

Titel: Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich,, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	11.07.2022
Bearbeiter:	Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	18.07.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	04.08.2022	
Bürgerschaft	25.08.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 15.09.2016 (Beschluss-Nr. 2016-VI-06-0460) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine 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. Durch Planänderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde nach erneutem Auslegungsbeschluss vom 27.01.2022 der 2. Entwurf vom 07.03. bis 14.04.2022 die zweite öffentliche Auslegung statt. Weitere kleine Plananpassungen führten zu zwei weiteren Planvarianten, die durch eingeschränkte Betroffenenbeteiligungen mit Schreiben vom 20.05.2022 und 28.06.2022 abgestimmt wurden.

Jetzt liegt die Satzungsfassung mit Stand Juli 2022 in Plan, Text und die zugehörige Begründung sowie der Abwägungsvorschlag vor.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab der 2. Entwurfsphase im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Dadurch ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Räumlicher Geltungsbereich:

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 Randbebauung der gewachsenen Dorfstruktur Voigdehagens und Landwirtschaftsflächen, und
- im Norden durch Landwirtschaftsflächen und ein vorhandenes Wohn- und Gartengrundstück.

Anlass und Ziele der Planung:

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.

Städtebauliches Konzept:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 8 großzügige Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 820 m² und 1.310 m² 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.

Lösungsvorschlag:

Zum 2., 3. und 4. Entwurf des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie vom Vorhabenträger eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 3).

Die Hinweise der beteiligten Ämter wurden, soweit sie für den Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

Die einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1) zu entnehmen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

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 m² 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. 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 erfolgt für den Abschnitt des Voigdehäger Weges im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Anlage eines separaten Fußweges.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen der Ortslage des Stadtteils Voigdehagen (Elektro, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser). Ein Gas- oder Fernwärmeanschluss ist gegenwärtig nicht geplant.

Das Regenwasser wird östlich durch eine Muldenrigole in den Voigdehäger Teich und westlich in ein aufgewertetes Feuchtbiotop eines ehemaligen Solls eingeleitet. Die Regenwasserableitung quert den Gewässerschutzstreifen und den Wald (bzw. Waldabstandstreifen), weswegen im Rahmen der Erschließungsplanung Ausnahmen zu beantragen sind.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes 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.

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 Feuchtbiotop eines Solls. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser wird die Biotopqualität aufgewertet.

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.

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 Beschlussfassung des Bebauungsplanes keine Alternative.

Um das Planverfahren abzuschließen bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 wird im Norden von Ackerflächen, im Osten durch 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 2., 3. und 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“ der Hansestadt Stralsund abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und gemäß Anlage 3 abgewogen.

3. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033) wird der Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Juli 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom Juli 2022 wird gebilligt.

4. Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Erschließungskosten werden von der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) getragen, wozu sich die LEG im Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Stralsund und der REWA verpflichtet.

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

Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 1 Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anhang 1 - B66_Planz_Satzfass_Juli_2022
Anhang 2 - B66_Begründung_Juli_2022
Anhang 3 - B66_Abwägung_Juni_2022
Protokollauszug BUKStA 04.08.2022 B 0048/2022

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow