Rahmen herstellt. Es können sich externe Dienstleister wie Physiotherapie oder Arztpraxen einmieten. Somit ist es durchaus möglich, externe Angebote durch Dritte zu schaffen.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr teilt Herr Dr. Raith mit, dass Mischgebiet oder Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich noch abschließend abgewogen werden müssen.

Auf weitere Nachfrage merkt Herr Dr. Raith an, dass sich der Flächenverbrauch pro Einwohner reduzieren muss. Unterschieden wird dabei der Flächenverbrauch von Wohnflächen und Siedlungsflächen. Es sollen möglichst größere Wohnungen für Familien mit Kindern zur Verfügung gestellt werden. Damit mehr Menschen Geschosswohnungen bevorzugen, muss an den Qualitätskriterien gearbeitet werden. Er merkt an, dass, wenn die städtebaulichen Entwürfe ausgearbeitet sind, diese im Ausschuss vorgestellt werden. Das Ziel ist, städtebauliche Dichte und Qualität zu erschaffen, um Siedlungsflächenwachstum zu reduzieren.

Herr Dr. Raith teilt auf weitere Nachfrage mit, dass mit dem Bahnhofpunkt in Andershof die schienengebundene Infrastruktur ausgebaut werden muss. Mit dem neuen Baugebiet ist eine Sammelstraße geplant, die für Busse geeignet ist und auch einen breiten Fahrradweg zulässt. Mit der aktuellen Situation hinsichtlich der Andershofer Dorfstraße ist dies nicht durchführbar. Laut Herrn Dr. Raith hat die Siedlungsentwicklung den Schienenausbau zur Folge

und sollte Priorität vor der landwirtschaftlichen Nutzung im Einzelfall erlangen. Herr Dr. Raith verweist auf das aktuelle Gutachten, welches besagt, dass sich der Bahnhofpunkt momentan nicht lohnen würde. Es gibt keine Mindestgrößenordnungen, er merkt jedoch an, dass grundsätzlich Bahnhofpunkte nicht am äußeren Stadtgebiet errichtet werden. Er verweist auf die hohen Kosten des städtischen Haushaltes, sollte ohne Entwicklung der Infrastruktur, ein Bahnhofpunkt errichtet werden.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Der Ausschussvorsitzende bringt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0182/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 1 Gegenstimme 1 Stimmenthaltung

**zu 3.2 Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnbebauung am Deviner Weg", Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: B 0185/2021**

Der Tagesordnungspunkt wurde zusammen mit dem TOP 3.1. beraten.

Herr Bauschke lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0185/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.3 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund für die Teilfläche westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen und Anpassung des dem Flächennutzungsplan beigeordneten Landschaftsplanes, Abwägungs- und Feststellungsbeschluss  
Vorlage: B 0188/2021**

Herr Dillmann erläutert die Beschlussvorlage.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne von § 8 BauGB sollen mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 74 geschaffen werden. Der Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 74 „Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, westlich von Voigdehagen“ folgend, erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Regenerative Energie-Solar“. Im Landschaftsplan erfolgt die Darstellung als „Bauflächen gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“. Herr Dillmann merkt an, dass dies nur den südlichen Bereich betrifft, der nördliche Bereich ist bereits als Baufläche dargestellt.

Herr Dr. Raith spricht seinen Dank und Anerkennung an die Mitarbeiter der Abteilung Planung- und Denkmalpflege aus. Es handelt sich im genannten Fall um den ersten Bebauungsplan, welcher vom Amt für Planung und Bau komplett mit allen Prüfungen in einer beachtenswerten kurzen Zeit durchgeführt wurde.

Herr Röhl geht auf die Stellungnahme der Wasserwirtschaft ein und äußert sein Unverständnis diesbezüglich.

Der Ausschussvorsitzende lässt über die Vorlage abstimmen.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0188/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      1 Gegenstimme      0 Stimmenthaltungen

**zu 3.4      Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafeninsel  
Vorlage: B 0184/2021**

Herr Dr. Raith teilt mit, dass der Bürgerschaftsbeschluss vom 21.09.2017 mit Beschluss vom 30.08.2018 mit zwei Fragestellungen aufgehoben wurde. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt zu prüfen, ob und inwieweit das Entwicklungskonzept mit einer städtischen Gesellschaft umsetzbar ist und in das Quartier 65 ein Neubau einer Schwimmhalle integriert werden kann.

Die LEG GmbH als städtische Gesellschaft kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, nur einzelne Bauabschnitte realisieren zu können. Die abschnittsweise Entstehung des Gebäudes sieht Herr Dr. Raith als nicht zielführend an. Hinsichtlich des städtischen Schwimmbades merkt er an, dass dies planungsrechtlich und gestalterisch umsetzbar wäre. Er verweist jedoch auf den hohen Energiebedarf von Schwimmbädern hin. Dieser hohe Kostenfaktor führt oftmals zur Unwirtschaftlichkeit. Weitere Überlegungen möglicher Kostendeckungen wie Mitnutzung der Energiezentrale des Ozeaneums oder einer Erbpachtvariante für die Gesamtfläche erwiesen sich als nicht lohnend.

Laut Herrn Dr. Raith wurden die Ausschreibungsunterlagen überarbeitet und präzisiert. Zukünftig sollen im Quartier 65 Nutzungen eingeordnet werden, durch die der gewerbliche, maritim geprägte Charakter der Nördlichen Hafeninsel weiter gestärkt wird. An zentraler Stelle soll ein hochwertiges Hotel im Bereich 4-Sterne bzw. 4 Sterne Superior oder höher mit Konzept und eindeutiger Ausrichtung (Wellness, Gesundheit, ergänzend Kongressnutzung) realisiert werden. Der integrierte Bade- und Wellnessbereich soll auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Er bittet die Ausschussmitglieder um Bestätigung, damit das Investorenauswahlverfahren gestartet werden kann.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr teilt Herr Dr. Raith mit, dass es mehrere große Firmen gibt, die bereits Interesse zeigen. Die Hansestadt Stralsund ist in den vergangenen Jahren deutlich attraktiver geworden. Er ist davon überzeugt, dass es mehrere Angebote geben wird. Zu der Frage, wo der Unterschied zu vorangegangenen Ausschreibungen liegt, macht Herr Dr. Raith deutlich, dass unter anderem sinnvolle Erdgeschossnutzungen vorausgesetzt werden. Weiterhin soll dieses Objekt die gesamte Hansestadt Stralsund weiter voranbringen sowie sich in das Stadtbild einfügen.

Die Vorlage B 0184/2021 wird zur Abstimmung gebracht.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0184/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

#### **zu 4 Beratung zu aktuellen Themen**

##### **zu 4.1 Änderung Gebietskulisse Landschaftsschutzgebiet "Stadtteiche und Grünanlagen von Stralsund" - Beratung zum weiteren Vorgehen / Antragstellung an Landkreis**

Herr Bauschke teilt mit, dass dieser Tagesordnungspunkt aus der letzten Sitzung vertagt wurde. Er ergänzt, dass die CDU/FDP Fraktion über die Thematik beraten hat und dem Vorschlag folgen wird.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

Der Ausschussvorsitzende schlägt die zustimmende Kenntnisnahme vor und bittet um Abstimmung.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

##### **zu 4.2 Aktueller Sachstand Fahrradstation am Hauptbahnhof**

Herr Bogusch verweist auf die letzte Sitzung des Ausschusses, in welcher die Fördermaßnahmen seinerseits vorgestellt wurden. Die Verwaltung möchte sich am Stadt-Land-Förderprogramm beteiligen. Der Fördermittelantrag befindet sich in der Vorbereitung.

Herr Sesselmann, Geschäftsführer der matrix architektur gmbh - Architekten BDA stellt die geplante Fahrradstation am Hauptbahnhof anhand einer Präsentation vor.

Es ist geplant, die Abstellmöglichkeiten nicht nur wie bisher zu überdachen, sondern auch sicherer zu gestalten. An der geplanten Fahrradstation wird es Zutrittskontrollen geben. Außerdem möchte dafür gesorgt werden, dass wildes Parken verhindert wird und eine gewisse Ordnung entsteht.

Herr Sesselmann merkt an, dass beim Bau darauf geachtet werden muss, dass die Anlieferung zur Rampe des Bahnhofs erhalten bleibt. Für die Fahrradstation ist ein eingeschossiges Gebäude vorgesehen, welches die Abstandsfläche von 3 Metern zum InterCity Hotel einhält. Die Zutrittskontrolle wird durch ein Drehtor erfolgen. Vergleichbar sind die Abstellmöglichkeiten mit einem Parkhaus für Pkw's. Es ist möglich, zwei Fahrräder übereinander abzustellen, womit eine Kapazität von 250 Rädern gewährleistet werden kann. Außerdem sind Sonderflächen vorgesehen, auf welchen beispielgebend Lastenräder oder Mietfahrräder abgestellt werden können.

Herr Sesselmann hält fest, dass eine Radstation ohne Personal autark funktioniert. Es ist jedoch in der Hansestadt Stralsund angedacht, Serviceleistungen mittels einer Werkstatt mit entsprechendem Personal anzubieten. Hauptsächlich wird die Fahrradstation von Ein- und Auspendlern genutzt werden, welche mit dem Zug in der Hansestadt Stralsund ankommen bzw. abfahren.

Hinsichtlich der vorhandenen Ausstellungsstücke und Wandgemälde, welche integriert werden sollen, finden momentan Gespräche mit der Bahn statt. Herr Sesselmann geht darauf ein, dass der Eingang der Fahrradstation gut zu erkennen und somit hervorgehoben werden muss, besonders in der dunklen Jahreszeit.

Bezüglich der Baumaßnahmen der Fahrradstation ist es aufgrund der beengten Zufahrt nicht möglich, einen stationären Kran aufzustellen. Der Gedanke ist, mit einem Mobilkran zu arbeiten, was auch nahelegt, mit einem vorgefertigten Holztragwerk auf die Baustelle zu gelangen. Dies beansprucht nur eine kurze Montagezeit, wie Herr Sesselmann mitteilt.

Herr Bogusch ergänzt den Hinweis der Bahn, dass mit der Fahrradstation kein neuer Haupteingang, sondern lediglich ein Seiteneingang für die Nutzer eines Fahrrads geschaffen wer-

den soll. Außerdem wird die Fahrradstation mit Schließfächern ausgestattet werden, um Gepäck dort unterzubringen.

Herr Bauschke erfragt, ob die Zuwegung zum Bahnhof von beiden Ebenen der Fahrradstation möglich sein wird. Herr Bogusch teilt dazu mit, dass von der oberen Etage der Zugang zum Bahnhof wahrscheinlich nicht gewährleistet wird. Bei der Deutschen Bahn wurde angefragt, ob es möglich ist, den Zugang zumindest in eine Richtung nutzen zu können, um eine Zeitersparnis zu erlangen. Einer Zustimmung seitens der Deutschen Bahn sieht Herr Bogusch nicht optimistisch entgegen.

Herr Bauschke äußert dazu, dass dieser Zugang ein großer Mehrwert für die Attraktivität des Geschosses wäre. Er findet ein transparentes Dach gut, vor allem für den Witterungsschutz und zur Heraushebung des Wandgemäldes. Ein komplett offenes Dach würde er nicht begrüßen.

Auf die Frage von Herrn Gottschling, ob ein Baubeginn für 2022 realistisch ist, antwortet Herr Bogusch, dass die bauliche Umsetzung für 2023 geplant ist. Das Förderprogramm läuft Ende des Jahres 2023 aus.

Herr Suhr möchte zum einen wissen, wie viele Stellplätze durch die Radstation entstehen und zum anderen, ob darüber nachgedacht wurde, einen Aufzug zu integrieren. Er sieht eine Minderung der Attraktivität durch das Schieben der Räder auf das Dach der Fahrradstation.

Herr Sesselmann führt aus, dass es ca. 250 Abstellmöglichkeiten zuzüglich Lastenräder in der Fahrradstation geben wird. Zur zweiten Frage teilt er mit, dass möglichst keine technische Unterstützung hinzugezogen werden soll. Herr Bogusch merkt die bestehende Unsicherheit in der Verwaltung an, ob die Fahrradstation aufgrund der Errichtung des geringen Entgeltes von den Bürgerinnen und Bürger gut angenommen wird. Es gibt die Möglichkeit, zwei verschiedene Qualitätsstufen anzubieten. Es muss die Balance zwischen einem guten, geringfügig kostenpflichtigen Angebot und einem kostenfreien Angebot gefunden werden, welches jedoch nicht der gleichen Qualität entspricht.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die ausführliche Vorstellung. Er gibt zum Vorschlag, dieses Thema in den jeweiligen Fraktionen zu besprechen und in einer der nächsten Ausschusssitzungen erneut auf die Tagesordnung setzen. Die Ausschussmitglieder sehen ebenfalls Abstimmungsbedarf in den Fraktionen und stimmen dem Vorschlag zu.

Es gibt keinen weiteren Redebedarf. Herr Bauschke schließt den Tagesordnungspunkt.

## **zu 5        Verschiedenes**

Herr Gottschling möchte von der Verwaltung den aktuellen Sachstand zum Grundstück in der Heilgeiststraße erfahren.

Herr Dr. Raith berichtet, dass der Besitzer, welcher in Süddeutschland wohnt, im Sommer 2021 im Amt für Planung und Bau vorgesprochen hat. Der Besitzer hält an dem Bestreben fest, dieses Grundstück zu bebauen. Die Schwierigkeit besteht darin, einen umsetzungsfähigen Entwurf zu gestalten. Er ergänzt, dass die mittelalterlichen Keller hinter dem Zaun nicht abgedeckt sind. Dem Besitzer wurde mittgeteilt, dies umgehend zu erledigen. Ein Ordnungsverfahren wurde diesbezüglich eingeleitet, um die Sicherung des Kellers wiederherzustellen zu lassen.

Herr Röhl findet es ärgerlich, dass ein derartiges städtebaulich sehr wertvolles Grundstück noch nicht bebaut wurde.

Die Ausschussmitglieder haben keinen weiteren Redebedarf.

Es erfolgt der Ausschluss der Öffentlichkeit.

**zu 10      Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen  
aus dem nichtöffentlichen Teil**

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt bekannt, dass die Vorlage B 0178/2021 der Bürgerschaft zur Beschlussempfehlung empfohlen worden ist.

gez. Stefan Bauschke  
Vorsitzender

gez. Madlen Zicker  
Protokollführung

# Radstation Stralsund

Zwischenstand  
Städtebauliche Studie  
Ausstellungsstücke

08.11.2021

# Inhalt

Katasterauszug

Gesamtplanung des Areals

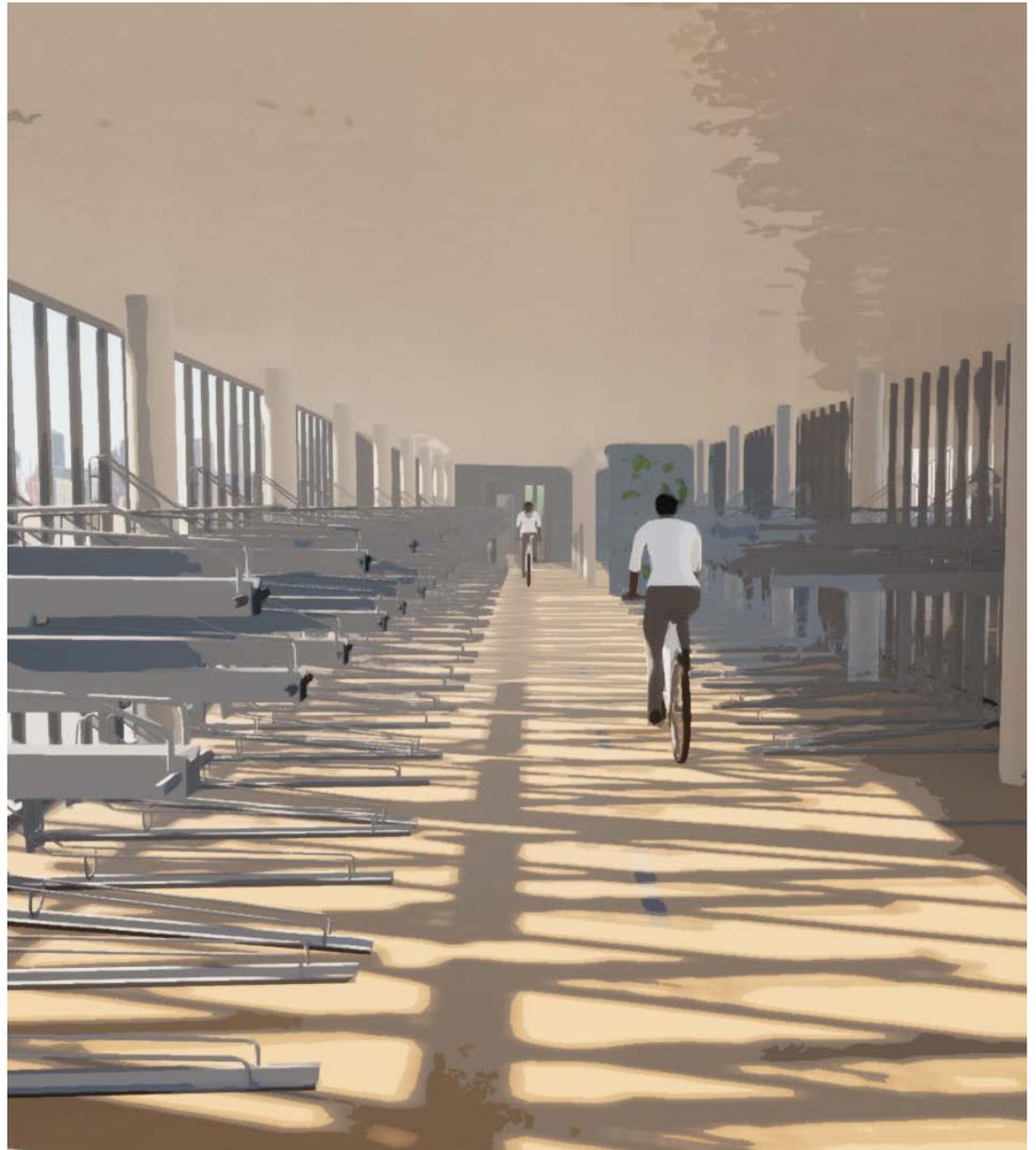
Grundrisse

Baurecht

Städtebauliche Studie

Fassadenstudie

Konstruktion und Montage



# Katasterauszug



# Gesamtplan - Gebäudeanordnung

## Radstation Bahnhofplatz

Das Büro Matrix Architektur hat im Auftrag der Stadt Stralsund eine Studie zur baulichen Umsetzung einer Radstation erarbeitet, in der zwei Varianten untersucht wurden. Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes wurde die städtebauliche Einordnung der Variante „Solitär“ geprüft und weiter entwickelt. Die Nordfassade der Radstation wurde dabei etwas nach Süden verschoben, sodass das Torgebäude vom Bahnhof frei steht und seine Wirkung entsprechend entfalten kann. Nördlich der Radstation ist eine kleine Platzfläche geplant, die zugleich die Funktion der Anlieferung für den Einkaufsmarkt im Bahnhofsgebäude aufnimmt.

Der Grundriss des Gebäudes wurde auf die Entwurfssituation angepasst. Das Raumprogramm wurde beibehalten und um einen Raum, in dem die von der Bahn benötigten Abfallbehälter geordnet untergebracht werden können, ergänzt. Insgesamt konnte die für die Fahrradstellplätze zur Verfügung stehende Fläche in der Vorzugsvariante um ca. 30 m<sup>2</sup> gegenüber der Variante „Solitär“ vergrößert werden.



Radstation, Überlagerung mit Variante „Solitär“ (links), angepasster Grundriss Gesamtkonzept (rechts)

Auszug aus dem Gesamtkonzept  
von Panorama

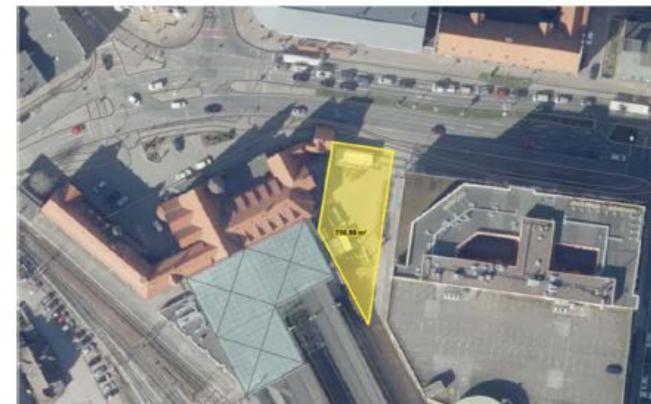


Bild 1, Fahrradstation und Außenanlagen

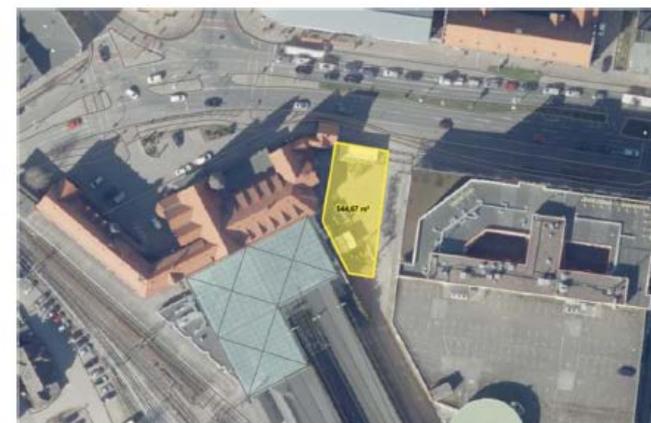
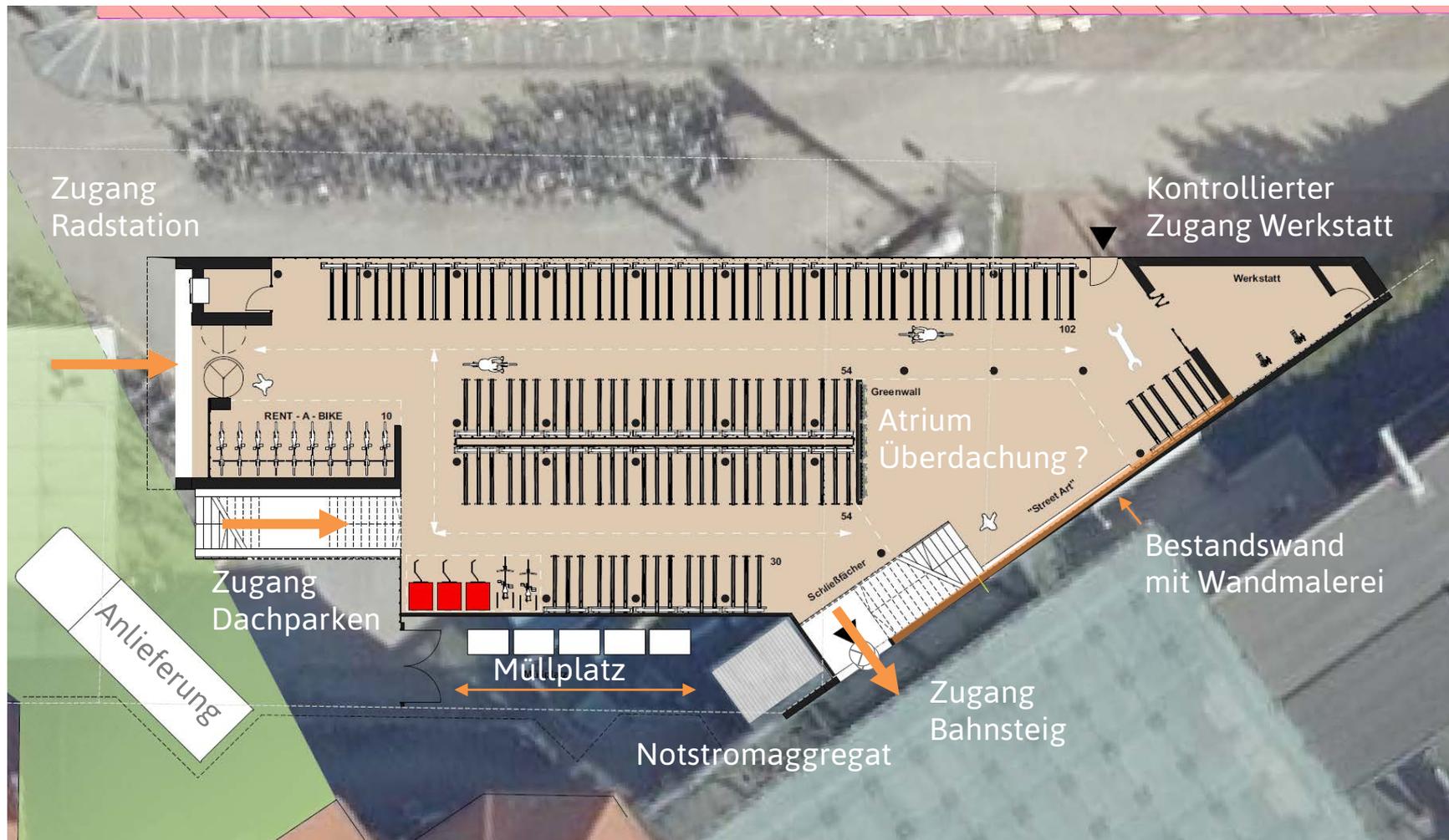


Bild 2, Fläche Fahrradstation

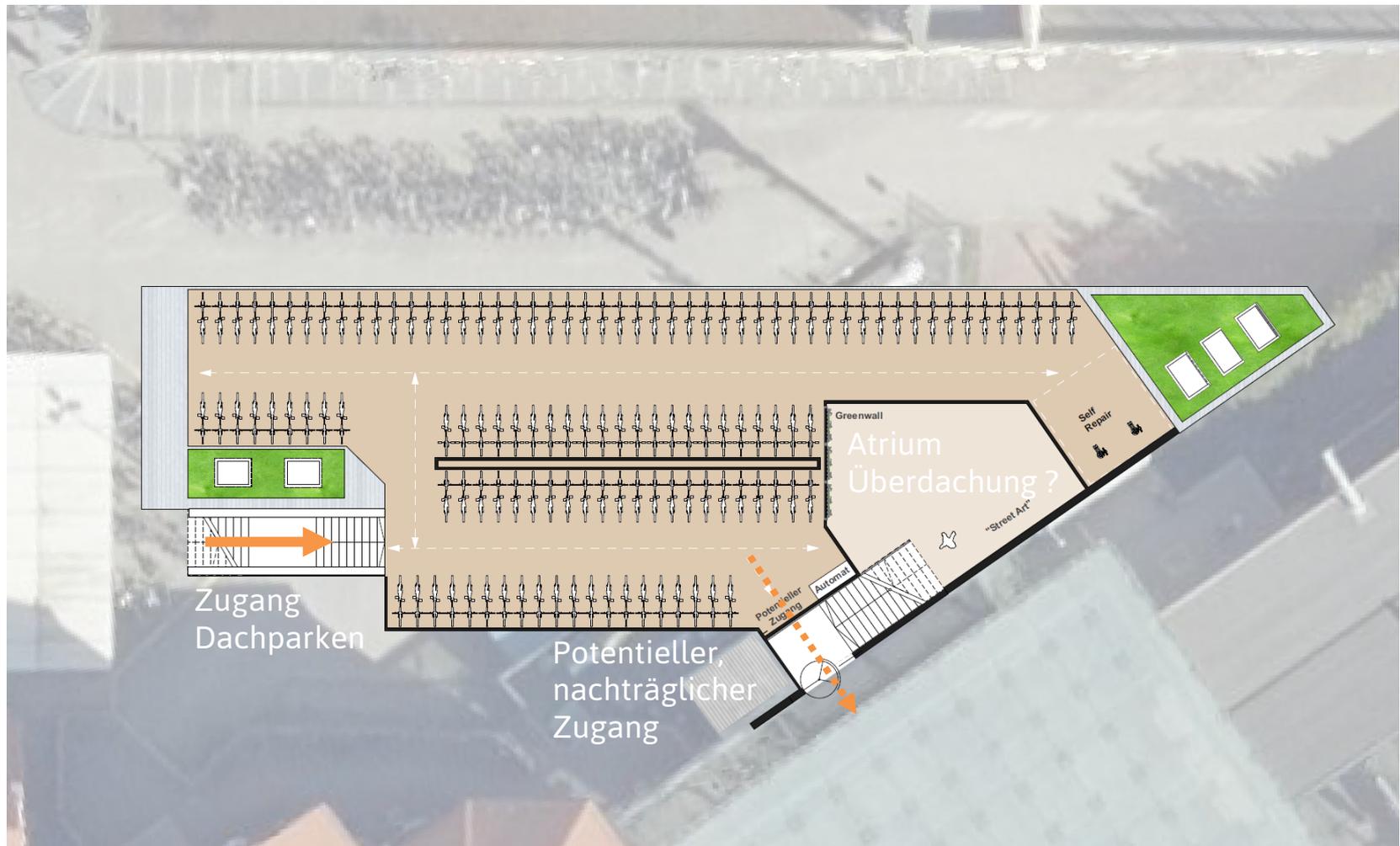
Auszug aus der Aufgabenstellung

# GRUNDRISSE

## EG - Straßenzugang



## OG – mit potentiellen Zugang zum Bahnsteig

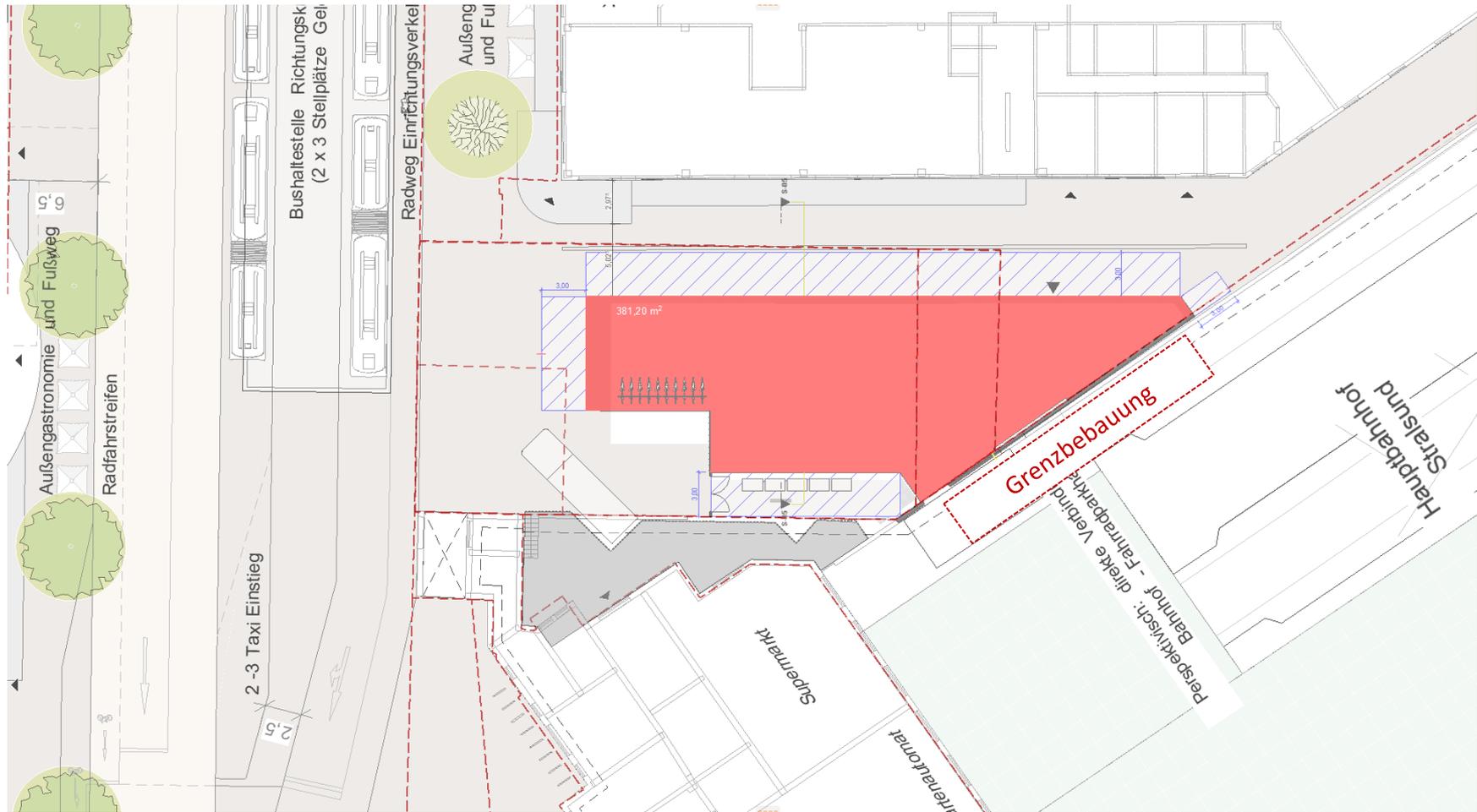


# Ausstellungsstücke

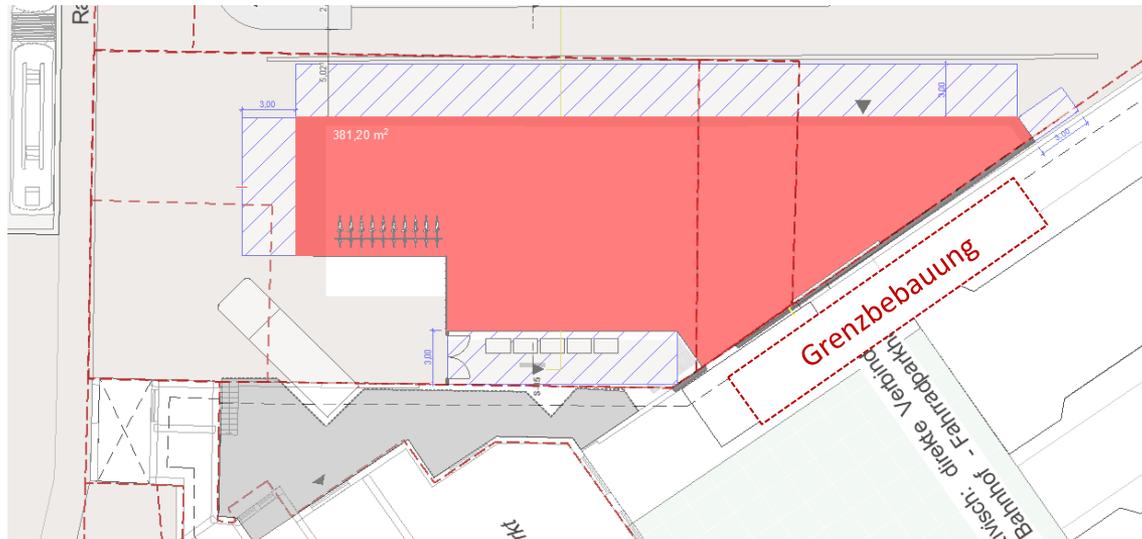




# Baurecht – Abstandsflächen und Grenzbebauung



# Baurecht



## Gebäudeklasse 3

Tragende Wände, Stützen	Feuerhemmend
Nichttragenden AW / Teiler der AW	-
Oberfläche von AW	-
Trennwände	Feuerhemmend
Brandwand (bis unter die Dachhaut)	(Hoch)feuerhemmend
Decken	Feuerhemmend



## Städtebauliche Studie - Straßenraum



Die dynamischen Linien der vorhandenen Dachlandschaft wird in der Formsprache der Fassadengestaltung aufgegriffen und fügt sich so ins Ensemble ein.

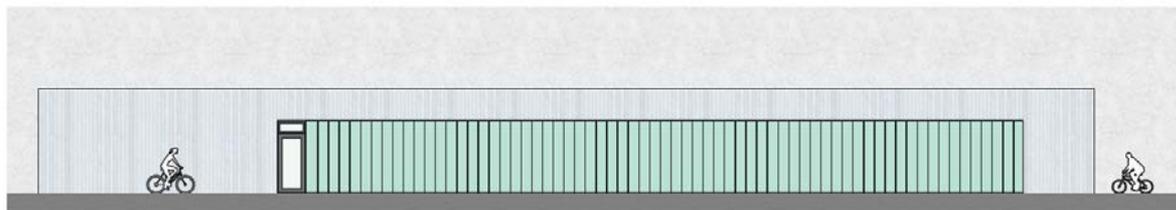
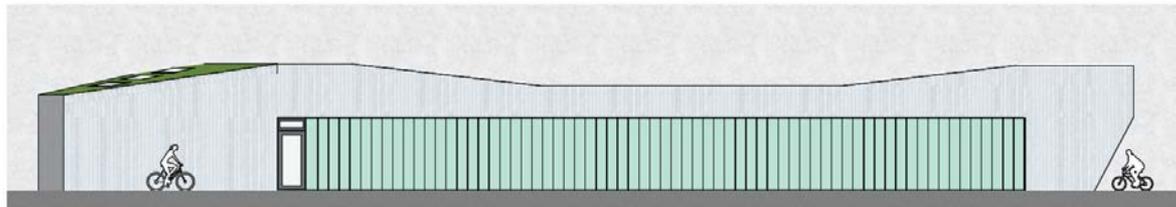
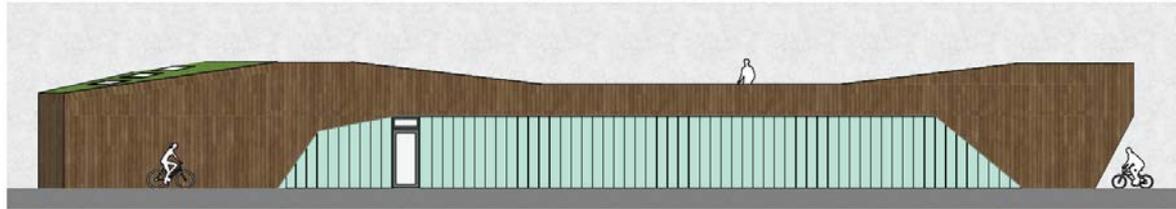
## Städtebauliche Studie - Vogelperspektive



Die dynamischen Linien der vorhandenen Dachlandschaft wird in der Formsprache der Fassadengestaltung aufgegriffen und fügt sich so ins Ensemble ein.

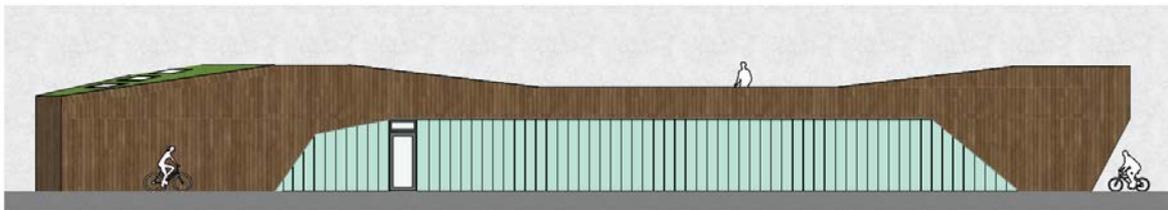
# FASSADENSTUDIE

Fassadenstudie:  
*Transformation vom funktionalen Cubus zum dynamischen Gebäude.*

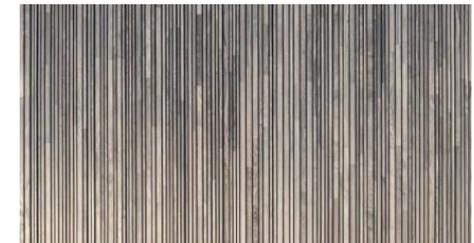
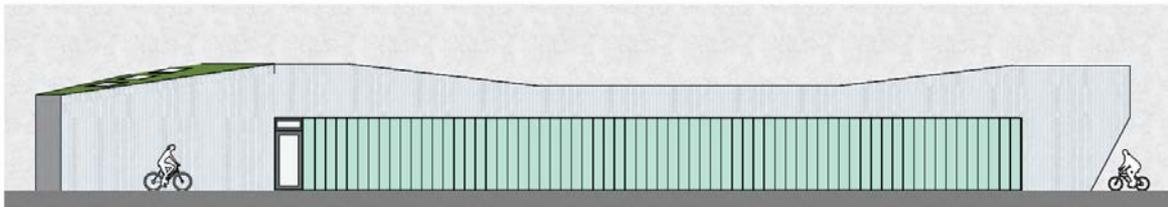


# Fassadenstudie

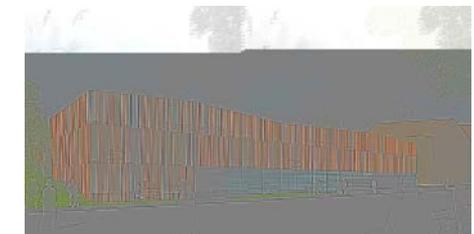
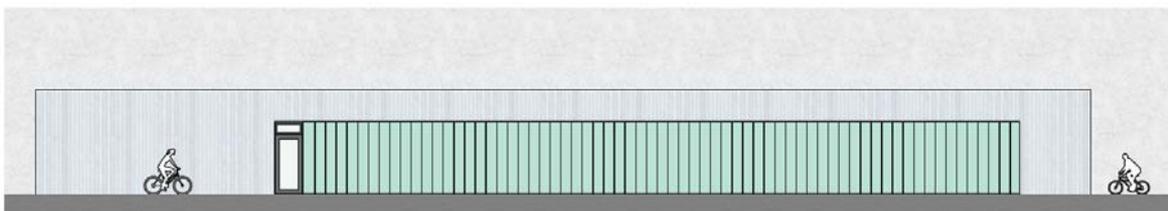
## *Spiel von durch- und undurchsichtigen Fassadenelementen*



Walker Architekten AG, Brugg



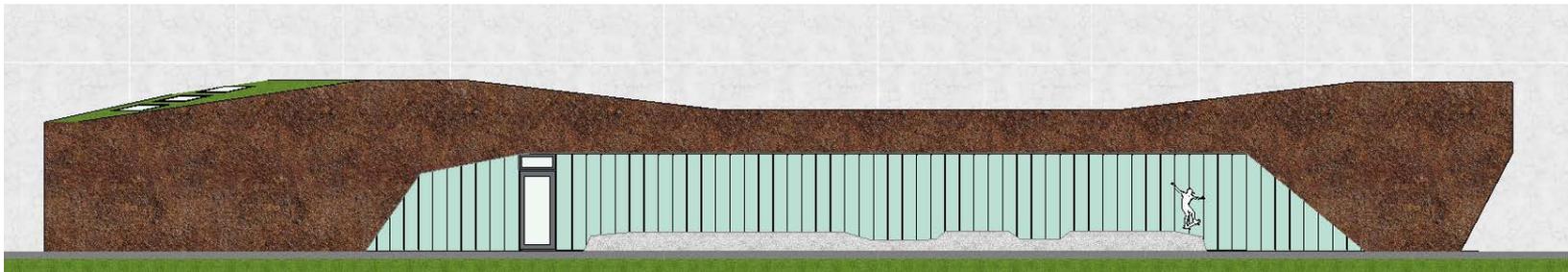
Bontinck architecture and engineering



AX5 architekten, Kiel (DE)

# Materialität der Fassade

## Perforiertes Lochblech/stahl



Dynamische Modellierung des Gebäudes  
Vandalismusresistente Außenhaut  
Materialanlagogie zu den Bahnsteigen



Individuelles Design



„Stadtplan-Perforation“

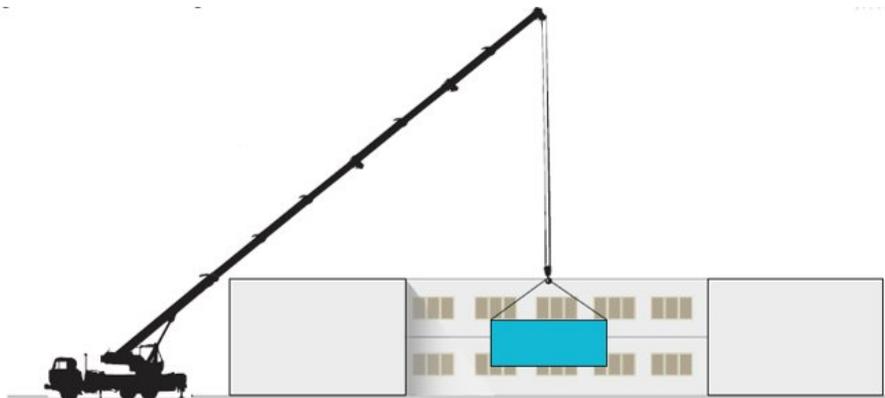


Offene und verborgene  
Fassadenflächen

## Variante im Kontext – Cortenstahl Fassade



# Konstruktion und Montage



## Bedingungen

- Schmales Grundstück
- Erschwerte Bedingungen auf Grund des begrenzten Arbeitsraumes
- Schlecht anfahrbares Grundstück direkt an der Hauptstraße
- Ggf. erschwerte Bedingungen auf Grund der angrenzenden Gleise ( z.B. durch Oberleitungen)

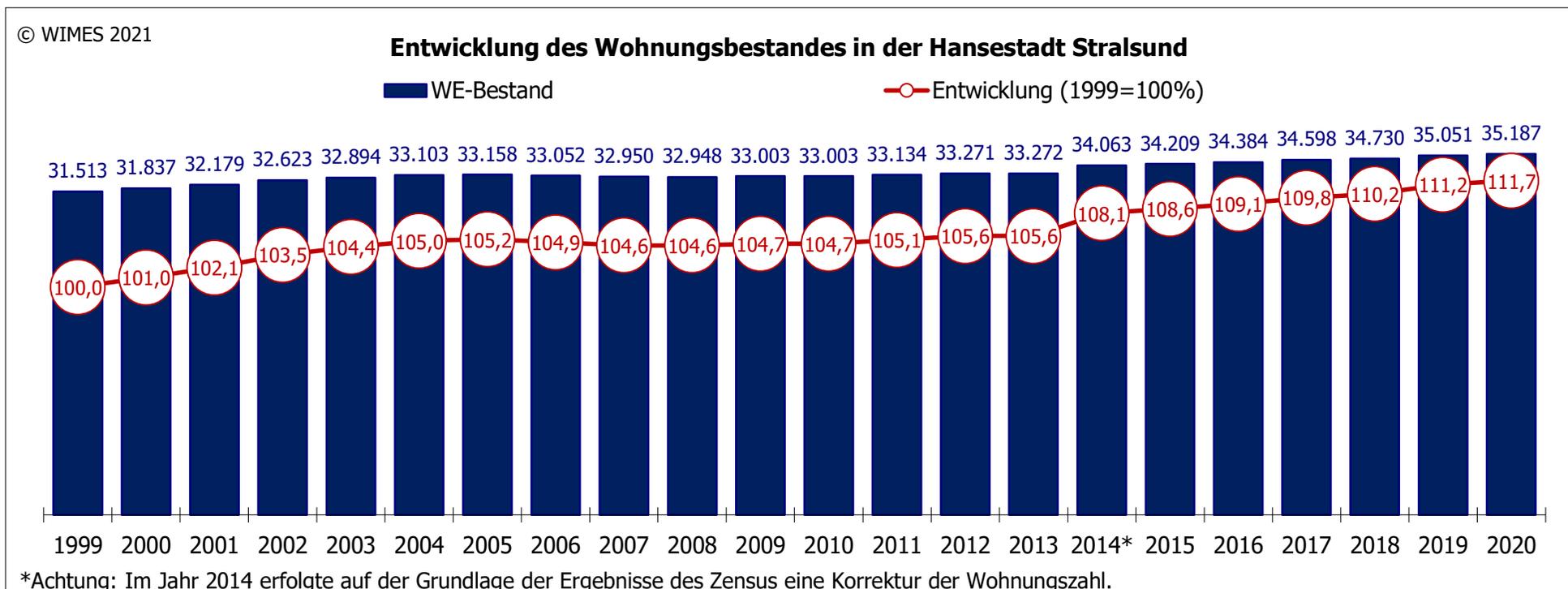
## Planungsansatz

- Elementierung des Gebäudes
- Vorfertigung im Werk
- Zügige Montage vor Ort mit mobilem Kran
- Holztragwerk
  - Leichtes Baumaterial
  - Zügige Montage
  - Nachhaltiger, gesunder Baustoff
  - Kreislauffähig (Demontage)
  - Warmes, menschenfreundliches Interieur
- Fassade aus perforierten Elementen
  - Vorfertigung
  - Schnelle Montage auf UK
  - Reversibel
  - Nachhaltig
  - Vandalismussicher
  - Individuelle Gestaltung

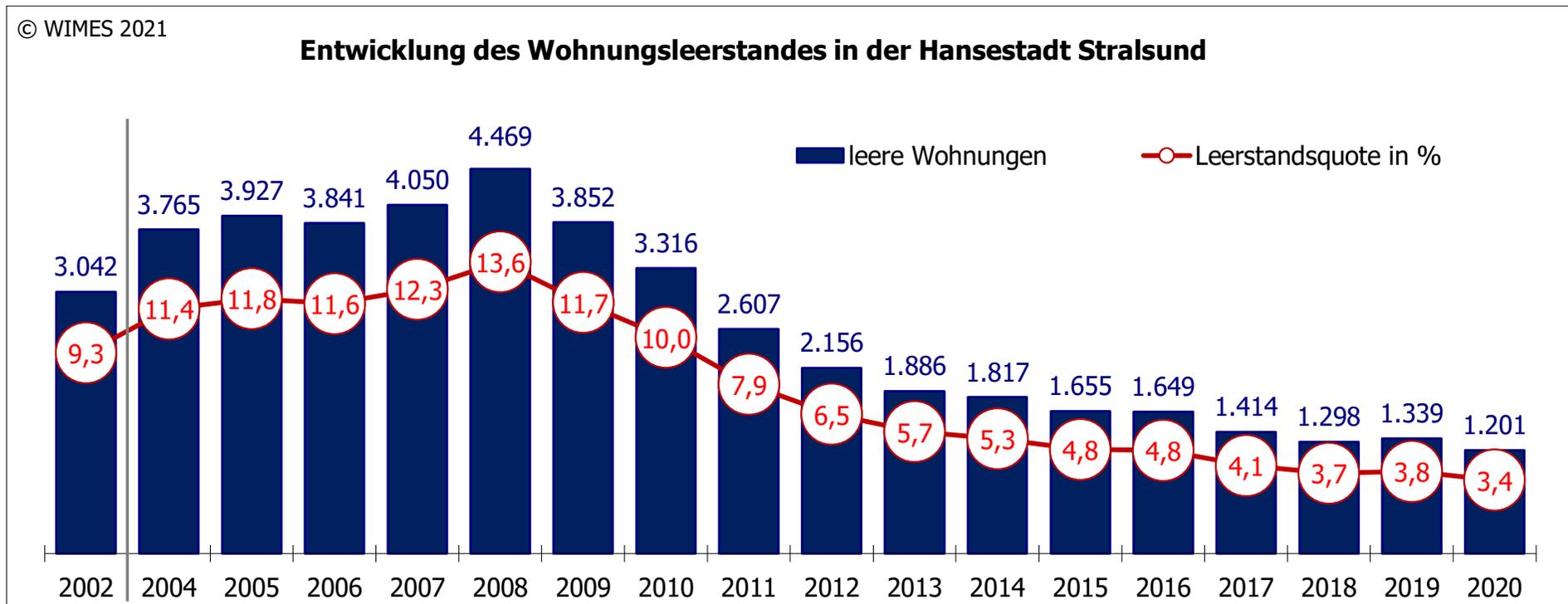


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

### Entwicklung des Wohnungsbestandes



## Entwicklung des Wohnungsleerstandes



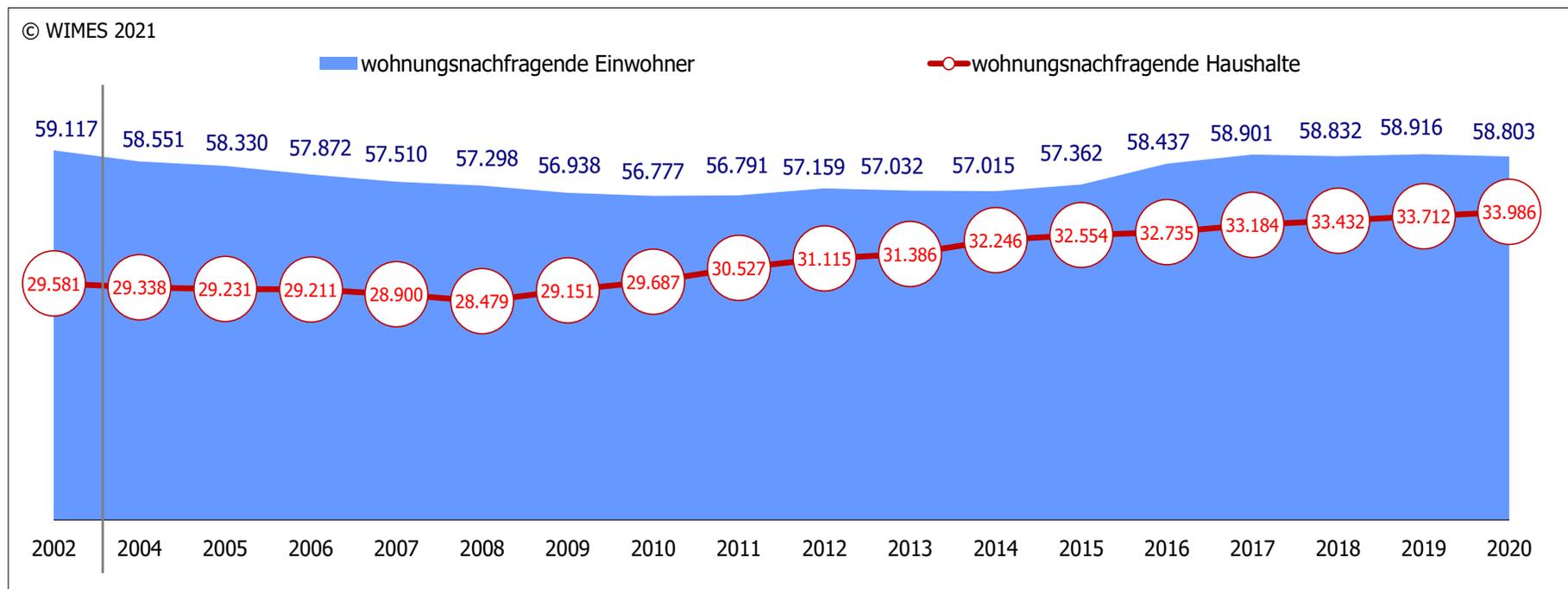
## Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Stadtgebiet	Leerstand 2004		WE-Entwicklung durch Rück- und Neubau, Bestands- veränderungen	Leerstand 2020		Entwicklung	
	absolut	Leerstands- quote in %		absolut	Leerstands- quote in %	absolut	Leerstands- quote in %- Punkten
Altstadt	978	29,3	<b>722</b>	51	1,3	-927	-28,1
Knieper	863	5,8	<b>596</b>	589	3,8	-274	-2,0
Tribseer	752	13,8	<b>468</b>	198	3,3	-554	-10,5
Franken	441	12,4	<b>106</b>	147	4,0	-294	-8,4
Stadtgebiet Süd	126	8,0	<b>713</b>	9	0,4	-117	-7,6
Lüssower Berg	8	7,4	<b>1</b>	0	0,0	-8	-7,4
Langendorfer Berg	10	10,1	<b>16</b>	0	0,0	-10	-10,1
Grünhufe	587	14,5	<b>-538</b>	207	5,9	-380	-8,6
<b>Stralsund</b>	<b>3.765</b>	<b>11,4</b>	<b>Saldo 2.084 WE</b>	<b>1.201</b>	<b>3,4</b>	<b>-2.564</b>	<b>-8,0</b>

## Wohnungsnachfragende – Einwohner und Haushalte

	<b>2002</b>	<b>2005</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Einwohner Hauptwohnsitz	58.656	58.069	56.875	58.241	59.139	59.614	59.532	59.534	59.290
Einwohner Nebenwohnsitz	1.271	1.071	677	661	671	662	682	764	895
Einwohner in Heimen	810	810	775	1.540	1.373	1.375	1.382	1.382	1.382
<b>wohnungsnachfragende Einwohner</b>	<b>59.117</b>	<b>58.330</b>	<b>56.777</b>	<b>57.362</b>	<b>58.437</b>	<b>58.901</b>	<b>58.832</b>	<b>58.916</b>	<b>58.803</b>
Wohnungen	32.623	33.158	33.003	34.209	34.384	34.598	34.730	35.051	35.187
leere Wohnungen	3.042	3.927	3.316	1.655	1.649	1.414	1.298	1.339	1.201
<b>wohnungsnachfragende Haushalte</b>	<b>29.581</b>	<b>29.231</b>	<b>29.687</b>	<b>32.554</b>	<b>32.735</b>	<b>33.184</b>	<b>33.432</b>	<b>33.712</b>	<b>33.986</b>
Ø Haushaltsgröße	2,00	2,00	1,91	1,76	1,79	1,77	1,76	1,75	1,73

## Wohnungsnachfragende Einwohner und Haushalte im Vergleich



Von 2002 bis 2020 nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner um 314 Personen ab (-0,5 %). Demgegenüber nahm die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte um 4.405 Haushalte zu (+14,9 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der Haushaltsgröße, 2002 lag diese noch bei 2,00 Personen je Haushalt und 2020 waren es nur noch 1,73 Personen je Haushalt.

## Prognoseannahmen

### Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich nicht mehr in dem Tempo der vergangenen 18 Jahre. Real hat sich im Zeitraum von 2002 bis 2020 die durchschnittliche Haushaltsgröße um -0,27 Personen je Haushalt verringert. Unterstellt wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 lediglich ein Rückgang von 0,07 bis 0,15 Personen je Haushalt je nach Annahme. Die Prognoserechnung erfolgte nach drei Annahmen.

### Gründe für den Rückgang Haushaltsgröße

- Da die Zahl der Einwohner im Haupterwerbsalter im Prognosezeitraum sinkt und die Zahl der Senioren steigt, bewirkt dies einen Rückgang der Haushaltsgröße.
- Die neue Bevölkerungsprognose geht von einem Einwohnerrückgang der Personen im Haupterwerbsalter von rund 6,6 % (-2.100 Personen) bis zum Jahr 2030 aus. Demgegenüber wird es zu einem Einwohnergewinn in der Altersgruppe Senioren von ca. 21 % (+3.140 Personen) kommen.

## Gründe für die Veränderung der Haushaltsgröße

### Gründe für den Rückgang Haushaltsgröße

- Aber nicht nur die Alterung der Bevölkerung führt zur Verkleinerung der Haushalte, sondern auch die Entstehung neuer Familienformen, was ein deutschlandweiter Trend ist. Überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters wohnen allein. Beachtenswert ist jedoch, dass der Begriff alleinlebend nicht mit partnerlos verwechselt werden darf.
- Stralsund besitzt eine hohe Anziehungskraft für junge Personen, die ihre berufliche Laufbahn starten oder fortsetzen wollen und sich in Berufsschulen oder an der Hochschule ausbilden lassen. Deshalb ist der Anteil an alleinstehenden jungen Erwachsenen überdurchschnittlich hoch. Der Anteil an Personen über 65 Jahren ist ebenfalls sehr hoch. Sowohl die jungen Erwachsenen als auch die Senioren sind typische Repräsentanten der Single-Haushalte. Durch die Entstehung neuer Familienformen wohnen, insbesondere in größeren Städten, überdurchschnittlich viele Personen mittleren Alters allein. Der Trend der Single-Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

## Ergebnis der Prognoserechnung des Wohnbedarfs

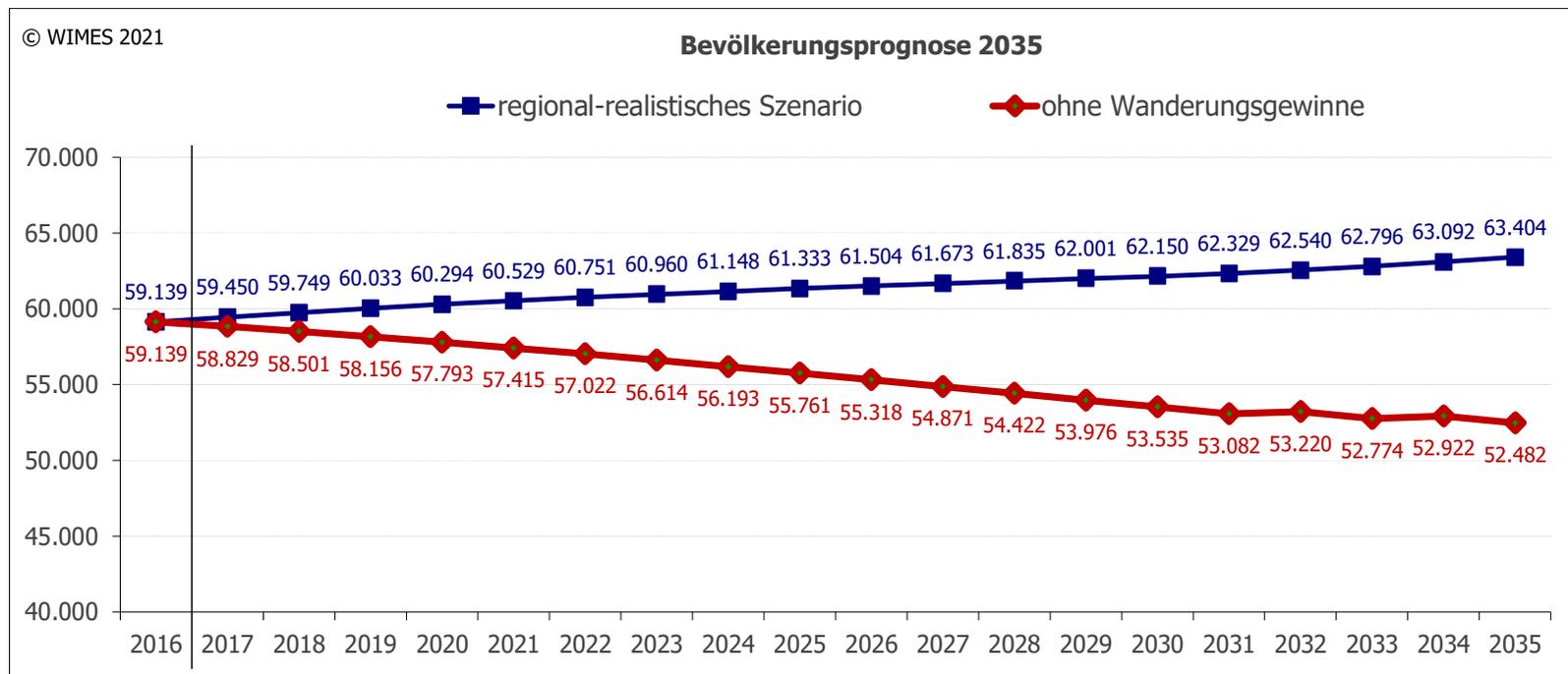
Regional-realistisches Szenario	Realentwicklung				Prognosewerte			Veränderung
	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	59.614	59.532	59.534	59.290	61.333	62.150	63.404	3.790
Einwohner (Nebenwohnsitz)	662	682	764	895	900	900	900	238
Einwohner Heime/Einrichtungen	1.375	1.382	1.382	1.382	1.400	1.400	1.400	25
wohnungsnachfragenden Einwohner*	58.901	58.832	58.916	58.803	60.833	61.650	62.904	<b>4.003</b>

\*wohnungsnachfragende Einwohner = Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz minus Einwohner in Heimen

Haushalte und Haushaltsgröße	Realentwicklung				Prognosewerte			Veränderung
	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	
<b>Annahme I</b>	1,77	1,76	1,75	1,73	1,72	1,71	1,70	-0,07
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.368	36.053	37.002	<b>3.818</b>
<b>Annahme II</b>	1,77	1,76	1,75	1,73	1,71	1,69	1,67	-0,10
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.575	36.479	37.667	<b>4.483</b>
<b>Annahme III</b>	1,77	1,76	1,75	1,73	1,69	1,64	1,62	-0,15
wohnungsnachfragende Haushalte	33.184	33.432	33.712	33.986	35.996	37.591	38.830	<b>5.646</b>

## Handout Arbeitsgruppe Wirtschaft am 01.12.2021

Verlauf der Prognosen ohne Wanderungsgewinne im Vergleich zum regional-realistischen Szenario



## Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

- Für den Teilmarkt „industriell Geschosswohnungsbau“ ist davon auszugehen, dass der Wohnungsüberhang ohne Fortsetzung von Rückbau nicht vollständig abgebaut werden kann, das betrifft insbesondere die Stadtgebiete Knieper West und Grünhufe.
- Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie/ -arme Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.
- Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Wohneigentumsbildung wird für das Segment Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser ein Neubaubedarf von rund 1.000 erwartet. In den Jahren von 2018 bis 2020 entstanden 185 WE in diesem Segment. Somit liegt der Bedarf im kleinteiligen Wohnungsmarkt bei noch rund 800 WE bis 2030.
  - ➔ Diese Nachfrage kann durch die Stadt gedeckt werden: 82 WE befinden sich im Bau bzw. die Grundstücke sind alle verkauft und 794 WE können in neuen B-Plan-Gebieten entstehen.

Die Wohnungsmarktbilanz in diesem Teilmarkt wird aller Wahrscheinlichkeit auch langfristig ausgeglichen sein.

## Angebot-Nachfrage-Situation (Wohnungsmarktbilanz)

- Im Segment moderne höherwertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegt der Anteil der Mieter. Auch wenn die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zunimmt, so ist dies nicht gleichzusetzen mit einem Anstieg der selbstgenutzten Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Im Gegenteil, Eigentumswohnungen werden häufiger vermietet als selbstgenutzt. Laut Zensus wurden im Jahre 2011 60,1 % der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) vermietet und nicht selbstgenutzt. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in MFH am bewohnten Wohnungsbestand betrug im Jahre 2011 gerade einmal 9,2 %. Gleichzeitig waren 86,4 % der EFH selbstgenutzt. Insofern kann nahezu jedes EFH mit „selbstgenutzt“ und Geschosswohnungen mit „vermietet“ gleichgesetzt werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen in MFH ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage insgesamt und der Nachfrage nach EFH. Für dieses Marktsegment wird von einem Bedarf von 2.000 WE bis 2.500 WE ausgegangen, davon wird von einem Zugang von rund 500 WE durch Sanierung/ Umnutzung von Bestandsgebäuden (derzeit unbewohnbare und unsanierte Gebäude mit hohen Leerständen). Bleibt ein Neubaubedarf von 1.500 bis 2.000 WE in diesem Segment. Davon wurden in den Jahren 2018 bis 2020 im Teilmarkt Geschosswohnungsbau 464 WE neu errichtet und um 40 WE erhöhte sich die Wohnungszahl durch Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden. Bleiben 1.000 bis 1.500 WE Bedarf  ca. 1.100 in neuen B-Plänen, 300 WE Neubau Lückenschließungen und Abrissflächen (Altstadt und Reiferbahn) und rund 400 WE Aktivierung durch Umbau/Sanierung der WU

## **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	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.12.2021 06.01.2022	

### **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. Waldabstandsstreifen), 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 Biotope 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. 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. 1,5 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

# BEBAUUNGSPLAN NR. 66 DER HANSESTADT STRALSUND

## "Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich" - 2. Entwurf

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V 44/2021 S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 "Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich", gelegen im Stadtteil Voigdehagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

### Planzeichnung Teil A



### Teil A Planzeichenerklärung

Bauanordnungsverordnung 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)

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - 18 FH 8,5** maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - 18 TH 4,2** maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über NHN in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### Nebenanlagen und Stellplätze

Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 unzulässig sind. (§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

#### Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Zweckebestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen mit Bodendenkmälern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maß, der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit	Hausform
WA	0,2	I
WA	0	E

#### Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter):

- Grenze des Gewässerschutzstreifens (50 m) gemäß § 29 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG
- Grenze des Abstandes zum Wald bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 20 LWFaldG M-V (30 m)
- Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V
- Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben umgesetzt wurden
- Schutzabstand für die Errichtung baulicher Anlagen zur Hochspannungsleitung (Freilichtschutzstreifen)
- Freileitungsbereich (50 m Abstand zur Trassenachse)
- Parzellierungsvorschlag mit möglichem Gebäude
- Zu verlegende Mittelspannungs- bzw. Niederspannungsleitung
- Geplante Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb des Plangebietes
- Kennziffer Baum mit Kronendurchmesser >1,0 m in 1,3 m Höhe
- Plangrundlage (ohne Normcharakter):
  - Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Laubbaum mit Kronenumfang
  - Böschung
  - 220 KV Hochspannungsfreileitung

### Teil B

#### I. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

- Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.
- Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen.
- Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen.

##### 4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- Auf den an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücken sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Dabei muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m betragen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Auf den an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücken müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

##### 4.3 Auf den mit 'C1' gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.3. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

##### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit standortgerechter Saatgutmischung aus Roggenstroh herzustellen. Auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig. Es wird eine jährliche 2-3malige Mahd (ab 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig.

##### 5.2 Auf den mit G2 und G3 gekennzeichneten Pflanzflächen ist jeweils eine Hecke anzulegen. Dabei sind standortgerechte und heimische Sträucher der Pflanzqualität 60-100, 3-treilig einreihig mit Abständen von 1 m untereinander zu pflanzen. Die mit G3 gekennzeichnete Pflanzfläche darf je Baugrundstück auf einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

##### 5.3 An den im Voigdehäger Weg sowie auf der öffentlichen Grünfläche G1 festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Bäumen sind jeweils Bäume der Pflanzqualität Hochstamm SU 16-18, 3kv, umDB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von max. 2 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

##### 5.4 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

##### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 In der mit G1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Wegen in luft- und wasserundurchlässigem Aufbau zulässig.

##### 7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

##### Fassaden

7.1 Als Außenwandmaterial sind Putz und/oder Ziegel zu verwenden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

##### Dächer

7.2 Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Neigung 35° bis 50° auszubilden. Die Dachdeckung ist nur in roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dachdeckungen. Die Installation von Solaranlagen bleibt von den Vorschriften über die Dachdeckung unberührt.

Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.

Die Breite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 30% der Firstlänge betragen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

##### Einfriedungen

7.3 Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht überagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

##### Sonstige bauliche Anlagen

7.4 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

##### Ordnungswidrigkeiten

7.5 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.4 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

##### 8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### 8.1 Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmälern kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden. Auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten.

##### 8.2 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Gemäß Verordnung der 132/23/77 vom 20.09.1977 gelten i. V. m. der TGL 43850, Teile 1, 2 und 6 vom April 1989 u.a. folgende Verbote (v) und Nutzungsbeschränkungen (b) (Auszug):  
- Bohrungen, außer für die Wassergewinnung (b)  
- Errichten von Untergrundspeichern, außer für die Trinkwassergewinnung (v)  
- Versickerung und Untergrundverlebung von Abwasser bei Anlagen über 50 EWG (v)  
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >100 x 1000 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen,  
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 x 100 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen,  
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1000 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen.

Darüber hinaus wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) hingewiesen. Danach dürfen gemäß § 40 Abs. 2 AwStV in Verbindung mit § 39 AwStV in der hier vorliegenden Trinkwasserschutzzone III u.a. folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >100 x 1000 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 x 100 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1000 m<sup>3</sup> bzw. Tonnen.

Weiterhin wird durch § 49 AwStV Abs. 3 geregelt, dass in der vorliegenden Trinkwasserschutzzone III nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden dürfen, die 1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder

2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit Erdwärmesonden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden können, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlagert werden.

##### 8.3 Geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V

Die mit B1 und B2 gekennzeichneten geschützten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

### II. Hinweise

#### 1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawatschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einbeziehung der ALKIS mit Stand vom August 2021. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

#### 2. Freihaltung von Gewässern

Innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG).

#### 3. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unveränderndem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 4. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

#### 5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländerarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### 6. Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel

Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsverbote und -beschränkungen zu berücksichtigen.

#### 7. Ordnungswidrigkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu erhaltenden Biotops eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 3 BauGB darstellt. Diese kann mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

#### 8. Baumfällungen und Gehölzrodungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

#### 9. Kompensationsflächenäquivalente

Die Kompensationsflächenäquivalente von 6.937,23 m<sup>2</sup>, die sich aus den mit A1 und A2 bezeichneten Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 sowie den festgesetzten 6 Baumpflanzungen ergibt, steht für zukünftige Eingriffsvorhaben anderer Bebauungspläne zur Verfügung.

#### 10. Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 9/26. Jg. am 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2018, 01.10.2019 und ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Ausnahmes vom 22.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2018, 01.10.2019 und ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 29.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 15.10. bis 19.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat am ..... den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs.2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist nach Ablauf des ..... in Kraft getreten.

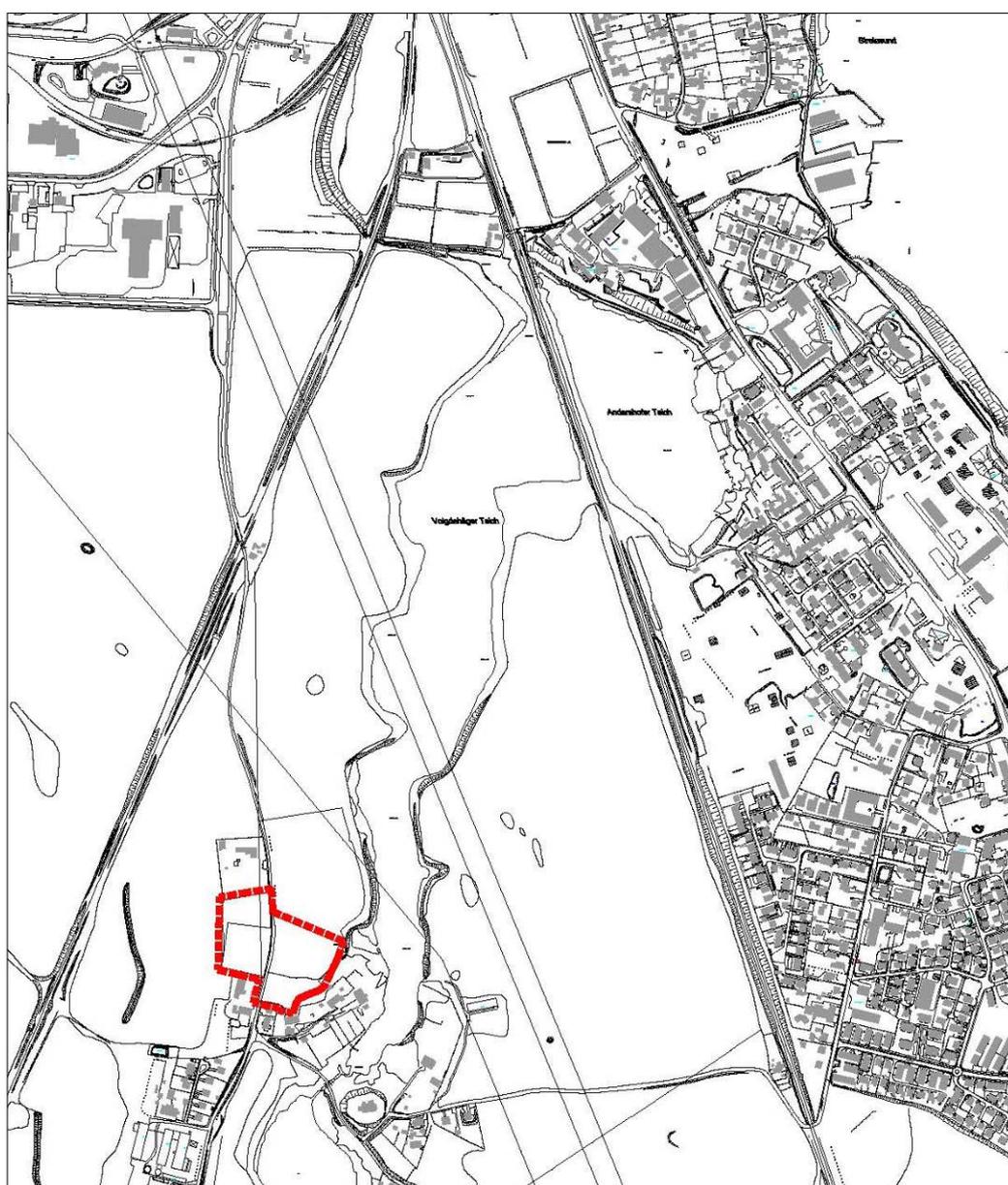
Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 66

## Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich

### Begründung zum 2. Entwurf

November 2021





## Inhalt

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit / beschleunigtes Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung / Landesplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne.....	7
3.4	Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB .....	8
3.5	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht.....	10
3.6	Wald.....	10
3.7	Trinkwasserschutzgebiet .....	10
3.8	Bodendenkmale.....	11
3.9	Hochspannungsfreileitung .....	11
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation.....</b>	<b>12</b>
4.1	Die Umgebung des Plangebietes .....	12
4.2	Nutzung und Topographie des Plangebietes .....	12
4.3	Verkehrerschließung .....	12
4.4	Soziale Infrastruktur und Versorgung .....	13
4.5	Natur und Landschaft .....	13
4.6	Baugrund .....	16
<b>5.</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>17</b>
5.1	Planungskonzept .....	17
5.2	Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen .....	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke.....	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen .....	20
5.5	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	21
5.6	Verkehr .....	21
5.6.1	Verkehrsflächen.....	21
5.6.2	Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	22
5.6.2	Ruhender Verkehr, private Stellplätze und Garagen.....	23
5.7	Ver- und Entsorgung .....	23
5.8	Natur und Landschaft / Grünflächen.....	26
5.9	Klimaschutz .....	29
5.10	Immissionsschutz .....	30
5.10.1	Verkehrslärm .....	30
5.10.2	Gewerbliche Immissionen .....	32
5.10.3	Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung .....	33
5.10.4	Immissionen der Hochspannungsfreileitung .....	34
5.11	Örtliche Bauvorschriften .....	36
5.12	Städtebauliche Vergleichswerte .....	37
<b>6.</b>	<b>Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>41</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>42</b>



## **Begründung des Bebauungsplanes**

### **1. Anlass und Erforderlichkeit / beschleunigtes Verfahren**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Siedlungsgebietes von Voigdehagen.

Durch den Bebauungsplan ist eine Umstrukturierung des Standortes geplant, um weiteren Wohnraum in einem Stadtgebiet zu schaffen, das dörflich geprägt und gut erschlossen ist. Es soll ein Wohnungsbaustandort entstehen, dessen Bebauung von der naturräumlichen Stadtrandlage profitiert und der sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Dadurch soll auch der Stadtteil Voigdehagen weiter gestärkt werden.

Anlass für die Planaufstellung ist die sich in den letzten Jahren in der Hansestadt Stralsund stetig vollziehende Einwohnerzunahme. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (2010) auf 58.241 (2015). Mit diesem Einwohnerwachstum steigt auch weiterhin der Bedarf nach Wohnraum. Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt.

In Ergebnis ist die Zielsetzung formuliert worden, dass der künftige Bedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Es ist ein vielfältiges, vielgestaltiges Wohnraumangebot erforderlich, u. a. auch für Einfamilienhäuser. So können die aktuellen Anfragen an Eigenheimgrundstücken zurzeit nicht gedeckt werden. Mit der Entwicklung des Plangebietes soll insbesondere dem Bedarf an Grundstücken in landschaftsbezogenen Lagen und wenn möglich mit Wasserblick innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund entsprochen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB handelt, kann Baurecht für die angestrebte bauliche Entwicklung nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den südlichen Teil des Plangebietes reduziert, um zur Vermeidung von gesundheitlichen Risiken durch elektromagnetische Immissionen den Abstand zu der nördlich verlaufenden Hochspannungsleitung zu vergrößern.

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

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.

Weiterhin sind auch folgende Voraussetzungen gegeben, die gemäß § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren vorliegen müssen:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete),
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund als Fläche für Erholungswald bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellt, so dass eine Abweichung besteht. Diese wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die bereits eingeleitete 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht mehr erforderlich und wird nicht weiter fortgeführt.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Voigdehagen. Es grenzt unmittelbar nördlich an die Siedlungsfläche von Voigdehagen sowie an den östlich liegenden Voigdehäger Teich an. Die Entfernung zur nördlichen befindlichen Altstadt von Stralsund beträgt ca. 5 km.

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 Bauungsstruktur 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.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke wurden vom Vorhabenträger, der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG), erworben.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Raumordnung / Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) maßgeblich.

##### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum der Region ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

##### Ziel 4.1 (5)

*„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...]“*

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, die jedoch erforderlich ist, da Standorte der Innenentwicklung mit einer dem Planungsziel entsprechenden, vergleichbaren Eignung und Lagequalität nachweislich im Stadtteil Voigdehagen nicht verfügbar sind. Genauere Ausführungen dazu sind in Kapitel 3.4 dieser Begründung dargelegt.

Dem Ziel der Anbindung an die bestehende Ortslage wird entsprochen.

##### Grundsatz 4.1 (7)

*„Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen. Ziel der Planung ist die behutsame Arrondierung der bestehenden Dorfsiedlung durch die Festsetzung eines Misch- und Wohngebietes. Es wird angestrebt, den Stadtteil Voigdehagen, der vorwiegend durch das Wohnen sowie das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägt ist, durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur behutsam weiterzuentwickeln und dadurch nachhaltig zu stärken.

##### Ziel 4.2 (1)

*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“*

Der Bebauungsplan ist an das Ziel 4.2 (1) angepasst, da die Hansestadt Stralsund im LEP M-V als (Teil-) Oberzentrum ausgewiesen ist. Zudem wird durch die Festsetzung eines kompakt umrissenen Baugebietes eine flächensparende Bauweise gefördert.

Das LEP M-V enthält auch einen Programmsatz aus dem Bereich Infrastrukturentwicklung - Energie, der für den Bebauungsplan relevant ist:

Grundsatz 5.3 (8)

*„In den Vorbehaltsgebieten Leitungen soll dem Netzausbau Güstrow – Wolmirstedt, Pasewalk – Iven – Lubmin, Lubmin – Lüdershagen – Bentwisch – Güstrow sowie Bertikow – Pasewalk ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet Leitungen dargestellt. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen werden im weiteren Verfahren die zuständigen Netzbetreiber an der Planung beteiligt und über beabsichtigte Planungen, die das Plangebiet berühren können befragt. Den vorgetragenen Belangen wird bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen.

Weiterhin wurde geprüft, ob die Planung vom Ziel 4.5 (2) des LEP M-V betroffen ist, nach dem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Da die Bodenwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 40 und 48 liegen, ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Auch nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Grundsätze des RREP relevant:

*4.1 (1) „Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.“*

Auch nach dem RREP sollen die bestehenden Siedlungsstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Die behutsame Arrondierung des Ortsrandes stärkt den Stadtteil und trägt diesem Grundsatz Rechnung.

*4.1 (2) „Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“*

Der Bebauungsplan stärkt den Ortsteil Voigdehagen. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bauherren geschaffen werden, die vor Ort Wohnen und Arbeiten oder Ferienwohnungen als Nebenerwerb anbieten wollen. Daneben sollen aber auch kleinere Gewerbebetriebe errichtet werden können, die sich in die umgebende ländlich-dörfliche Struktur einfügen und mit ihrem Kundenkreis auf das regionale Umfeld ausgerichtet sind. Dabei wird angestrebt, den Stadtteil Voigdehagen, der vorwiegend durch das Wohnen sowie das Fehlen von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen geprägt ist, durch eine Ergänzung der Nutzungsstruktur weiterzuentwickeln. Damit wird dem Grundsatz entsprochen.

Durch die Festsetzung eines Wohngebietes sind außerdem folgende Ziele des RREP relevant:

4.1. (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

4.1. (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes außerdem verfolgte Entwicklung von Wohnnutzungen zielt auf die Deckung einer bestehenden und einer prognostizierten Nachfrage nach Eigenheimen in der Hansestadt Stralsund ab. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Hansestadt Stralsund, vom Februar 2015 (Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 mit dem Ergebnis erstellt, das vielfältige Marktsegmente in der Hansestadt Stralsund einer weiteren Stärkung bedürfen.

Eine der oberzentralen Funktion der Hansestadt Stralsund angemessene, funktionsgerechte Entwicklung als attraktiver Wohnungsmarkt und Wohnstandort erfordert auch den weiteren Ausbau von Wohnraum. Die über Jahrhunderte gewachsene gemischt genutzte Siedlungsstruktur des Stadtteils Voigdehagen bietet hierfür die Qualitäten einer dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren. D.h. nur an diesem Standort können auch dörflich geprägte, flächenintensivere Grundstücke bereitgestellt werden. Auch erfolgt diese Baugebietsentwicklung im räumlichen Zusammenhang und in Anbindung an die bebauete Ortslage des Stadtteils Voigdehagen.

Damit folgt die geplante Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten im Bebauungsplan den vorgenannten Zielen der Raumordnung. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 28. Juni 2018 und 04.12.2019 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

### **3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Waldfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er weicht damit von der Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan ab. Der dem FNP beigeordneten Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Flächen zur Entwicklung von Erholungswald dar und ist Bestandteil des Hauptgrünzuges „Andershofer Senke mit Verbindung zum Voigdehäger Teich“.

Da für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt wird, kann er trotz der vom Flächennutzungsplan abweichenden Darstellung aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die bereits eingeleitete 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und des ihm beigeordneten Landschaftsplanes ist daher nicht mehr erforderlich und wird nicht weiter fortgeführt.

### **3.3 Bebauungspläne**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Ca. 900 m nördlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3.2, der ein Industriegebiet festsetzt. Aufgrund der gegebenen Abstände sind Immissionskonflikte zwischen den hier angesiedelten

bzw. zulässigen Betrieben mit dem geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten (siehe auch Kapitel 5.10).

In einer Entfernung von ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“. Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen. Im Jahr 2008 wurde eine städtebauliche Voruntersuchung erstellt, die eine Gliederung des Gebietes nach Abstandsklassen, die sich jeweils nach dem Immissionsgrad der zulässigen Betriebe unterscheiden, empfiehlt.

Um Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den heranrückenden schutzbedürftigen Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 zu vermeiden, kann der zulässige Immissionsgrad der künftig anzusiedelnden Betriebe reduziert werden. Infolge der gegebenen Entfernung von mindestens 250 m bis zu 1.000 m ist dennoch ein breites Spektrum für die Ansiedlung auch stärker emittierender Betriebe gegeben.

### **3.4 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB**

Mit der durch den Bebauungsplan „Gebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ geplanten Entwicklung von Wohnnutzungen werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.

Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u. a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen mit Wasserbezug und ländlichem Charakter.

Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung in der Hansestadt Stralsund sind die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1.150 WE und weitere 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, zu denen das Plangebiet jedoch nicht gehört.

Unter den prioritären Wohnungsbaustandorten des ISEK sind die Potenziale der Innenentwicklung, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen

Bezug zum Wasser verfügen und für den Einfamilienhausbau geeignet sind, inzwischen bereits realisiert (B-Plan Nr. 62 „Wohngebiet am Hohen Ufer, Andershof“ und B-Plan Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“). Auch in dem am Andershofer Teich gelegenen Einfamilienhausgebiet (B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtnerengelände Andershof“), sind nahezu alle Grundstücke verkauft.

Einen weiteren Schwerpunkt des ISEK bildet in unmittelbarer Lage am Strelasund im Norden der Stadt der Bereich „nördlich Holzhausen“. Hier lassen sich auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ und Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen im Außenbereich insgesamt ca. 50 Einfamilienhäuser realisieren. Diese decken den Bedarf an Grundstücken mit landschaftsbezogenen Lagen und vorzugsweise mit ländlichem Charakter innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Stralsund nicht ab.

Eine hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau weist darüber hinaus nur die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg auf, jedoch ist hier die Entwicklung von Baugebieten mit ländlichem Charakter, die sich gut in die dörfliche Ortslage einfügen, nicht das Planungsziel. Für ihre Inanspruchnahme ist ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich ist. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.

Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind in den o. g. nachgefragten Lagen kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Eigentumsverhältnisse sind diese jedoch nicht zwingend als verfügbar anzusehen und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.

Vor diesem Hintergrund wurden über die Kulisse der ISEK-Schwerpunkte hinaus weitere Standorte für den Wohnungsbau u. a. im Stadtteil Voigdehagen geprüft. Dessen Siedlungsstruktur verbindet die Qualitäten einer dörflich geprägten Lage mit der räumlichen Nähe zur Infrastruktur im Stadtinneren. Es wurde zunächst die Entwicklung eines ursprünglich z. T. bebauten Standortes im südwestlichen Bereich von Voigdehagen entlang des Voigdehäger Weges erwogen. Die vormals vorhandenen Rinder- und Schweineställe und eine Güllegrube wurden vor einigen Jahren teilweise für die Gefahrenabwehr zurückgebaut.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich der Brachfläche zwar bereits als gemischte Baufläche dar; der Standort ist bedingt durch die Altlastengefährdung der vorherigen Nutzung u. a. mit einer verfüllten Güllegrube, sowie erheblicher immissionsschutzrechtlicher Probleme durch die Nähe der Ortsumgehung und der Bahnstrecke (Stralsund-Grimmen) für die geplanten Nutzungen kaum zu entwickeln. Zudem könnte dieser Standort durch fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken durch die Hansestadt Stralsund nicht sofort verwirklicht werden.

Dagegen steht das im nördlichen Bereich von Voigdehagen gelegene Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Stralsund. Durch die Verfügbarkeit der Flächen kann eine relativ zeitnahe Entwicklung des Standortes erfolgen. Der Fläche kommt durch die unmittelbare Wasserlage und den Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur eine hohe Qualität und Eignung für die Errichtung eines Wohngebietes zu.

Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach ländlichen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### **3.5 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt teilweise im 50 m breiten Gewässerschutzstreifen des Voigdehäger Teiches, in dem gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.

An den Uferbereich des Voigdehäger Teiches schließen eingefriedete Strauchpflanzungen sowie Sukzessionsflächen an, die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 30 der Hansestadt begründet worden sind, eingerichtet wurden. Sie werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Weiterhin sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope zu berücksichtigen, die sich vollständig bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Dabei handelt es sich zum einen um eine in den südlichen Teil des Plangebietes hineinragende Senke mit einem temporären Kleingewässer, das von einem Gehölzsaum und Staudenfluren umgeben ist (in der Planzeichnung mit B1 gekennzeichnet).

Zum anderen liegt auf der westlichen Seite des Voigdehäger Weges eine leichte Senke mit mehreren Weiden an. Die Weiden sind als Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt.

### **3.6 Wald**

Im Uferbereich des Voigdehäger Teiches sind Baum- und Gehölzbestände vorzufinden, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) zu beurteilen sind. Bauliche Anlagen müssen zum Wald einen Abstand von 30 m gemäß der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) einhalten.

### **3.7 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserversorgung Andershof I. Gemäß Verordnung der 132/23/77 vom 20.09.1977 gelten i. V. m. der TGL 43850, Teile 1, 2 und 6 vom April 1989 bestimmte Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die von den künftigen Bauherren und Nutzern zu berücksichtigen sind.

Unter anderem ist das Errichten von Untergrundspeichern außer für die Trinkwassergewinnung verboten. Für Bohrungen sowie den Einsatz fester und fließfähiger organischer oder mineralischer Dünger gelten Beschränkungen.

Darüber hinaus sind in Wasserschutzgebieten weitere gesetzliche Vorschriften zu berücksichtigen. So dürfen gemäß § 49 Abs. 2 in Verbindung mit § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Anlagen mit wassergefährdenden gasförmigen oder festen Stoffen nicht oder nur bis zu einer bestimmten Mengenbegrenzung errichtet werden. Dabei sind gemäß § 49 Abs. 3 AwSV Schutzvorrichtungen vorzu-

sehen. Dies betrifft u. a. Heizöltanks, die doppelwandig auszuführen und mit einem Leckanzeigesystem auszurüsten sind.

Zudem besteht gemäß § 49 Abs. 2 AwSV ein Verbot für Anlagen mit Erdwärmesonden im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und öffentlicher Einrichtungen. Erdwärmesonden können in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden. Die Untere Wasserbehörde ist daher vor Planung und Bau einer Geothermieanlage zu beteiligen.

Zu berücksichtigen sind auch die Anwendungsbeschränkungen des § 3 der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992, die in Trinkwasserschutzgebieten gelten.

In Kapitel 6 der Begründung sowie im Planteil B des Bebauungsplanes wird auszugsweise auf die innerhalb der Trinkwasserschutzzone III einzuhaltenen Restriktionen hingewiesen.

### **3.8 Bodendenkmale**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom 04.10.2017 mitgeteilt, dass im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Für Vorhaben im Bereich des Bodendenkmals ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Die betroffene Fläche im Südosten des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Diese liegt größtenteils innerhalb der Grünflächen bzw. erfassen Bestandsgrundstücke der Ortslage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

### **3.9 Hochspannungsfreileitung**

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in einem Abstand von ca. 95 m zum äußeren Leiter eine 220 kV-Stromfreileitung, die von der 50hertz Transmission GmbH betrieben wird.

Beidseitig der Trassenachse ist ein Freileitungsbereich von 50 m zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von diesen Beschränkungen nicht berührt.

## **4. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **4.1 Die Umgebung des Plangebietes**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den nördlichen Rand von Voigdehagen an. Der Stadtteil selbst setzt sich aus mehreren kleineren Siedlungskörpern zusammen, die jeweils nur wenige bauliche Anlagen mit geringer Dichte aufweisen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wohngebäude, die als ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet wurden.

Daneben bestehen auch Wochenendnutzungen und vereinzelte Gewerbebetriebe. So wird auf der westlichen Seite des Voigdehäger Weges in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet eine ehemalige Scheune als Außenstandort eines in Zarrendorf ansässigen Dachdeckereibetriebes genutzt. Südlich des Plangebietes besteht die Halle eines Malereibetriebes.

Weiterhin werden im Südosten in einem rückwärtig an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Hausgarten einige Schafe gehalten (Kleintierhaltung).

Der Norden und Westen des Plangebietes wird durch ausgedehnte Intensivackerflächen geprägt. Auf diesen befindet sich westlich des Voigdehäger Weges ein einzeln stehendes Wohnhaus.

Im Osten erstreckt sich der Voigdehäger Teich, der sich mit einer ca. 3,0 m hohen Uferkante von dem anschließenden Gelände absetzt. Im Uferbereich wachsen Baum- und Gehölzbestände. Landseitig schließt sich ein ca. 10 m breiter Sukzessionsstreifen an, dessen Abgrenzung zu den Ackerflächen durch Eichenpfähle markiert ist.

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Graben, der von einer freiwachsenden Hecke mit Bäumen flankiert wird. Dieser verbindet eine im Grenzbereich zum Plangebiet liegende, temporär wasserführende Senke mit dem Voigdehäger Teich.

In der weiteren Umgebung verlaufen folgende übergeordnete Verkehrsstraßen:

- die Bundesstraße B 96 (Ortsumgehung/Rügenzubringer) im Westen, ca. 600 m bis 650 m entfernt,
- die Bahnstrecke Stralsund-Grimmen im Westen, ca. 230 m entfernt sowie
- die Bahnstrecke Stralsund-Greifswald im Osten, ca. 560 m entfernt.

### **4.2 Nutzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Westen verläuft von Nord nach Süd der Voigdehäger Weg durch das Plangebiet. Bebaute Flächen sind mit Ausnahme des Voigdehäger Weges nicht vorhanden.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch den Voigdehäger Weg gegeben. Er stellt im Norden die Anbindung zur Stralsunder Innenstadt her. In ca. 500 m Entfernung befindet sich der beschränkte Übergang über die Bahnstrecke Stralsund – Grimmen.

Innerhalb des Plangebiets beträgt die Fahrbahnbreite lediglich 3,5 bis 4,5 m, sodass ein Begegnungsverkehr z. T. nur mit einem Ausweichen auf den Seitenstreifen möglich ist. Vor dem Ortseingang ist die Fahrbahn zur Geschwindigkeitsreduzierung durch einen Betonpoller eingeeengt. Ein Gehweg ist erst im Abschnitt südlich des Plangebietes auf der östlichen Straßenseite vorhanden (Breite ca. 1,8 m)

Voigdehagen ist derzeit nicht an das Busliniennetz der Hansestadt Stralsund angebunden. Für die Zukunft wird die Einrichtung einer Busanbindung erwogen.

#### **4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung**

Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind in Voigdehagen mit Ausnahme des ca. 100 m südlich des Plangebietes bestehenden Spielplatzes nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Schulstandort ist die Grundschule „Hermann Burmeister“ sowie die Regionale Schule „Hermann Burmeister“ mit dazugehöriger Sporthalle. Sowohl Grund- als auch weiterführende Schule werden einen Schülertransport notwendig machen, da eine fußläufige Erreichbarkeit nur schwer gegeben ist (> 4 km).

Als Sportanlage befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung das „Stadion an der Kupfermühle“. Diese Sportanlage befindet sich jedoch in einem sanierungsbedürftigen Zustand und genügt nicht den heutigen Anforderungen an Wohngebiets-Sportanlagen. Es ist vorgesehen, dieses Stadion in den nächsten Jahren zu sanieren. Das Stadion soll zu einer multifunktionalen und zukunftsorientierten Sportanlage mit einer wettkampfgerechten Leichtathletikanlage, einem Fußballgroßspielfeld, Multifunktionssportfeld, Mehrzwecksportfeld, einem Laufpfad, einem Funktionsgebäude sowie einer Tribünenanlage mit ca. 880 Plätzen entwickelt und vornehmlich für den Schul- und Vereinssport genutzt werden. Ungeachtet dessen ist die Sportanlage öffentlich zugänglich.

#### **4.5 Natur und Landschaft**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2019 wurde auch der Entwurf eines Grünordnungsplanes<sup>1</sup> erstellt, dem die nachfolgenden Ausführungen im Wesentlichen entnommen sind. Es wurde davon abgesehen, den Grünordnungsplan an den 2. Entwurf des Bebauungsplanes anzupassen.

Das Gebiet ist durch eine bewegte Topographie gekennzeichnet, deren Höhen zwischen knapp 21 m über HN und ca. 12 m über HN vor dem Steilufer des Voigdehäger Teichs liegen.

Westlich des Voigdehäger Weges fällt das Gelände von Süden in Richtung Norden /Nordwesten von ca. 19,5 m auf 13,1 m ab.

##### Flora

Im Gebiet wurden vegetationskundliche Untersuchungen vorgenommen. Diese ergaben, dass mit Ausnahme mehrerer geschützter Biotope im Randbereich und außerhalb des Plangebiets hinsichtlich des Gesamtspektrums keine besonders schutzwürdigen Arten und Lebensräume vorzufinden sind.

---

<sup>1</sup> Grünordnungsplan, dem Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich des Voigdehäger Teiches“ beigeordnet, Erläuterungsbericht Entwurf, Juli 2019, Ingenieurplanung Ost GmbH

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus verschiedenen Biotoptypen zusammen. Der überwiegende Anteil wird von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Im Süden befindet sich ein Kleingewässer mit Ufersaum, das Plangebiet grenzt hier außerdem an Siedlungsflächen. Westlich des Voigdehäger Weges besteht ein Feldgehölz mit Staudenflur. Im Osten grenzen ruderale Ackersäume mit dahinter folgenden Ufergehölzen des Voigdehäger Teiches an. Nach Norden schließen sich Ackerflächen an.

Die Ackerflächen dominieren das Plangebiet und werden aktuell intensiv bewirtschaftet. Das bedeutet, dass sowohl Düngung als auch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche vorgenommen werden und eine geringe Artenvielfalt der Begleitvegetation (sogenannte „Ackerunkräuter“) vorhanden ist. In den Randbereichen sind z.T. größere Anteile an Ackerwildkräutern vorzufinden, darüber hinaus sind diese Flächen allerdings sehr strukturarm.

Das Kleingewässer im Süden liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. In ihn ragt jedoch der standorttypische Gehölzsaum des stehenden Gewässers hinein, der typische feuchtigkeitsgebundene, krautige Pflanzen wie Weidenröschen (*Epilobium spec.*) oder Gilbweiderich (*Lysimachia spec.*), in geringem Umfang auch Schilf (*Phragmites australis*) umfasst. Der Biotoptyp stellt einen wichtigen Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten dar. Zudem existiert hier ein standorttypischer Gehölzsaum stehender Gewässer, der hauptsächlich aus Weiden besteht. Er ist in seiner Struktur gut ausgebildet und bildet zusammen mit dem Kleingewässer, und den Uferstaudenfluren ein geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG M-V.

Der Nordwesten des Plangebietes ist durch Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte in einer leichten Senke gekennzeichnet. Dieser Biotoptyp weist in seiner Ausprägung auf ein früheres temporäres Kleingewässer hin, was aufgrund von Entwässerung nicht mehr als solches existent ist und in dieser Form keine Bedingungen für den Biotopschutz erfüllt. Es ist im Wesentlichen mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) bewachsen, nur in kleinen Bereichen kommen Restbestände von Seggen (*Carex spec.*) vor, welche auf den ehemals feuchteren Standort hinweisen. Am Rand der Senke besteht ein Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte, das sich aus Weiden zusammensetzt. Sie weisen ein hohes Alter auf und stellen durch die hochwertige Struktur (Stammrisse und Höhlen als Brutplätze für Vögel und Quartiere für Fledermäuse, Totholz zur Eiablage/Lebensraum von Insekten etc.) ein wertvolles Biotop dar. Durch die Größe von > 100 m<sup>2</sup> ist es als Feldgehölz gem. § 20 NatSchAG M-V geschützt, auch wenn es nicht gelistet ist.

Innerhalb der geschützten Biotope bestehen insgesamt 6 Bäume mit einem Stammumfang von min. 1,0 m in einer Höhe von 1,3 m

Bäume innerhalb geschützter Biotope mit einem Stammumfang von min. 1,0 m in einer Höhe von 1,3 m (Kennziffer: siehe Planzeichnung)			
Nr.	Art	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m
1	Ahorn	1,25	14,0
2	Ahorn	1,55	14,0
3	Weide	4 x 1,5	14,0
4	Weide	4 x 1,3	14,0
5	Weide	4,5	20,0
6	Weide	5 x 1,3	16,0

Im Verlauf des Voigdehäger Weges stehen mehrere junge Bäume. Diese bilden eine straßenbegleitende Baumreihe, welche aber aufgrund der geringen Länge (< 100 m) keine gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Baumreihe darstellt.

#### Fauna

Im Zuge der Untersuchungen und der Bestandsaufnahme wurde durch das Büro Ingenieurplanung-Ost GmbH im Jahr 2017 eine Brutvogel- und Amphibienkartierung durchgeführt. Weitere Tiergruppen wurden über eine Potentialanalyse bewertet.

Als Ergebnis der Brutvogelkartierung zeigte sich, dass im Plangebiet und der näheren Umgebung lediglich häufige und ungefährdete Brutvogelarten vorkommen, nur der Feldsperling (*Passer montanus*) ist als gefährdet eingestuft. Alle Arten sind mehr oder weniger ausgeprägte Kulturfolger. Als Brutvögel kommen im Wesentlichen Gehölzbrüter vor, vereinzelt sind Gebäudebrüter und Wasservögel vorhanden. Offenlandbrüter kommen nicht vor. Vereinzelt wird der Acker als Nahrungsfläche bzw. Jagdrevier genutzt.

Der Voigdehäger Teich zeigt ein gewisses Potential für ein Vorkommen von Amphibien, allerdings konnten keine nachgewiesen werden. Wanderrouten in oder durch das Plangebiet sind nicht anzunehmen.

Für Tiere besitzt der Geltungsbereich eine allgemeine Wertigkeit.

#### Klima/ Luft

Das Klima ist durch das Land-Seewind-System überprägt, welches sich im küstennahen Bereich von mehreren hundert Metern an den Boddengewässern ausbildet. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Als Kaltluftentstehungsgebiet haben die Ackerflächen eine nachrangige Bedeutung. Eine große Bedeutung hat der Voigdehäger Teich, welcher durch das umgebende hügelige Relief allerdings eher lokale Relevanz besitzt. Als Frischluftentstehungsgebiet ist das B-Plangebiet für die angrenzenden Siedlungsflächen nicht relevant, da die vorhandenen Gehölze in ihrer Fläche zu klein sind, um eine relevante Luftfilterung zu leisten.

#### Wasser

Das Plangebiet liegt laut LINFOS in einem Bereich mit flächendeckend für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutztem Dargebot. Der Grundwasserflurabstand liegt bei >10 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei >50 – 100 mm/a.

#### Boden

Laut LINFOS befinden sich im B-Plangebiet an der Oberfläche Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss, eben bis kuppig. Als Bodenfunktionsbereich werden für den Betrachtungsbereich Stauwasser- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme ausgewiesen.

#### 4.6 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde ein geotechnisches Gutachten<sup>2</sup> erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens stehen unter dem Oberboden örtliche Nachschüttsande und maßgeblich bindige Geschiebeböden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) an.

Der überwiegend bereits oberflächennah anstehende Geschiebeboden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) gilt als sehr gering wasserdurchlässig. Die vorhandenen Böden sind daher für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser als nur bedingt bzw. tendenziell nicht geeignet zu beurteilen.

Grundwasser wurde nicht festgestellt, aufgrund der im Untergrund überwiegend bindigen Geschiebeböden ist jedoch in Perioden erhöhter Niederschlagsdauer/-intensität bzw. während der Schneeschmelze die Ausbildung von Stauwasser bis nahe der Geländeoberkante (GOK) nicht ausgeschlossen. Dies ist insbesondere während der Bauphase zu berücksichtigen. Entsprechend der morphologischen Verhältnisse ist bereichsweise ein lateraler Abfluss von Niederschlagswasser in tiefer liegende Geländebereiche zu erwarten.

Generell sind tragfähige Böden ab Tiefen von im Mittel ca. 1,1 m unter der GOK und örtlich bis rd. 2,4 m unter GOK gegeben. Orientierend auf der Basis der punktuell ausgeführten Baugrundaufschlüsse können vorgesehene Gebäude/Bauwerke bzw. baulichen Anlagen nach dem Abtrag des Oberbodens in nachverdichteten Nachschüttsanden bzw. im Geschiebeboden grundsätzlich flach gegründet werden. Für die Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse für Einzelbaumaßnahmen (z. B. spätere Gebäude) sind in jedem Fall standortbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

Hinsichtlich des Straßenbaus sind die unter der vorhandenen Oberbodenschicht angetroffenen überwiegend schluffigen Sande und bindigen Geschiebeböden als Planumschicht aus frostveränderlichem Material nur bedingt geeignet. Abhängig vom vorhandenen Schluffgehalt ist eine Nachverdichtung der anstehenden Sande möglich. Bei einem größerem Schluffanteil sowie bei dem bindigen Geschiebeboden weicher oder weicher-steifer Konsistenz wird empfohlen, die Dicke des ungebundenen Unterbaus/der Trag-schichten um rd. 0,5 m zu erhöhen.

Für den Rohrleitungsbau wird bei angenommenen Verlegetiefen zwischen hier mindestens rd. 1,0 m bis zu rd. 4 m unter vorhandener GOK die Sohle von Rohren und Schächten maßgeblich im Geschiebelehm und -mergel, örtlich möglicherweise auch in den Nachschüttsanden bzw. im Niveau der Oberbodenschicht liegen. Diese sandigen Böden sind nach erforderlicher Nachverdichtung generell für die Verlegung der Leitungen/Schächte geeignet.

---

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Stralsund Voigdehagen, B-Plan Nr. 66 vom 21.06.2017, IB.M Geotechnik im Auftrag der LEG Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Planungskonzept**

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 Voigdhäger Weges ein Wohngebiet vorgesehen, das unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und den Siedlungsbereich um ca. 100 m in Richtung Norden erweitert. In früheren Planungen sollte ein deutlich größeres Wohngebiet entwickelt werden, das sich bis zu dem letzten Wohngebäude auf der Westseite der Voigdehäger Weges erstreckt. Im Verlauf des Verfahrens wurde diese Planung jedoch zum Schutz vor den Immissionen der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitung zurückgenommen.

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

Davon befinden sich drei Grundstücke auf der westlichen Seite des Voigdehäger Weges, die im Norden durch eine entwässerte Senke mit einem als Biotops geschützten Feldgehölz begrenzt werden. Da diese als Biotop erhalten werden sollen, wird davon abgesehen, die Bebauung bis zu dem ca. 90 m nördlich bestehenden Wohngrundstück weiter zu führen. Zudem soll die Senke auch für die Verbringung des auf einem Teil der Baugrundstücke anfallen Niederschlagswassers genutzt werden. Sie wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Auf der Ostseite des Voigdehäger Weges liegen drei Baugrundstücke unmittelbar an der Straße an und zwei weitere sind im rückwärtigen Bereich in Richtung zum Voigdehäger Teich angeordnet. Die straßenseitige Bebauung wird durch einen Grünzug unterbrochen, der entlang der hinteren Grundstücksgrenzen eine Verbindung vom Voigdehäger Weg zum Voigdehäger Teich herstellt. In diesen Grünzug wird auch eine Mulde eingebettet, über die das Niederschlagswasser der anliegenden Baugrundstücke in den Voigdehäger Teich abgeleitet wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Voigdehäger Weg. Von ihm geht eine private Zufahrt in Richtung Osten ab, über den die beiden rückwärtig liegenden Baugrundstücke erschlossen werden.

Bestandteil des Bebauungsplanes werden auch die nördlich und westlich an die geplanten Baugebiete angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Sie sollen als extensive Wiesen entwickelt werden, durch die ein ausreichender Abstand gesichert wird, um Immissionskonflikte zwischen dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohnungen

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses setzt sich aus vier Gebietsteilen (WA1 – WA4) zusammen, die insgesamt eine Fläche von ca. 8.235 m<sup>2</sup> umfassen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Da der Stadtteil Voigdehagen bislang über keine Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügt, werden auch Wohnfolgeeinrichtungen zugelassen, die der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 13 BauNVO sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Diejenigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, werden im vorliegenden Fall ausgeschlossen (textliche Festsetzung 1.1). Somit sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der sonstigen Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen begründet sich daraus, dass diese Nutzungen im Einzelfall Nutzungskonflikte hervorrufen können.

Zudem werden die Ferienwohnungen hier ausgeschlossen, da das allgemeine Wohngebiet vorrangig zur Deckung des Bedarfs nach „dauerhaftem“ Wohnraum für einheimische oder zuziehende Einwohner mit Hauptwohnsitz dienen soll.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund des fehlenden Bedarfs sowie zur Vermeidung unverträglicher Belastungen durch den mit ihnen verbundenen Publikums- und Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist bedingt durch den hohen Flächenbedarf, der einer vorrangigen Inanspruchnahme des Wohngebietes durch Wohnnutzungen entgegensteht, nicht zulässig. Zudem sind die für Gartenbaubetriebe typischen baulichen Anlagen wie Gewächshäuser etc. nicht mit dem geplanten Gestaltungskonzept vereinbar.

### Anzahl der Wohnungen

Da es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, Grundstücke für den Bedarf an Einfamilienhäusern zu schaffen, soll der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, bei der das Maximum des zulässigen Maßes der baulichen i.d.R. voll ausgeschöpft wird, entgegengewirkt werden. Es soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Anzahl von Wohnungen ein unverträgliches Verkehrsaufkommen entsteht. Auch würde der daraus resultierende Stellplatzbedarf eine zusätzliche Flächenversiegelung erfordern, die aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an den Landschaftsraum so weit wie möglich minimiert werden soll.

Den Bauherren soll aber auch die Möglichkeit eingeräumt werden, eine Einliegerwohnung z. B. für Familienangehörige zu errichten. Daher sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei die zweite Wohnung von der Größe her untergeordnet sein muss und nur eine Wohnfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> aufweisen darf. Als einheitliche Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung heranzuziehen.

Für das allgemeine Wohngebiet ergibt sich folgende Höchstzahl an Wohnungen (WE):

$$8 \text{ Wohnhäuser} \times 2 \text{ WE} = 16 \text{ WE}$$

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Es wird für Teile des Plangebietes unterschiedlich festgesetzt. Weiterhin wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Baugrundstücke

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche ist der danach errechnete Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Das heißt, dass festgesetzte Grünflächen, auch wenn sie Bestandteil eines Grundstücks sind, nicht bei der Ermittlung der Grundfläche angerechnet werden können.

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.

Die festgesetzte GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Somit darf auf den Baugrundstü-

cken des allgemeinen Wohngebietes insgesamt eine Fläche von 2.470,5 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt werden (8.235 m<sup>2</sup> x 0,3).

Weiterhin soll vermieden werden, dass sich durch die Bildung einer Vielzahl kleiner Grundstücke eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung ergibt. Aus diesem Grunde wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (textliche Festsetzung 2.2).

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Geschossigkeit und Höhe an den baulichen Anlagen der Umgebung orientieren und dem Übergang in den Landschaftsraum Rechnung tragen. So sind in den an den baulichen Bestand anschließenden Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 zwei Vollgeschosse zulässig. In dem Wohngebiet WA3, das an die nördlich liegenden Landwirtschaftsflächen angrenzt, soll dagegen nur ein Vollgeschoss errichtet werden dürfen, um einen angemessenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft auszubilden.

Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Durch deren Festsetzung wird auch gesichert, dass das zweiten Vollgeschoss ortstypisch als Dachgeschoss hergestellt wird.

Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Aufgrund der bewegten Topographie des Plangebietes werden für jedes Baufeld unterschiedliche Höhen festgesetzt, die zwischen 21,3 m und 24,2 m über NHN (Traufhöhe) bzw. 26,6 m und 29,5 m über NHN (Firsthöhe) liegen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des jeweils vorhandenen Geländes in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 eine maximale Traufhöhe von ca. 4,2 m und eine Firsthöhe von ca. 9,5 m. In dem an den Landschaftsraum angrenzenden WA3 sollen die Gebäude niedriger sein, so dass hier die zulässige Traufhöhe bei ca. 3,8 m und die Firsthöhe bei ca. 9,1 m über dem Gelände liegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Einzelfall die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Errichtung baulicher Anlagen verändert werden muss, z. B. aus Gründen der Bodentragfähigkeit, der ordnungsgemäßen Entwässerung oder um Zufahrten zu Garagen ohne zu großes Gefälle herstellen zu können. In diesen oder ähnlichen Fällen dürfen nach der textlichen Festsetzung 2.1 die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Es wird für jedes der geplanten 8 Baugrundstücke ein eigenes Baufeld festgesetzt. Dabei liegen 6 Baufelder am Voigdehäger Weg an (Nr. 1-5 und 8) und zwei Baufelder sind im rückwärtigen Bereich in zweiter Reihe angeordnet (6 und 7).

Da letztere ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges entfernt sind, sind seitens der Bauherren/Bauherren gemäß § 5 LBauO ggf. Zufahrten zu den vor und hinter den

Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die festgesetzten Baufelder halten zu den seitlichen Grundstücksgrenzen i.d.R. den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m ein, so dass die künftigen Wohngebäude mindestens 6,0 m voneinander entfernt liegen.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges sind die Baufelder auf der Ostseite um 5 m abgerückt, um eine durchgehende Vorgartenzone zu sichern. Auf der Westseite des Voigdehäger Weges halten die Baufelder aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einen größeren Abstand von 6,5 m ein. Dadurch kann im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sichergestellt werden, dass an der geplanten Bebauung die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum den Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nicht überschreiten.

Zur privaten Zufahrt halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m ein.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Davon ausgenommen sind zum einen die straßennahen Bereiche der an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücke. Hier müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (textliche Festsetzung 4.2). Ziel ist es, eine zu starke bauliche Überformung der Vorgartenbereiche zu verhindern.

Zum anderen sind Nebenanlagen in der mit C1 gekennzeichneten Fläche im nordöstlichen Teil des WA 3 weitgehend ausgeschlossen, da sich diese innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V befindet. Hier sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.3 als Nebenanlagen lediglich Einfriedungen zulässig.

## **5.5 Bauweise**

Mit dem Ziel eine lockere Siedlungsstruktur mit Durchblicken und durchgrün-ten Freiräumen zu entwickeln, wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, um die Entstehung von massiven Baukörpern (Doppelhäuser, Hausgruppen) zu vermeiden.

## **5.6 Verkehr**

### **5.6.1 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Voigdehäger Weg. Von ihm geht eine private Zufahrt in Richtung Osten ab, über den die beiden rückwärtig liegenden Baugrundstücke erschlossen werden.

#### Voigdehäger Weg

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, den Voigdehäger Weg auszubauen und zu verbreitern. Der neu geplante Straßenraum wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bislang lediglich 3,5 bis 4,5 m breite Fahrbahn soll auf einen Querschnitt von 5,5 m verbreitert werden, wodurch sich auch die Voraussetzungen für eine eventuelle zukünftige Befahrung mit Bussen verbessern.

Auf der östlichen Straßenseite werden ein durchgehender 1,5 m breiter Gehweg sowie ein Grünstreifen vorgesehen. Der Grünstreifen umfasst die vorhandene Baumreihe, so dass diese erhalten und in Richtung Süden fortgeführt werden kann. In Höhe des von Osten kommenden Grünzugs endet der Grünstreifen, so dass hier die Möglichkeit besteht eine Bushaltestelle einzurichten.

Auf der westlichen Straßenseite wird ein Seitenstreifen angelegt, der bis an die Flurstücksgrenzen der Nachbargrundstücke heranreicht. Im Bereich des geplanten Wohngebietes WA4 beträgt dessen Breite ca. 2,8 m – 4,0 m, so dass ausreichend Raum besteht, eine Regenwasserleitung für die Entwässerung der anliegenden Grundstücke zu verlegen. Nördlich und südlich des WA4 verschmälert sich der Seitenstreifen auf ca. 1,25 m bis 1,95 m.

Dadurch variiert auch die die Gesamtbreite der künftigen Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges. So beträgt sie im Süden, wo sie das vorhandene Straßenflurstück aufnimmt lediglich 6,8 m. Auf Höhe des WA4 verbreitert sich die Verkehrsfläche auf ca. 11,8 m bis 13,2 m und verjüngt sich im nördlichen Abschnitt auf ca. 11,5 m bis 11,7 m.

Im Bereich des WA4 ist folgender Regelquerschnitt geplant:

Randstreifen (westliche Straßenseite):	2,8 – 3,8 m
Fahrbahn:	5,5 m
Grünstreifen mit Baumreihe:	1,5 – 2,0 m
Gehweg (östliche Straßenseite):	1,5 m
Randstreifen:	0,5 m
Gesamtbreite:	11,8 – 13,2 m

### Planweg

Die östlich des Voigdehäger Weges liegenden Wohngebiete WA2 und WA3 werden über eine neu herzustellende Zufahrt (Planweg) mit einer Breite von 5,0 m erschlossen. Sie dient auch als Durchfahrt für die Feuerwehr gemäß § 5 LBauO M-V.

Da die Zufahrt lediglich vier Grundstücken dient und weder Durchgangsverkehr noch Quell- und Zielverkehre umliegender Bereiche aufnehmen muss, ist eine öffentliche Widmung nicht erforderlich. Sie wird daher als private Verkehrsfläche festgesetzt. Somit liegt auch die Trägerschaft, einschließlich, der Verkehrssicherungspflicht, der Unterhaltung, etc. bei den Anliegern.

### **5.6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Für jedes Grundstück ist gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine der städtebaulichen Situation angemessene Heckenbepflanzung an den Grundstücksgrenzen zu unterstützen.

Weiterhin wird die Lage der Zufahrten für die die beiden östlich des Voigdehäger Weges liegenden Grundstücken mit den Baufeldern 4 und 5 geregelt. Für sie werden durch zeichnerische Festsetzung eine direkte Zufahrt zum Voigehäger Weg ausgeschlossen, um Eingriffe in die hier bestehende bzw.

geplante Baumreihe sowie den Grünstreifen zu vermeiden (siehe Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung). Die Zufahrten der beiden Grundstücke sind daher an die private Verkehrsfläche des Planweges anzubinden.

### **5.6.3 Ruhender Verkehr, private Stellplätze und Garagen**

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund sind bei der Errichtung von Einfamilienhäusern 1 - 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Unter Zugrundlegung einer Errichtung von 8 Einfamilienhäusern mit jeweils max. 2 Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von bis zu 16 – 32 Stellplätzen.

Der von den künftigen Bewohnern hervorgerufene Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu realisieren.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können darüber hinaus gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

Für die an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücke (Baufelder 1-5 und 8) gelten dabei jedoch Einschränkungen. So dürfen dort gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze angelegt werden. Dabei muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m betragen. Damit wird das Ziel verfolgt, bauliche Anlagen möglichst kompakt in einem Bereich des Baugrundstücks zu konzentrieren, um zusammenhängende Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu gewährleisten. Auch sollen die Vorgartenzonen in einer Breite von 3,0 m von baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Garagen und Carports freigehalten werden.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung 4.3 sichergestellt, dass in den innerhalb des Gewässerschutzstreifens und des Waldschutzstreifens liegenden Teilen des Grundstücks mit dem Baufeld 6 (in der Planzeichnung mit C1) keine Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

Eine Ver- und Entsorgung der geplanten Baugebiete mit den notwendigen stadttechnischen Medien ist grundsätzlich möglich. Im Einzelnen stellen sich die Ver- und Entsorgungssituation sowie das Erfordernis zur Durchführung zusätzlicher Maßnahmen wie folgt dar:

### Trinkwasser

Eine Erschließung über das bestehende Rohrnetz in der Straße Voigdehagen ist auf Grund der Dimension der vorhandenen Leitung PE 80, DN 50 (63 x 5,8) noch zu berechnen. Ggf. ist eine neue Versorgungsleitung ab der südlichen Kreuzung am Schieberkreuz DN 80 bis in das geplante Baugebiet notwendig.

### Löschwasser

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes M-V ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der

Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall steht die REWA einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke aber nicht entgegen.

#### Schmutzwasser

Im Voigdehäger Weg liegen im westlichen Randbereich neben der Straße zwei Schmutzwasserdruckrohrleitungen 1x DN 1-00 AZ und 1x DN 200 AZ. Weiterhin ist ein Endschacht zu einem Freigefällesammler vor Haus Nr. 2a mit der Bezeichnung 511-3 (52880 51320) und einer Schachttiefe von 1,96 m vorhanden. Ob eine Entwässerung im freien Gefälle zu dem Anschluss möglich ist, muss durch vor Ort festzustellende Tiefen- und Höhenlagen ermittelt werden.

Wenn die Wohnbebauung in Voigdehagen im südwestlichen Bereich und im neu vorgesehenen B-Plan 66 mit an das vorhandene Entwässerungssystem in Voigdehagen angeschlossen werden soll, sind die Kapazitäten der vorhandenen Pumpwerke und Druckrohrleitungen noch zu überrechnen.

#### Niederschlagswasser

Öffentliche Regenwasserkanäle sind nicht vorhanden, so dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe zu entsorgen ist. Zudem kommt eine Versickerung auf den Baugrundstücken aufgrund der anstehenden Lehmböden nur bedingt in Betracht. Daher erfolgt die Entwässerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser außerhalb der Baugrundstücke. Hierfür sind in Abhängigkeit der räumlichen Lage zwei unterschiedliche Wege vorgesehen:

Für die westlich des Voigdehäger Weges liegenden Grundstücke wird eine neue Regenwasserleitung erstellt, an die mittels Unterquerung der Straße auch das auf der Ostseite liegende Grundstück mit dem Baufeld 4 angebunden wird. Die Leitung mündet in die nördlich des WA4 befindliche private Grünfläche und bringt dort das Niederschlagswasser zur Versickerung. Dem Auslauf wird ein Sandfang vorgeschaltet, zudem werden eine Randeinfassung und ein Überlauf errichtet. Die Anlagen sind durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu unterhalten.

Bei der Grünfläche, in die das Regenwasser eingeleitet wird, handelt es sich um einen stark entwässerten Standort, auf dem sich noch Feuchtgebüsche befinden, die als ein geschütztes Biotop zu werten sind. Durch die Zuführung von Niederschlagswasser wird ein Beitrag zur Aufwertung der Biotopqualität geleistet.

Das Niederschlagswasser der übrigen Grundstücke auf der Ostseite des Voigdehäger Weges wird über eine Muldenrigole versickert, die entlang des öffentlichen Grünzugs angelegt wird. Sie erhält zudem ca. 18 m nordöstlich des Plangebietes einen Einlaufpunkt in den Voigdehäger Teich. Für die Einleitung in den Voigdehäger Teich ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis und Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet (hier Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Andershof 1) zu stellen.

Die Muldenrigole wird durch die Hansestadt Stralsund unterhalten.

Um die Fläche der Muldenrigole und die Grünfläche nördlich des WA4 für die Abwasserbeseitigung zu sichern, werden sie im Bebauungsplan gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das restliche Regenwasser der Baugrundstücke, das nicht von den Dachflächen gesammelt und abgeleitet wird (Stellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, etc.) sowie das Regenwasser der privaten Zufahrt (Planweg) werden vor Ort versickert.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges verfügt im Bestand über keine Entwässerung, so dass diese in Verbindung mit den Straßenausbaumaßnahmen herzustellen ist. Dabei soll die Straßenentwässerung bevorzugt über die Aufbereitungsanlage und das Auslaufbauwerk der neu sanierten Dorfstraße in Voigdehagen erfolgen, wobei die technische Anlage entsprechend der zusätzlichen Wassermengen umzubauen und neu zu dimensionieren ist.

#### Strom

Die Stromversorgung ist gegeben. Ein Trafo steht im Bereich der Kirche an der Voigdehäger Landstraße, von dort muss eine Niederspannungsleitung neu verlegt werden.

Östlich des Voigdehäger Weges verlaufen in einem Abstand von ca. 10 m bis 15 m eine Mittel- und eine Niederspannungsleitung. Da diese die Bebaubarkeit der geplanten Grundstücke erheblich einschränken, sind sie in den Straßenraum des Voigdehäger Weges zu verlegen.

#### Gas und Fernwärme

Gasleitungen und Fernwärme liegen nicht an. Ein Anschluss der Ortslage Voigdehagen an das städtische Netz ist infolge des hohen Aufwandes aus Wirtschaftlichkeitserwägungen nicht vorgesehen.

#### Telekommunikation

Auf der östlichen Seite des Voigdehäger Weges verläuft eine Telekommunikationsleitung, die z.T. auf den künftigen Baugrundstücken liegt. Da sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet, steht der Bebauungsplan dem Leitungsverlauf nicht entgegen. Ob die Leitung ggf. zu verlegen ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

#### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Da die Im Bebauungsplan festgesetzt private Zufahrt, über die vier Baugrundstücke erschlossen werden, als Sackgasse ausgebildet ist, ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich. Die Nutzer der Grundstücke müssen daher die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße – in diesem Fall am Voigdehäger Weg – bereitstellen.

## 5.8 Natur und Landschaft / Grünflächen

Für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Versorgung mit Grün- und Freiflächen sollen im Bebauungsplan folgende Ziele umgesetzt werden:

### Abschluss des Baugebiets und Eingliederung in das Landschaftsbild:

Durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes entsteht ein neuer Siedlungsrand, der als grüngerprägter fließender Übergang zum nördlich und westlich anschließenden offenen Landschaftsraum ausgebildet werden soll.

Dazu werden an den Rändern der Wohngebiete WA 3 und WA4 jeweils 3 m breite Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, in denen Hecken aus standortgerechten heimischen Straucharten anzulegen sind (textliche Festsetzung 5.2).

Die Ihnen vorgelagerten bisherigen Intensiväcker sollen als extensiv zu pflegende Wiesen entwickelt werden, die auch als „Puffer“ dienen, um Immissionskonflikte zwischen dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden (Flächen A1 und A2). Deren Tiefe beträgt nördlich des WA3 25 m und westlich des WA4 28 m – 36 m. Sie werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, auf denen Wiesenflächen aus Regiosaatgut herzustellen sind, die zwei- bis dreimal jährlich jeweils ab dem 01.07. zu mähen sind. Optional ist auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig (textliche Festsetzung 5.1).

Die westlich des WA4 zu entwickelnden Wiesenflächen werden an die künftigen Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke veräußert, die auch deren Pflege übernehmen. Sie werden daher auch als private Grünflächen festgesetzt. Um eine Erreichbarkeit von den Baugrundstücken zu ermöglichen, dürfen die am Rand zu pflanzenden Hecken auf einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden (textliche Festsetzung 5.2).

### Erhalt geschützter Biotope:

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope 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 temporären 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.

Beide Biotope werden mit den sie umgebenden Flächen an die Eigentümer der benachbarten Baugrundstücke verkauft, so dass sie auch als private Grünflächen festgesetzt werden.

### Grünzug zum Voigdehäger Teich

Um auch künftig die Erreichbarkeit des Voigdehäger Teiches sicher zu stellen, wird ein 6 m breiter Grünzug vorgesehen, der am Voigdehäger Weg zwischen den Wohngebieten WA1 und WA2 beginnt und in nordöstliche Richtung fortgeführt wird (Grünfläche G1). In ihm sind insgesamt vier Bäume zu pflanzen. An der nördlichen bzw. nordwestlichen Seite des Grünzugs ist eine 3,0 m breite Muldenrigole geplant, die das auf den Dachflächen der

benachbarten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und in den Voigdehäger Teich mündet.

Der gesamte Grünzug wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die darin befindliche Muldenrigole wird überlagernd auch als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. In der Grünfläche ist die Errichtung eines Weges in luft- wasser- durchlässigen Aufbau zulässig, der auch der Wartung der Muldenrigole dient.

#### Baumreihe im Voigdehäger Weg

Im Voigdehäger Weg befindet sich an der östlichen Straßenseite eine Reihe vergleichsweise junger Bäume, die sich nördlich des Plangebietes fortsetzt. Sie soll als typisches Kulturgut der Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns erhalten werden. Daher wird die Baumreihe in den künftigen Straßenquerschnitt des Voigdehäger Weges integriert.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen 8 Bäume Straßenbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwei zusätzliche Bäume zu pflanzen, um die Baumreihe in südliche Richtung zu verlängern.

#### Beschränkung von „Schottergärten“

Die Anlage von sogenannten Schottergärten soll in den Vorgärten beschränkt werden, um Bodenschutz, Biodiversität, Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und die Zerstörung von Bodenschichten und Lebensräumen zu verhindern.

Daher sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Die zurückgesetzten Grundstücke mit den Baufeldern 7 und 8 grenzen nicht an die Straßenbegrenzungslinie des Voigdehäger Weges an, so dass die Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten auf sie keine Anwendung findet.

#### Wasserschutzgebiet / Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof I und grenzt direkt an den Voigdehäger Teich als Schutzzone II an. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die Verbote und Beschränkungen der Schutzgebietsverordnung zwingend zu berücksichtigen. Darauf wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hingewiesen. So ist unter anderem das Errichten von Untergrundgasspeichern verboten, und für Bohrungen sowie die Düngung mit Abwässern und anorganischen Stoffen gelten Beschränkungen.

Weiterhin dürfen gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Anlagen mit wassergefährdenden gasförmigen oder festen Stoffen nicht oder nur bis zu einer bestimmten Mengenbegrenzung errichtet werden. Auch sind u. a. Heizöltanks doppelwandig auszuführen und mit einem Leckanzeigesystem auszurüsten.

Für Erdwärmesonden besteht gemäß AwSV ein Verbot für Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und öffentlicher Einrichtungen. Sie können nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise ge-

nehmigt werden, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden.

Mit der geplanten Entwicklung des Baugebietes sowie von Grünlandflächen wird die bestehende intensive Ackernutzung aufgegeben. Dadurch werden auch der Eintrag von Schad- und Nährstoffen sowie deren nachteilige Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser reduziert.

Ein wesentlicher Einfluss der Planung auf den Wasserhaushalt ist nicht zu erwarten, da kein Grundwasserleiter betroffen ist und auch keine großflächigen Oberflächengewässer verloren gehen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die Neuversiegelung, die mit einer GRZ von 0,2 nur geringe Eingriffe verursacht. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser weitgehend vor Ort versickert. Dazu wird das Regenwasser u.a. in die nördlich des WA4 befindliche Grünfläche geleitet. Weiterhin wird entlang des Grünzugs eine Muldenrigole mit einem Überlauf in den Voigdehäger Teich angelegt. Da hier lediglich das Dachflächenwasser eingeleitet wird, findet kein Eintrag von Schadstoffen statt, der die Wasserqualität des Voigdehäger Teiches beeinträchtigt. Für die Einleitung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis und Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet (hier Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Andershof 1) zu stellen.

#### Erhalt des Gewässerschutzstreifens am Voigdehäger Teich:

Die geplanten Baugebietsflächen halten den gemäß § 61 BNatSchG erforderlichen Abstand von 50 m zum Voigdehäger Teich weitestgehend ein. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb des Schutzstreifens angeordnet.

#### Fauna

Im Plangebiet und dessen Umgebung treten vor allem häufige und ungefährdete Brutvogelarten auf, die mehr oder weniger ausgeprägte Kulturfolger sind. Dabei handelt es im Wesentlichen um Gehölzbrüter, vereinzelt sind Gebäudebrüter und Wasservögel vorhanden. Offenlandbrüter kommen nicht vor.

Da die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt. Vielmehr werden die Brutmöglichkeiten durch die Anlage neuer Hecken verbessert.

#### Kompensationsflächen

Da der Bebauungsplan gemäß § 13b i.V.m. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe nicht erforderlich.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen. Die sich daraus ergebenden Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) kann für die Kompensation von Eingriffen, die durch andere Vorhaben verursacht werden, zur Verfügung gestellt werden.

Diese verfügbare KFÄ beläuft sich auf 6.937,23 m<sup>2</sup> und errechnet sich wie folgt:

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationswert	Leistungsfaktor*	KFÄ (m <sup>2</sup> )
A1 Anlage einer extensiven Mähwiese	2.317,46	3	0,5	3.476,19
A2 Anlage einer extensiven Mähwiese	2.257,36	3	0,5	3.386,04
6 Bäume (25 m <sup>2</sup> pro Baum)	150	1	0,5	75,00
<b>Summe</b>	4.724,82			<b>6.937,23</b>

\* Leistungsfaktor (50 m Abstand Wohnbebauung, Gemeindestraße)

## 5.9 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u. a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern, Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u. a. Festlegung von Vorgaben für Effizienzsteigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu berücksichtigen. Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Verpflichtete kann gemäß § 5 EEWärmeG wahlweise zwischen folgenden Anteilen der Energien entscheiden:

- Solare Strahlungsenergie zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 15 %,
- die Nutzung von gasförmiger Biomasse zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %,
- die Nutzung von flüssiger und fester Biomasse bzw. von Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 %.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Durch die offene Bauweise wird die Barrierewirkung der Bebauung auf den Luftaustausch zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung minimiert und damit Beeinträchtigungen des Mikroklimas vermieden.
- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherrn zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen. Zudem wird durch die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen giebelständige Gebäudestellung festgesetzt, die eine energieeffiziente Südausrichtung der Solarmodule ermöglicht. Auch bleibt die Errichtung von Solarmodulen von den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung unberührt (siehe textliche Festsetzung 7.2).

### 5.10 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Es wurde daher eine Geräuschimmissionsprognose<sup>3</sup> erstellt, in der folgende Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken können, untersucht wurden:

- der Schienenverkehrslärm, der von der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen im Westen sowie der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald im Osten ausgehen kann,
- der Straßenverkehrslärm der Ortsumgehung B 96, des Voigdehäger Weges sowie der geplanten Erschließung,
- der Gewerbelärm, der durch einen unmittelbar südlich des WA4 befindliches Lager eines Dachdeckerbetriebes sowie das in größerer Entfernung befindliche Gewerbegebiet Hufelandstraße hervorgerufen wird.

Darüber hinaus wurden weitere Immissionsquellen näher betrachtet:

- die Geruchsmissionen einer mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage im Gewerbegebiet Hufelandstraße/Koppelstraße,
- die landwirtschaftliche Nutzung auf den benachbarten Ackerflächen,
- die im Nordosten des Plangebietes verlaufende 220 kV-Stromfreileitung.

Weiterhin treten als „selbst gemachte“ Lärmquelle in Wohngebieten zunehmend stationäre Geräte und Maschinen wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte sowie Mini-Blockheizkraftwerke in Erscheinung. Diese sind gemäß einer örtlichen Bauvorschrift (textliche Festsetzung 7.4) aus stadtgestalterischen Gründen innerhalb von Gebäuden zu errichten, sodass im Plangebiet keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten sind. Unabhängig davon wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 hingewiesen. Dort sollte von den Bauherren insbesondere die Tabelle 1 berücksichtigt werden, aus der in Abhängigkeit des Emissionspegels der jeweiligen Geräte ein verträglicher Abstand zu den schutzwürdigen Immissionsorten auf den Nachbargrundstücken abgeleitet werden kann.

---

<sup>3</sup> Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 17.06.2019

### 5.10.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung des durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Lärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen, die den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel zuordnen. Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sieht die DIN einen Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht vor. Die Einhaltung dieses Wertes ist wünschenswert, um die mit der Eigenart eines Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Allerdings ist der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

#### Schienenverkehrslärm

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden nach der „Schall 03“ (Anlage 2 zu § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) die durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Beurteilungspegel ermittelt. Als Grundlage dienten die von der Deutschen Bahn für das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrszahlen.

Die angestellten Berechnungen zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Beurteilungspegel am Tage zwischen 46,2 dB(A) und 48,1 dB(A) liegen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte (55 dB(A)) deutlich unterschritten werden. In der Nacht kommt es dagegen mit Ausnahme des WA1 im gesamten Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (45 dB(A)) um 0,2 bis 2,1 dB(A). Da hier mit freier Schallausbreitung gerechnet wurde, liegen die Ergebnisse auf der sicheren Seite. Mit der geplanten Bebauung werden sich die Überschreitungen auf wenige, zur Bahn ausgerichtete Immissionsorte beschränken.

#### Straßenverkehrslärm

Bei der Ermittlung des Straßenverkehrslärms wurden in der Schallimmissionsprognose neben dem Voigdehäger Weg auch die Ortsumgehung B 96 berücksichtigt. Die kürzeste Entfernung zwischen Plangebiet und Ortsumgehung beträgt 600 m, so dass kein maßgeblicher Einfluss auf das geplante Wohn- und Mischgebiet zu erwarten ist. Wegen der hohen Verkehrsbelastung wurde sie aber dennoch der Vollständigkeit halber in die Untersuchungen mit einbezogen.

Für die Immissionsberechnungen wurden nachfolgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV in Kfz/24h) zu Grunde gelegt. Dabei sind Prognosezahlen für das Jahr 2025 ermittelt worden, um etwaige Verkehrszunahmen zu berücksichtigen.

Ortsumgehung B 96	21.760 Kfz/24h <sup>4</sup>
Voigdehäger Weg:	713 Kfz/24h <sup>5</sup>
Geplante Verkehrsflächen:	173 Kfz/24h <sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: Verkehrsmengenkarte M-V 2015 zzgl. Prognosefaktor des Landes M-V von 1,105 für Pkw und 1,051 für LKW

<sup>5</sup> Quelle: Erhebung der Abt. Straßen und Stadtgrün der Hansestadt Stralsund im Zeitraum vom 19.03. – 26.03.2019, zzgl. Prognosezuschlag von 5 %

<sup>6</sup> Quelle: Abschätzung der Verkehrsmengen nach Bossert

Für die Berechnung der Immissionen des Voigdehäger Weges wurde die beschilderte Geschwindigkeitsanordnung von 30 km/h angesetzt.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage eingehalten. In der Nacht ergeben sich lediglich auf der Ostseite des Voigdehäger Weges geringfügige Überschreitungen um bis zu ca. 0,3 dB(A).

#### Immissionsschutzmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wurden zunächst die Baufelder auf der Westseite des Voigdehäger Weges um 6,5 m von der Verkehrsfläche zurückgezogen, so dass an der geplanten Bebauung die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nicht überschreiten. Auf der Ostseite wird der Abstand der Baugrenzen von 5,0 m zum Voigdehäger Weg beibehalten, da hier die Überschreitung um 0,3 dB(A) vernachlässigbar gering ist.

Weiterhin wurde aufgrund der geringfügigen nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und insbesondere den Schienenverkehrslärm als mögliche Schallschutzmaßnahme die Festsetzung von Luftschalldämmmaßen für die Außenbauteile von Gebäuden gemäß der DIN 4109 erwogen. Dazu wurden im Schallschutzgutachten Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt, aus denen die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen abzuleiten sind. Danach liegt das Plangebiet fast vollständig im LPB III und teilweise im LPB II. Die dort an Aufenthaltsräumen in Wohnungen einzuhaltende Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) von 35 dB bzw. 30 dB<sup>7</sup> werden aufgrund des nach deutschen Standards erforderlichen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) im Gebäudeinneren ohnehin erreicht. Eine gesonderte Festsetzung der Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen ist daher nicht erforderlich.

Es wird auch von anderen Immissionsschutzmaßnahmen gegen den Schienen- und Straßenverkehrslärm abgesehen, da die Überschreitungen nur wenige dB betragen und z. T. durch das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar sind. Zudem werden trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) eingehalten. Eine Heranziehung der Mischgebietswerte für Allgemeine Wohngebiete ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht vertretbar, da gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich auch in einem Mischgebiet gegeben sind.

#### **5.10.2 Gewerbliche Immissionen**

Gewerbelärm wird durch das unmittelbar südlich des WA4 und westlich des WA1 auf dem Flurstück 34/2 befindliche Lager eines Dachdeckerbetriebes hervorgerufen. Darüber hinaus liegt ca. 40 m südlich des WA1 die Halle eines Malerbetriebes. Die Zugänge zum Gebäude sowie das Betriebsgelände sind vom Plangebiet abgewandt und daher hinsichtlich etwaiger Immissionsauswirkungen nicht relevant. Weitere Betriebe befinden sich ca. 850 m

---

<sup>7</sup> Im Schallschutzgutachten wurden für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche die um 10 dB erhöhten Nachtwerte gemäß der DIN 4109 vom Januar 2018 verwendet. Hinsichtlich der sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämmmaße von Außenbauteilen wurde auf die Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 zurückgegriffen.

nördlich des Plangebietes an der Hufelandstraße und der Koppelstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3.2.

Bei der Gewerbefläche der zu berücksichtigen Dachdeckerei handelt es sich um den Außenstandort eines in Zarrendorf ansässigen Betriebes. Auf dem Gelände werden Gerüstteile und Dachdeckerei-Materialien angeliefert, in einer ehemaligen Scheune zwischengelagert und zur Baustelle abgeholt. Vereinzelt werden auch im Außenbereich mit einer Kreissäge Hölzer zugeschnitten. Alle Aktivitäten finden im Zeitraum von 7 bis 17 Uhr statt. In der Nacht treten auf dem Gelände keine gewerblich verursachten Geräusche auf.

Im Schallschutzgutachten wurden die verschiedenen Betriebsabläufe nach den Angaben des Betreibers in die Geräuschimmissionsprognose eingestellt. Die Berechnung und die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgte auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), nach der im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55 dB am Tage und 40 dB in der Nacht sind.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose werden durch den von dem benachbarten Dachdecker-Betrieb verursachten Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht überschritten. Auch werden die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB am Tage unterschritten. Das heißt, dass durch das geplante Heranrücken der Wohnbebauung keine schalltechnischen Probleme zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das Gewerbegebiet Hufelandstraße/Koppelstraße können störende Immissionsauswirkungen auf die geplanten Wohn- und Mischgebiete sowohl durch bestehende Betriebe als durch künftige Neuansiedlungen aufgrund der hohen Entfernung von mindestens ca. 850 m und mehr ausgeschlossen werden.

Näher betrachtet wurde die dort bestehende mechanisch-biologische Abfallbehandlungsanlage (MBA), die als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage Geruchs- und Geräuschimmissionen verursacht. Störende Geruchsmissionen, die sich bis in das Plangebiet auswirken sind im Ergebnis einer „Emissions- und Immissionsprognose Geruch“ aus dem Jahr 2008<sup>8</sup> nicht zu erwarten. Zwar konnte das Plangebiet zum damaligen Zeitpunkt noch keine Berücksichtigung finden, es zeigte sich jedoch, dass in einer deutlich geringeren Entfernung von ca. 280 m an zwei Wohnhäuser die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) erheblich unterschritten wurden. Gleichwohl sind etwaige Geruchswahrnehmungen im Plangebiet nicht grundsätzlich auszuschließen.

In der Geräuschimmissionsprognose zum vorliegenden Bebauungsplan wurde auch eine Bewertung zu den Schallauswirkungen der mechanisch-biologischen Abfallbehandlungsanlage auf das Plangebiet getroffen. Im Ergebnis sind keine relevanten Geräuschbelastungen zu erwarten<sup>9</sup>.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist in mindestens 250 m Entfernung westlich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Bereich gibt es einen Aufstellungsbeschluss für den Vorha-

---

<sup>8</sup> Emissions- und Immissionsprognose Geruch im Rahmen der wesentlichen Änderung nach § 16 BImSchG der MBV-/EBS-Anlage Stralsund, Ingenieurbüro Birkhahn + Nolte Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, 30.05.2008

<sup>9</sup> Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Seite 14 ff., Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 17.06.2019

ben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Innovationspark Hansestadt Stralsund, Hufelandstraße“. Nach dem Rückzug des Vorhabenträgers wurden jedoch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Damit ist das konkrete Vorhaben, das an diesem Standort umgesetzt werden soll, derzeit offen. Bei einer etwaigen Fortführung des Bebauungsplanverfahrens können durch Festsetzungen zum Emissionsgrad der zulässigen Betriebe schädliche Immissionsauswirkungen auf das geplante Wohngebiet vermieden werden.

### **5.10.3 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen im Norden und Westen Ackerflächen an, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Von dieser können u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. I.d.R. treten diese Immissionen nur temporär auf. Gleichwohl wird zwischen den Baugebieten und den Landwirtschaftsflächen extensiv zu pflegende Wiesenflächen als „Puffer“ festgesetzt, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Deren Tiefe beträgt nördlich des WA3 25 m und westlich des WA 4 28 m – 36 m. Überdies sind jeweils am Rand des am Rand des WA3 und WA4 Hecken zu pflanzen, die den Staub binden können.

Von Bedeutung ist darüber hinaus der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Um bei deren Ausbringung ein Abdriften in Richtung von Ortschaften oder Haus- und Kleingärten zu vermeiden, gelten strenge Auflagen, die von den Landwirten einzuhalten sind. Insofern sind bei ordnungsgemäßer Anwendung im geplanten Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Stellvertretend sind hier Clomazone anzuführen, die als Herbizid beim Anbau von Raps ausgebracht werden. Alle anderen Stoffe besitzen höchstens dasselbe oder ein geringeres Konfliktpotential. Gemäß den rechtlichen Hinweisen des Pflanzenschutzdienstes des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (LALLF) von 07/2017 gelten für Clomazone als Vorgabe u. a. ein Abstand von 50 m zu Ortschaften sowie zu Haus- und Kleingärten. Bei der Soloanwendung bestimmter Präparate kann der Abstand auf 20 m verringert werden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wiesenflächen (25 m bzw. 36 m Tiefe) wird zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen zum Einsatz der Pflanzenschutzmittel ein Mindestschutzabstand gesichert. Zudem bieten die anzupflanzende Hecke einen zusätzlichen Schutz vor ggf. abdriftenden Herbiziden.

Darüber hinaus werden vertragliche Vereinbarungen mit dem Landwirt, der die benachbarten Ackerflächen bewirtschaftet, angestrebt, durch die er sich zur Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstände der zugelassenen und von ihm verwendeten Pflanzenschutzmittel verpflichtet (siehe auch Kapitel 7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung).

### **5.10.4 Immissionen der Hochspannungsfreileitung**

Nordöstlich des Plangebietes verläuft eine 220 kV-Stromfreileitung, von der Immissionen durch Geräusche und elektromagnetische Felder ausgehen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckte sich ursprünglich um ca. 150 m bis 200 m weiter nach Norden und bezog somit auch Abschnitte

der Hochspannungsleitung mit ein. Es wurde daher bei der Ausarbeitung des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes vom Juli 2019 geprüft, welche Abstände die geplante Bebauung einhalten muss, um schädlich Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Strahlung zu vermeiden.

Von Hochspannungsleitungen gehen bei ungünstiger Witterung sogenannte Koronageräusche aus, die als Knistern oder Brummen wahrgenommen werden. Sie werden durch Teilentladungen an der Oberfläche der Leiterseile verursacht, die bei Regen oder hoher Luftfeuchtigkeit auftreten.

Im Ergebnis einer Geräuschimmissionsprognose zeigte sich, dass in dem ehemals geplanten Mischgebiet bei einem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 25 m zum äußeren Leiter die heranzuziehenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Für allgemeine Wohngebiete wurde ein Abstand von ca. 80 m errechnet.

Mit Blick auf den Schutz und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder wurden die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) von 2014 herangezogen. Danach sollen sich Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, außerhalb des Einwirkungsbereichs der jeweiligen Anlage befinden. Bei einem Abstand von 15 m zum äußeren Leiter einer 220 kV-Freileitung ist eine Überschreitung der Grenzwerte nach § 3 der 26. BImSchV nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden am Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2019 hat das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) der Einschätzung zugestimmt, dass die Grenzwerte elektromagnetischer Immissionen in den für Bauungen vorgesehenen Flächen voraussichtlich eingehalten werden.

Gleichwohl hat das LUNG darauf hingewiesen, dass ein möglicher kausaler Zusammenhang zwischen einer Langzeit-Exposition durch niederfrequente elektromagnetische Felder mit magnetischen Flussdichten im Bereich von 0,4  $\mu\text{T}$  und negativen gesundheitlichen Auswirkungen bereits seit längerem in der Forschung diskutiert wird. Diese Flussdichten liegen deutlich unter dem in Deutschland für Niederfrequenz-Freileitungen geltenden Grenzwert von 100  $\mu\text{T}$ . Die zu erwartende magnetische Flussdichte einer 220 kV Freileitung liegt in 25 m Abstand zum äußersten Leiter nach Berechnungen<sup>10</sup> im Auftrag des Bundesamtes für Strahlenschutz bei bis zu 2  $\mu\text{T}$ . Eine schädigende Wirkung dieser relativ schwachen Felder konnte in bisherigen Studien<sup>11 12</sup> (u.a. im Zusammenhang mit Leukämieerkrankungen bei Kindern) nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund sollen im Sinne der Vorsorge die gesundheitlichen Risiken durch elektromagnetische Immissionen über die Grenzwerte der 26. BImSchV hinaus verringert werden. Daher wurde die Planung für das ursprünglich vorgesehene nördliche Mischgebiet, dass in einem Abstand von ca. 20 m – 150 m zum äußeren Hochspannungsleiter lag, nicht weiterver-

---

<sup>10</sup> Bestimmung und Vergleich der von Erdkabeln und Hochspannungsfreileitungen verursachten Expositionen gegenüber niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern - Vorhaben 3608S03011 (urn:nbn:de:0221-20100326958), ECOLOG gGmbH im Auftrag des Bundesamtes für Strahlenschutz, April 2010

<sup>11</sup> Environmental Health Criteria 238 - Extremely low frequency fields, World Health Organization, 2007

<sup>12</sup> Elektrische und magnetische Felder der Stromversorgung, Bundesamt für Strahlenschutz, Stand Januar 2017

folgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den südlichen Teil des Plangebietes reduziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des nunmehr verbleibenden Wohngebiets weisen einen Abstand von mindestens ca. 134 m zum äußeren Leiter der Hochspannungsleitung auf, so dass Immissionen durch Geräusche und elektromagnetische Felder weitgehend minimiert werden.

### **5.11 Örtliche Bauvorschriften**

In den Bebauungsplan werden gemäß § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden übernommen.

#### Fassaden (textliche Festsetzung 7.1)

Als Außenwandmaterial sind Putz und/ oder Ziegel zu verwenden, die auch bei den benachbarten Gebäuden vorherrschen und im Plangebiet als wesentliches Gestaltungsmerkmal fortgeführt werden sollen.

#### Dächer (textliche Festsetzung 7.2)

Die Dächer von Gebäuden tragen wesentlich zur Gestaltung eines Ortbildes bei. Damit die neu entstehenden Gebäude nicht als Fremdkörper im Ortsbild Voigdehagens wahrgenommen werden, sollen sie sich in Form, Material und Farbgebung an den Dächern der vorhandenen Bebauung orientieren.

Daher sind als prägendes Merkmal die symmetrisch geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächer aufzunehmen. Diese sind in Voigdehagen oftmals als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet, so dass auch für die Neubebauung eine vergleichsweise steile Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt wird. Dabei soll verhindert werden, dass durch zu groß dimensionierte Aufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser der Charakter der zulässigen Dachform verloren geht. Aus diesem Grunde darf die Breite von Dachaufbauten je Dachseite maximal 30 % der Firstlänge betragen. Die Vorschrift über die Länge der Dachaufbauten gilt nicht für Solaranlagen, da sie für den Charakter Dachform nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Für die Dacheindeckung sind nur die für Voigdehagen prägenden roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtöne zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen.

Solaranlagen bleiben von den Vorschriften über die Dacheindeckung unberührt, da deren Installation aus Gründen des Klimaschutzes nicht behindert werden soll.

Weiterhin sind Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe für die Gestaltung des Ortbildes von untergeordneter Bedeutung sind.

#### Einfriedungen (textliche Festsetzung 7.3)

Um das durch Hecken geprägte dörfliche Erscheinungsbild auch in den geplanten Baugebieten fortzuführen, sollen sie die vorrangige Art der Einfriedungen bilden. Daher sind gemäß der textlichen Festsetzung 7.3 als Einfriedungen Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Sie dürfen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht überragen.

#### Sonstige bauliche Anlagen (Textliche Festsetzung 7.4)

Von Luft-Wärme-Pumpen gehen bei einer möglichen Häufung negative Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Da sie nicht zwangsläufig im Freien aufgestellt werden müssen, ist es zumutbar, sie in Gebäuden unterzubringen. Dabei kommt sowohl eine Aufstellung innerhalb von Wohngebäuden, in Nebenräumen von Garagen oder in eigens zu errichtenden Einhausungen in Betracht.

### **5.12 Städtebauliche Vergleichswerte**

Allgemeines Wohngebiet	0,823 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,155 ha
Private Verkehrsflächen	0,021 ha
Öffentliche Grünfläche	0,047 ha
Öffentliche Grünfläche / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	0,042 ha
Private Grünfläche	0,080 ha
Private Grünfläche / Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	0,332 ha
Private Grünfläche / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,226 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,232 ha
Geltungsbereich des B-Planes	1,958 ha

## **6. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**

### Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom Februar 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone (TWZ) III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Gemäß Verordnung der 132/23/77 vom 20.09.1977 gelten i. V. m. der TGL 43850, Teile 1, 2 und 6 vom April 1989 u.a. folgende Verbote (v) und Nutzungsbeschränkungen (b) (Auszug):

- Bohrungen, außer für die Wassergewinnung (b)
- Errichten von Untergrundspeichern, außer für die Trinkwassergewinnung (v)
- Versickerung und Untergrundverrieselung von Abwasser bei Anlagen
- über 50 EGW (v)
- unter 50 EGW (b)
- Einsatz fester und fließfähiger organischer oder mineralischer Dünger (b)
- individuelle Tierhaltung (b)
- Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung (v)

Darüber hinaus wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) hingewiesen. Danach dürfen gemäß § 49 Abs. 2 AwSV in Verbindung mit § 39 AwSV in der hier vorliegenden Trinkwasserschutzzone III u.a. folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:

- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>100 \leq 1000 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>10 \leq 100 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>1000 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>10 \leq 100 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von  $>1 \leq 10 \text{ m}^3$  bzw. Tonnen,
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Weiterhin wird durch § 49 AwSV Abs. 3 geregelt, dass in der vorliegenden Trinkwasserschutzzone III nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden dürfen, die

1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit Erdwärmesonden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden können, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden.

#### Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel

Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

#### Freihaltung von Gewässern

Innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG).

#### Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV))

#### Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

#### Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel

Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsverbote und -beschränkungen zu berücksichtigen.

#### Ordnungswidrigkeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu erhaltenden Biotops eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 3 BauGB darstellt. Diese kann mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

#### Baumfällungen und Gehölzrodungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

#### Kompensationsflächenäquivalente

Die Kompensationsflächenäquivalente von 6.937,23 m<sup>2</sup>, die sich aus den mit A1 und A2 bezeichneten Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 sowie den festgesetzten 6 Baumpflanzungen ergibt, steht für zukünftige Eingriffsvorhaben anderer Vorhaben zur Verfügung.

#### Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### **7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke wurden durch den Vorhabenträger, der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG), von der Hansestadt Stralsund sowie von einem Privateigentümer erworben.

Zurzeit wird ein städtebaulicher 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. 1,5 Million Euro zu tragen.

Mit dem Landwirt, der die in Eigentum der Hansestadt Stralsund stehenden Ackerflächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes bewirtschaftet, wird im Pachtvertrag vereinbart, dass er die gesetzlich geforderten Mindestabstände der zugelassenen und von ihm verwendeten Pflanzenschutzmittel einhält. Sollten sich ergänzend zu dem komplett aus der Ackernutzung genommenen Grünstreifen größere Mindestabstände ergeben, verpflichtet sich der Pächter, den verbleibenden Restabstand durch die Art der Bewirtschaftung zu gewährleisten. Im Falle einer Veräußerung der Ackerflächen, gehen selbige Bedingungen als städtebaulicher Vertrag in die Vertragsbedingungen zum Grundstücksankauf ein.

Entsprechende vertragliche Regelungen wurden auch mit dem Landwirt vereinbart, der die in Privateigentum befindlichen Flächen bewirtschaftet. Dieser war zugleich Eigentümer der Flurstücke 35/8, 35/9 und 35/11, die durch die LEG erworben wurden. Dabei wurde dem Kaufvertrag ein städtebaulicher Vertrag beigelegt, in dem sich der Landwirt zur ordnungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln einschließlich der Einhaltung der vorgegebenen Mindestabstände verpflichtet hat.

Für die Mahd der nördlichen Kompensationsflächen wird angestrebt, einen Landwirt vertraglich zu binden, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet.

Für den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grünzug zum Voigdehäger Teich erfolgt die laufende Pflege und Unterhaltung durch die Hansestadt Stralsund.

Die westlich an das WA4 angrenzenden Grünflächen werden an die privaten Grundstückseigentümer mit veräußert, so dass die Unterhaltung und Pflege durch diese zu besorgen sind. Im Kaufvertrag zwischen der LEG und den Erwerbern werden entsprechende Verpflichtungen aufgenommen.

Hinsichtlich der Planrealisierung wird für die Erschließungsanlagen von einer witterungsbedingten Bauzeit von mindestens 6 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgegangen. Dabei bereitet der Bebauungsplan zwar den Ausbau des Voigdehäger Weges auf eine Breite von 11,8 m bis 13,2 m vor, zunächst soll jedoch nur eine Oberflächensanierung der Fahrbahn nach dem erfolgten Leitungsbau und die Herstellung der Nebenanlagen (Baumreihe und Gehweg) erfolgen.

Für den Hochbau wird ein Realisierungszeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen veranschlagt.

## 8.    **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

– Aufstellungsbeschluss	15.09.2016
– Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	22.06. – 06.07.2018
– Frühzeitige Beteiligung der Behörden	Schreiben vom 05.06.2018
– Öffentliche Auslegung	15.10. bis 19.11.2019
– Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 01.10.2019
– 2. Öffentliche Auslegung	.....
– 2. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom .....
– Satzungsbeschluss	.....

## 9.    **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Hansestadt Stralsund, den .....  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
Abt. Planung und Denkmalpflege

Kirstin Gessert

## Anhang

### Pflanzliste

Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die nachfolgende Liste gibt Empfehlungen zur Pflanzenauswahl.

### Baumarten Verkehrsflächen:

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Ulmus</i> ‚Regal‘	- Resista-Ulme
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

### Straucharten Feldhecke (G 2 und G 3):

<i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Cornus alba</i>	- Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gewöhnlicher Liguster
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe

### weitere Baumarten Grundstück (optional)

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Gemeine Birke
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	- Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide
<i>Salix viminalis</i>	- Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere

### Obstbäume:

<i>Malus</i> in Sorten	- Apfel
<i>Prunus</i> in Sorten	- Pflaume
<i>Prunus</i> in Sorten	- Sauer- bzw. Süßkirsche
<i>Pyrus</i> in Sorten	- Birne

weitere Straucharten Grundstück (optional)

<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	- Grau-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Berberis thunbergii</i>	- Berberitze
<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	- Hartriegel
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus inserta</i>	- Jungfernrebe
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	- Brombeeren
<i>Taxus baccata</i> i.S.	- Gemeine Eibe

**Titel: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Hansestadt Stralsund  
"Photovoltaikanlage südlich der Ortsumgehung im Stadtteil Voigdehagen" und  
Einleitung des 26. Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der  
Hansestadt Stralsund**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	03.12.2021
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Dillmann, Oliver		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	13.12.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	06.01.2022	

**Sachverhalt:**

Die SWS Natur GmbH beabsichtigt die Errichtung einer weiteren Photovoltaik-Freiflächenanlage im Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund mit dem Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Neben dem Gebiet westlich der Bahnstrecke Stralsund-Grimmen, wo die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage gegenwärtig durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 vorbereitet wird, wurde als weiterer Vorzugsstandort das etwa 400 m südlich des B-Plans 74 an derselben Bahnstrecke gelegene Gebiet identifiziert.

Am Standort besteht jedoch kein Baurecht für die geplante Nutzung. PV-Freiflächenanlagen sind nur in dafür geplanten Sondergebieten zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher kann der Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist aufgrund der Darstellung als Freifläche mit landschaftspflegerischer Zielsetzung und als landwirtschaftliche Nutzfläche mit eingeschränkter Nutzung ebenfalls zu ändern.

**Lösungsvorschlag:**

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt werden. Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlage“.

Die Flächen im Geltungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt. Wertgebende Böden mit einer Wertzahl  $\geq 50$  werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die Flächen stehen überwiegend im privaten Eigentum.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Ergänzend wird die Notwendigkeit eines Blendgutachtens hinsichtlich möglicher Sonnenlichtreflexionen für den Bahnverkehr geprüft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen parallel der Flächennutzungsplan und der beigeordnete Landschaftsplan geändert werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt künftig die Darstellung als Sonderbaufläche und im Landschaftsplan als Baufläche.

Alternativen:

Das Vorhaben ist an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden. Insbesondere ist die Vergütung des eingespeisten Stroms von PV-Freiflächenanlagen an bestimmte Bedingungen, wie den Anlagenstandort, geknüpft. Eine Vergütungspflicht besteht nach § 48 EEG u.a. für Standorte, die längs in einer Entfernung bis zu 110 m von Autobahnen oder Schienenwegen liegen. Für das Vorhaben wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet geprüft. Im Ergebnis zeigte sich dieser Standort als einer der geeignetsten.

An diesem Standort besteht für die Errichtung einer Freiflächensolaranlage kein Baurecht nach §§ 34/35 BauGB. Wenn das Vorhaben im geplanten Umfang realisiert werden soll, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Voigdehagen, gelegene Gebiet soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das ca. 6,2 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 157/2 (tlw.), 158/2, 158/1, 159 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.) und 162 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Voigdehagen.
2. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung PV-Freiflächenanlage, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Freiflächensolaranlage zu schaffen.
3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.05.1999, Az. 512.111-05.000, soll für die Teilfläche der Photovoltaikanlage südlich der Ortsumgehung im Stadtteil Voigdehagen geändert werden. Der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich soll nun entsprechend der geplanten Nutzung geändert werden. Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan ist ebenfalls zu ändern.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Hansestadt Stralsund wird die für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung notwendigen Planungsleistungen in Eigenleistung erbringen. Die für die Planung notwendigen ingenieurtechnischen und sonstigen Fachgutachten werden direkt durch die SWS Natur GmbH als Vorhabenträger beauftragt.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Öffentliche Bekanntmachung etwa 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Anlage 1\_Geltungsbereich B 79

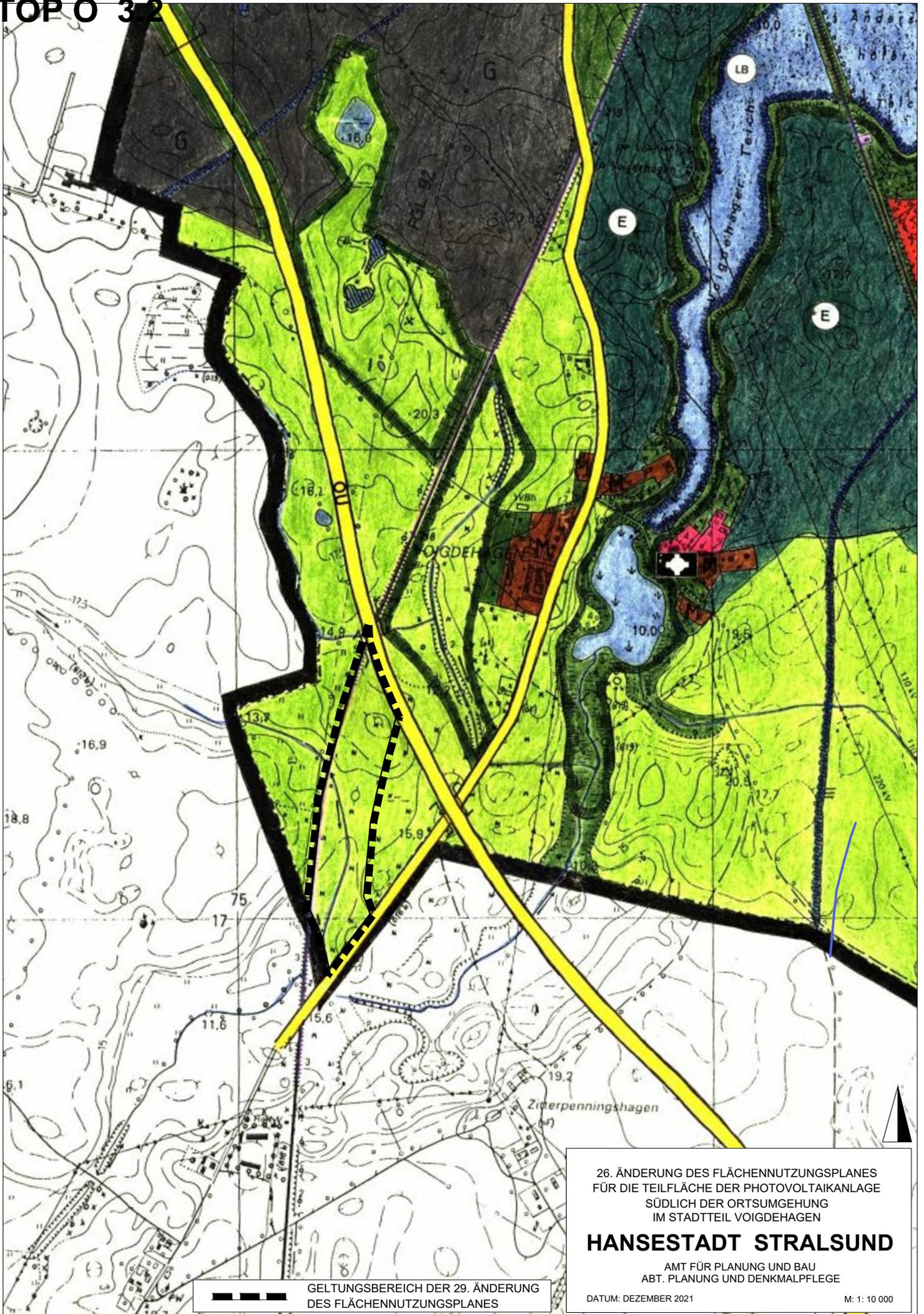
Anlage 2\_Geltungsbereich 26. FNP-Ä.

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow



 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

**BEBAUUNGSPLAN NR. 79**  
"PHOTOVOLTAIKANLAGE SÜDLICH DER  
ORTSUMGEHUNG IM STADTTILVOIGDEHAGEN"  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE  
DATUM: DEZEMBER 2021 M: 1: 5 000



26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
FÜR DIE TEILFLÄCHE DER PHOTOVOLTAIKANLAGE  
SÜDLICH DER ORTSUMGEHUNG  
IM STADTTEIL VOIGDEHAGEN

**HANSESTADT STRALSUND**

AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

DATUM: DEZEMBER 2021

M: 1: 10 000

 GELTUNGSBEREICH DER 29. ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES