TOP Ö 12.1

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0034/2022
öffentlich

Titel: Satzung und Geschäftsordung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund

Federführung:	70.2 Abt. für soziale Angelegenheiten	Datum:	05.05.2022
Bearbeiter:	Gelinek, Sonja, Dr. Gutsmuths, Kathi Mau, Sabrina		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung	16.05.2022 14.06.2022	

Sachverhalt:
Nachdem zu Beginn des Jahres 2021 die Richtlinie für die Förderung der Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund durch die Bürgerschaft beschlossen und mit einem Interessenbekundungsverfahren vier freie Träger gewonnen wurden, die die Stadtteilarbeit in den geförderten Stadtteilen aufgenommen haben, sollen nun Beiräte berufen werden, um die breite Mitwirkung der Bevölkerung aus vielen Bereichen zu sichern.

Mit einer Satzung und einer Geschäftsordnung sollen Rechts- und Arbeitsgrundlagen geschaffen werden. Nach der Beschlussfassung über diese Dokumente können in einem weiteren Schritt die Beiratsmitglieder gem. § 19 Abs. 3 KV i.V. m. § 10 Abs. 7 unserer Hauptsatzung durch den Hauptausschuss in das Ehrenamt berufen werden. Durch die Berufung in das Ehrenamt wird eine Rechtsbeziehung zwischen den Mitgliedern des Beirats und der Hansestadt Stralsund geschaffen. Die Mitglieder sind also zur Wahrnehmung der Amtsgeschäfte verpflichtet. Es ist beabsichtigt eine Nachrückliste zu beschließen, um im Falle des Ausscheidens kurzfristig ein Ersatzmitglied berufen zu können.

Nach Satzungsbeschluss muss die Hauptsatzung geändert werden, da sie Grundvoraussetzung dafür ist, dass der Beirat für Stadtteilarbeit rechtswirksam handeln kann.

Das Auswahlprozedere soll mit dem Hauptausschuss sowie mit dem Ausschuss für Familie, Soziales und Gleichstellung beraten werden, da sich die Entscheidung sowohl auf die Personen als auch auf die konkreten Aufgaben und Zuständigkeiten beziehen wird.

Lösungsvorschlag:

Die Bürgerschaft bildet einen Beirat für die Stadtteilarbeit in Stralsund gemäß der Satzung in der Fassung vom 02.05.2022 und verabschiedet eine Geschäftsordnung für die Arbeit des Beirats in der Fassung vom 02.05.2022, vgl. Anlagen.

Alternativen:

Falls dem Beschlussvorschlag nicht gefolgt wird, wird die Richtlinie Stadtteilarbeit nicht umsetzt und die dargestellten Ziele könnten nicht erreicht werden, was nicht empfohlen wird

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Bildung eines Beirates für die Stadtteilarbeit in Stralsund und verabschiedet die Satzung in der Fassung vom 02.05.2022 sowie die Geschäftsordnung für die Arbeit des Beirats in der Fassung vom 02.05.2022.

Finanzierung:

Die entstehenden Kosten werden bereits von einem vorhandenen Haushaltstitel gedeckt.

Termine/Zuständigkeit:

/Amt 70

2022-05-13 Geschäftsordnung AGs Beirat
2022-05-16 Satzung Beirat Stadtteilarbeit

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

Hansestadt Stralsund

Geschäftsordnung

für die Arbeitsgruppen des Beirates für Stadtteilarbeit

1. Arbeitsweise und Organisation

Der Beirat für Stadtteilarbeit übt seine Tätigkeit im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Sitzungen der jeweiligen Arbeitsgruppen aus. Diese können auch als Telefon- oder Videokonferenz stattfinden.

Die jeweilige Arbeitsgruppe wählt aus ihre Mitte eine/n Vorsitzende/n und eine/n Stellvertreter/in. Der/die Vorsitzende, bei Verhinderung die/der Stellvertreter/in, vertritt die Arbeitsgruppe nach außen.

Die Sitzungen der Arbeitsgruppe werden durch die Stadtteilkoordination in Abstimmung mit dem Amt für Schule und Sport, Abteilung für soziale Angelegenheiten organisiert. Die Einladungsfrist beträgt 14 Tage, Sitzungs- und Beschlussvorlagen müssen mindestens 5 Tage vor der Sitzung versandt werden. Die Einladungsfrist kann auf 5 Tage verkürzt werden, wenn eilbedürftige Beschlüsse dies erfordern.

Der/die Stadtteilkoordinator/in leitet die Sitzungen der Arbeitsgruppe, bei seiner/ihrer Verhinderung ein/e Mitarbeiter/in der Abteilung Soziale Angelegenheiten oder die/der Vorsitzende der Arbeitsgruppe.

2. Beschlussfassung

Die Arbeitsgruppe ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Sie fasst Beschlüsse mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Beschlüsse können auch im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden, sofern kein Beiratsmitglied widerspricht.

3. Protokoll und Jahresbericht

Über die Sitzungen der Arbeitsgruppe ist eine Niederschrift anzufertigen. Die Protokollführung übernimmt in der Regel die Stadtteilkoordination.

Die Arbeitsgruppe fertigt einen Jahresbericht über die Tätigkeiten im Vorjahr und sendet diesen als Beitrag für den Gesamtbericht des Beirats bis Ende des 1. Quartals des Folgejahres an das Amt für Schule und Sport, Abteilung für Soziale Angelegenheiten.

4. Inkrafttreten der Geschäftsordnung

Diese Geschäftsordnung tritt ab dem _____ in Kraft.

Der Oberbürgermeister Datum

TOP Ö 12.1

Satzung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund

Beschluss-Nr. _____ vom _____

Stand: 16.05.2022

Präambel

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) und des § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Hansestadt Stralsund vom 07.02.2012, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 10.03.2022, wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft am ----------(Beschluss-Nr. ---------- und Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde nachfolgende Satzung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund erlassen:

§ 1 Rechtsstellung und Name

Die Hansestadt Stralsund bildet den Beirat, der sie bei der Umsetzung der Richtlinie Förderung der Stadtteilarbeit Stralsund unterstützt.

Der Beirat trägt den Namen „Beirat für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund“.

Der Beirat besteht aus bis zu 8 Personen für jeden der gem. Richtlinie für Stadtteilarbeit geförderten Stadtteile, die zugleich je eine Arbeitsgruppe für den jeweiligen Stadtteil bilden.

Die jeweilige Arbeitsgruppe übt die Aufgaben des Beirats im jeweiligen Stadtteil aus. Näheres regelt die Geschäftsordnung für die Arbeitsgruppen des Beirates für Stadtteilarbeit.

§ 2 Aufgaben

Die Arbeitsgruppen begleiten und beraten die Träger der Stadtteilarbeit in ihrem jeweiligen Stadtteil, prüfen die Anträge an den Stadtteilfonds und erstellen Beschlussempfehlungen für den Hauptausschuss.

Eine Arbeitsgruppe hat im Einzelnen folgende Aufgaben:

1. Prüfung der eingereichten Anträge an den Stadtteilfonds
2. Vorschläge für den Hauptausschuss zur Entscheidung über Zuwendungen aus dem Stadtteilfonds
3. Mitwirkung an der konzeptionellen Arbeit und an der Stadtteilarbeit im jeweiligen Stadtteil sowie stadtübergreifend
4. Beratung mit der Stadtteilkoordination über die Jahresplanung, die konkreten Aufgaben der Stadtteilarbeit sowie wesentliche Maßnahmen und Aktionen, die geeignet sind, das Bild des Stadtteils in der Öffentlichkeit nachhaltig zu prägen
5. Mitwirkung am jährlichen Bericht an den zuständigen Ausschuss über die Aktivitäten des Beirates.

§ 3 Zusammensetzung

Der Beirat setzt sich zusammen aus Personen, die sich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Stralsund engagieren und jeweils verschiedene Belange, Altersgruppen und Interessen zugunsten der gemeinsamen Arbeit in der Hansestadt Stralsund einbringen.

Die Mitglieder müssen Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Stralsund bzw. ein in Stralsund ansässiges Unternehmen sein. Sie dürfen noch nicht als Mitglied in einem Gremium der Bürgerschaft vertreten sein.

Jedes Mitglied hat eine Stimme.

Jede Arbeitsgruppe besteht aus bis zu 8 Mitgliedern, die einen der folgenden Bereiche vertreten:

1 Jugend
2 Seniorinnen und Senioren
3 Sport
4 Kultur
5 Wohnen
6 Einrichtungen der Daseinsfürsorge
(z.B. KiTa, Schulen, Seniorenresidenzen etc.)
7 Verwaltung
8 Stadtteilkoordination (ohne Stimmrecht)

Jedes Mitglied arbeitet in mindestens in einer Arbeitsgruppe mit. Bei Bedarf können die Mitglieder auch in mehreren Arbeitsgruppen mitwirken.

§ 4 Berufung der Mitglieder und Amtszeit

Für die Mitwirkung bekunden Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Stralsund nach öffentlichem Aufruf ihr Interesse.

Aus den eingereichten Interessenbekundungen schlägt der Oberbürgermeister dem Hauptausschuss namentlich pro Arbeitsgruppe jeweils 6 Mitglieder sowie 6 Vertretungen vor. Über den Antrag von Hauptausschussmitgliedern, einzelne Personen auf der Vorschlagsliste zu ergänzen oder zu ersetzen, entscheidet der Hauptausschuss durch Mehrheitsbeschluss.

Die Amtszeit des Beirates beginnt mit der konstituierenden Sitzung und dauert für die Förderperiode gem. Richtlinie zur Förderung der Stadtteilarbeit. Die Amtszeit endet automatisch mit Ablauf der Förderperiode.

Ein vorzeitiges Ausscheiden können die Mitglieder schriftlich erklären, in diesem Fall rückt die Stellvertretung nach. Sollte auch die Stellvertretung ausscheiden, kann der Hauptausschuss auf Vorschlag des Oberbürgermeisters über eine Nachbesetzung beschließen.

Der Beirat kann durch die Bürgerschaft aufgelöst werden.

§ 5 Arbeitsweise und Organisation

Der Beirat tritt nach seiner Ernennung zu einer konstituierenden Sitzung zusammen. Hier wird

ein/e Vorsitzende/r aus der Mitte der Mitglieder gewählt, diese/r leitet die Sitzungen des Beirates.

In der konstituierenden Sitzung werden die Arbeitsgruppen für die Stadtteile gebildet.

Während Amtszeit tritt der Beirat jährlich zusammen, um über den Jahresbericht zu beschließen, der aus den Zuarbeiten der Arbeitsgruppen zusammengestellt wird.

Die Sitzungen sind nicht öffentlich.

Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit gefasst.

Der Beirat gibt sich eine Geschäftsordnung für die Arbeit in den Arbeitsgruppen. Bis zur Entscheidung über eine Geschäftsordnung durch den Beirat gilt die Mustergeschäftsordnung (Anlage 1). Der Beirat kann beschließen, diese Mustergeschäftsordnung weiterhin zu verwenden.

Die Geschäftsstelle ist das Amt für Schule und Sport, Abteilung für soziale Angelegenheiten.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stralsund, _____

gez. Dr. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

TOP Ö 12.1

Auszug aus der Niederschrift
über die 05. Sitzung des Ausschusses für Familie, Soziales und Gleichstellung am 14.06.2022

Zu TOP : 4.1
Satzung und Geschäftsordnung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0034/2022

Frau Dr. Gelinek nimmt Bezug auf die Stadtteilzentren in der Hansestadt Stralsund und informiert über den aktuellen Stand hinsichtlich der Stadtteilarbeit.
Das Hauptaugenmerk innerhalb der Stadtteilkoordination liegt gegenwärtig auf der Vorbereitung des Sommercamps 2022.
Nebenher wird sich engmaschig mit der Ausweitung der Stadtteilzeitung auf alle Stadtteile in der Hansestadt Stralsund beschäftigt.
In Bezug auf die Jugendcontainerplätze teilt Frau Dr. Gelinek mit, dass geeignete Plätze gefunden und Container beschafft wurden. Im nächsten Schritt werden die Container aufgestellt.

Frau Dr. Gelinek erörtert die beabsichtigte Struktur des Beirates für Stadtteilarbeit unter Benennung der Arbeitsgruppen in den Stadtteilen der Hansestadt Stralsund.
Im Anschluss stellt Frau Dr. Gelinek die wesentlichen Aspekte aus der Satzung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund vor.

Antwortend auf die Frage von Herrn Kühnel weist Frau Dr. Gelinek darauf hin, dass eine Festlegung bezüglich der Mindestanzahl an Mitgliedern in den Arbeitsgruppen des Beirates nicht vorgesehen ist.

Die Satzung des Beirates für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund spezifiziert das Aufgabenfeld der Arbeitsgruppen auf die Prüfung der Anträge an den Stadtteilfond und die Erstellung von Beschlussvorlagen an den Hauptausschuss der Hansestadt Stralsund.

Auf die Frage von Frau Friesenhahn erläutert Frau Dr. Gelinek, dass es für die Mitglieder des Beirates 6 Vertretungsmitglieder geben wird.
Eine weitere Nachrückerliste wird für den Fall, dass mehrere Mitglieder des Beirates innerhalb der Legislaturperiode ihr Mandat niederlegen, geführt.

Frau Dr. Gelinek weist darauf hin, dass die Bürgerschaft den Beirat für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund bei Bedarf auflösen kann. Sie fügt an, dass dieses Prinzip bei den bereits bestehenden Beiräten in der Hansestadt Stralsund ebenfalls gilt.

Zu der Geschäftsordnung merkt Frau Dr. Gelinek an, dass die darin enthaltenen und zwingend erforderlichen Regelungen bei Bedarf fortlaufend durch den Beirat für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund ergänzt werden können.

Im Weiteren nennt Frau Dr. Gelinek die relevanten Aspekte der Geschäftsordnung, wie zum Beispiel die Leitung stattfindender Sitzungen durch die Stadtteilkoordination oder die zu beachtenden Erfordernisse für die Sitzungseinladungen.

Frau Friesenhahn würde die Festlegung einer Mindestanzahl an Sitzungen, die durch den Beirat für Stadtteilarbeit in der Hansestadt Stralsund pro Jahr abgehalten werden müssen, begrüßen.

Herr Rietesel würde die Beschlussvorlage B 0034/2022 zunächst in der Fraktion beraten wollen.

Sowohl Frau Friesenhahn als auch Herr Lange sprechen sich ebenfalls für die Verweisung in die Fraktionen aus.

Herr Rietesel lässt über den Verweisantrag abstimmen.

Die Mitglieder des Ausschusses stimmen einstimmig zu.

Die Beschlussvorlage B 0034/2022 wird zur weiteren Beratung die Fraktionen verwiesen.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Cinderella Littmann

Stralsund, 01.07.2022

TOP Ö 12.2

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0046/2022
öffentlich

Titel: Bebauungsplansplan Nr.68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	07.07.2022
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Elfeld, Stephanie		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	25.07.2022	

Sachverhalt:

Für das im Stadtteil Andershof östlich der Greifswalder Chaussee neben dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ und südlich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 „Hanse-Einkaufspark“ gelegene 9,8 ha große Areal mit den Flurstücken 4 ; 5 ; 6 ; 10 ; 11 ; 12 und einem Randstreifen von 53/3 (Brandshäger Straße) der Gemarkung Andershof, Flur 4 soll ein Wohngebiet mit Einzel, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 26. September 2019 (Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine zurzeit größtenteils als Acker genutzten Fläche und eine Splittersiedlung im Außenbereich eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 13. November 2019 bekannt gemacht.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Die 18. Änderung des FNP stellt die Fläche nun überwiegend als Wohnbaufläche dar. Gegenwärtig befindet sich der geänderte Flächennutzungsplan für den Bereich zur Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) Baugesetzbauch (BauGB) fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 3. – 18. Juni 2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. Mai 2021 und mit Fristsetzung zum 30. Juni 2021. Die Hinweise und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf wurden dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen Die relevanten Belange waren dann Grundlage für die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 27. Januar 2022 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2022-VII-01-0795). Die

öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 3. März – 14. April 2022. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt am 26. Februar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Hinweise, Anregungen oder Stellungnahmen gegeben.

Gem. § 4 (2) BauGB holte die Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 4. März und Fristsetzung zum 14. April 2022 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte parallel dazu.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Insofern führten die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungsnahmen wurden dokumentiert, geprüft und ein Vorschlag für die Abwägung (ANLAGE 1) und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes (ANLAGE 2) einschließlich einer Begründung mit Umweltbericht (ANLAGE 3) erarbeitet.

Für einzelne Belange, wie beispielsweise die Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers liegen Lösungsansätze vor, die im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und durch den Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der REWAmbH und dem Vorhabenträger gewährleistet sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung im Sinne des § 1 (7) BauGB vorliegt. Das Bebauungsplanverfahren ist damit inhaltlich abgeschlossen und wird durch den Satzungsbeschluss in der Sache beendet.

Lösungsvorschlag:

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Bürgerschaft empfohlen dem Abwägungsvorschlag lt. ANLAGE 1 zu folgen und den Bebauungsplan lt. ANLAGE 2 als Satzung zu beschließen sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts lt. ANLAGE 3 zu billigen.

Alternativen:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets. Sobald die Gemeinde das entscheidungserhebliche Material nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Bewertung der vorgebrachten Einwendungen vollständig und gerecht gem. § 1 (7) BauGB abgewogen hat, beschließt sie den Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung, um das Planverfahren abzuschließen und die Rechtskraft des B-Planes herbei zu führen. Der Plan erlangt seine Rechtskraft am Tag nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund.
Daher gibt es keine Alternative zur Durchführung dieses Verfahrensschrittes in der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße“ aus der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie die eingeholten Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, werden mit denen in ANLAGE 1

dargestellten Ergebnissen geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) 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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird der im Stadtteil Andershof gelegene Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (ff. Teil B) in der vorliegenden Fassung vom Juli 2022 als Satzung und entsprechend der ANLAGE 2 beschlossen.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts (ANLAGE 3) wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2022 gebilligt.

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

Finanzierung:

Die Kosten für die Planung, erforderliche Fachgutachten und für die technische und verkehrliche Erschließung sowie zum Ausgleich und Ersatz werden durch einen Investor getragen. Vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dazu ein städtebaulicher und ein Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der REWAmbH und dem Vorhabenträger geschlossen.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

ANLAGE 1 B-Plan 68, SATZUNG Abwägungsdokument
ANLAGE 2 B-Plan 68, SATZUNG Planzeichnung + textliche Festsetzungen
ANLAGE 3 B-Plan 68, SATZUNG Begründung + UB

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen oder Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangen.

Die mit * gekennzeichneten Stellungnahmen zum Vorentwurf werden als Teil des Abwägungsmaterial berücksichtigt. Die in Klammern gesetzte Nummerierung bezieht sich auf die Stellungnahmen zum Vorentwurf (bisherige Nummerierungs-Logik, I… Intern).

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben mit Datum vom	Zustimmung bzw. keine Einwende	Hinweise und Anregungen	Abwägungsrelevante Stellungnahmen
SN 01 (27)	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald*	29.07.2022	X	X	X
SN 02 (01)	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Dienststelle Stralsund*	04.04.2022 28.06.2021	X	X	
SN 03	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, M-V, Güstrow	12.04.2022	X		
SN 04	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	17.03.2022	X		
SN 05	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, M-V, Schwerin	----------			
SN 08	Straßenbauamt, Stralsund	24.03.2022		X	X
SN 10	Bergamt, Stralsund	07.04.2022	X	X	
SN 12	Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund	30.03.2022	X	X	
SN 14	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt, Greifswald	----------			
SN 15 (06)	Hauptzollamt Stralsund*	21.03.2022 04.06.2021	X	X	
SN 16	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	22.03.2022	X	X	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben mit Datum vom	Zustimmung bzw. keine Einwende	Hinweise und Anregungen	Abwägungsrelevante Stellungnahmen
SN 17 **(11)**	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin*	12.07.2022 08.03.2022 31.05.2021	X	X	
SN 18	Gemeinde Steinhagenf über Amt Niepars	----------			
SN 19	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars	----------			
SN 20	Gemeinde Wendorf über Amt Niepars	25.04.2022	X		
SN 21	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars	----------			
SN 22	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	21.04.2022	X		
SN 23	Gemeinde Altefähr über Amt West-Rügen	----------			
SN 24	Gemeinde Gustow über Amt Bergen auf Rügen	----------			
SN 25	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	----------			
SN 26	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	22.03.2022		X	
SN 27	Deutsche Telekom Technik GmbH, Wolgast	18.03.2022	X	X	
SN 28	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schwerin	19.04.2022	X	X	
SN 29	50Hertz Transmission GmbH, Berlin	18.03.2022	X	X	
SN 30	E.DIS Netz GmbH, Bergen auf Rügen	16.06.2022	X	X	
SN 31	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH	29.03.2022	X		
SN 32	SWS Energie GmbH, Stralsund Fachbereich Strom Fachbereich Gas	11.03.2022	X	X	
SN 33	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig, ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig	14.03.2022		X	X

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben mit Datum vom	Zustimmung bzw. keine Einwende	Hinweise und Anregungen	Abwägungsrelevante Stellungnahmen
SN 34	SWS Telnet GmbH, Stralsund	14.03.2022	X	X	
SN 35 (23)	REWA GmbH, Stralsund*	11.04.2022 29.06.2021		X	
SN 39	Handwerkskammer	----------			
SN 40	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund	16.03.2022		X	X
SN 44 (24)	Landkreis Vorpommern-Rügen, Stralsund*	07.04.2022 25.06.2021		X	X
SN 45	Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Untere Bauaufsichtsbehörde	----------			
SN 46	Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Untere Immissionsschutzbehörde	14.03.2022	X	X	
SN 47	Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Untere Denkmalschutzbehörde	----------			
SN 48	Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Untere Straßenverkehrsbehörde	----------			
SN I.50 (I6)	Hansestadt Stralsund, Ordnungsamt, Abt. Feuerwehr*	16.03.2022 08.06.2021	X	X	

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 01 (27)	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald*** zum Vorentwurf vom 29.07.2021 *…mit der o. g. Änderung soll ein Wohnstandort mit bis zu 160 neuen Wohneinheiten in der Hansestadt Stralsund entwickelt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von 9,8 ha. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Der Planungsraum wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage der Stadt an.* *Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes.* *Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) zu berücksichtigen.* *Die Inhalte der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 68 entsprechen der Ausstattung eines gemeinsamen Oberzentrums und sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:** Die Planung steht den im RREP VP unter Punkt 3.1.3 „Tourismusräume“ genannten Belangen nicht entgegen. Die Belange der Tourismusräume werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Begründung wird im Teil 1 unter Punkt 2.1.2 ergänzt. **Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 02 (01)	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** zum Vorentwurf vom 28.06.2021 *…Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:* <u>Wasserwirtschaft</u> *Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand" der Gewässerherzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommern im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§°130a°Absatz°4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).*	**Keine Abwägung erforderlich**
	Das Projektgebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit Warnow/Peene im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost mit seinem Teilgebiet Nordvorpommersche Küstenzuflüsse. Der Bebauungsplan Nr. 68 sieht vor, dass anfallende Niederschlagswasser zum Teil über den Graben Nr. 12 abzuleiten. Der Graben Nr. 12 stellt einen bedeutenden Zufluss zum EG-WRRL-relevanten Wasserkörper „Graben aus Voigdehäger Teich" (NVPK-0700) dar. Für den als künstliches Fließgewässer eingestufte Wasserkörper, wurde das Bewirtschaftungsziel gem. §°27°Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) „gutes ökologisches Potential/ guter chemischer Zustand" ausgewiesen. Derzeitig weist der „Graben aus Voigdehäger Teich" ein schlechtes ökologisches Potential auf.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** In Teil 1 der Begründung unter Punkt 4.6.2 wird ein Hinweis auf den „Graben aus Voigdehäger Teich" ergänzt.
	Hinsichtlich der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über den angrenzenden Graben in den „Graben aus Voigdehäger Teich" weise	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 02 (01)	*ich vorsorglich auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hin, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.*	Es ist vorgesehen im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser zunächst zurückzuhalten bevor es teilweise versickert bzw. teilweise abgeleitet werden soll. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen – u.a. zur Behandlung des Wassers – werden im weiteren Verfahrensverlauf und im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt. Für die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür werden die notwendigen Festsetzungen getroffen.
	Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung über den Graben Nr. 12 in den „Graben aus Voigdehäger Teich', ist im Zuge der Beantragung der Einleiterlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des LK VR zu erbringen. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL durch den Vorhabenträger notwendig sein kann, entscheidet im Zulassungsverfahren die untere Wasserbehörde. Im Zuge des Zulassungsverfahren erfolgt auch die Prüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen nach §°27 WHG.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die erforderliche Einleitgenehmigung wird mit Vorliegen der Erschließungsplanung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.
	Zur Minderung der Nährstoffeinträge aus dem Plangebiet sind alle möglichen Maßnahmen zur Vorreinigung des zufließenden Oberflächenwassers auszuschöpfen. Ich empfehle in diesem Zusammenhang eine Bewertung des gesammelten Niederschlagswassers gemäß DWA-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 sowie DWA-Merkblatt-102-4/ BWK-A-3-4 (Entwurf).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Planung sieht den Nutzungswechsel von einer weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Fläche hin zu einer weitestgehend durch Wohnbebauung genutzten Fläche. Eine übermäßige Erhöhung des Nährstoffeintrags ist damit nicht abzusehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zunächst in einer zentralen Senke gesammelt werden bevor es in der erforderlichen Wasserqualität zum Großteil abgeleitet bzw. versickert wird. Hierfür ist u.a. eine Festsetzung gem. §9 Abs.1 Nr. 16 BauGB – Fläche für die Wasserwirtschaft – vorgesehen. Dort sind ggf. auch Anlagen zur Behandlung des Niederschlagswassers zulässig. Die erforderlichen Maßnahmen zur Behandlung werden im Zuge der Erschließungsplanung geklärt.
	Hinsichtlich erforderlicher Kompensation ist zu prüfen, ob der Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch Umsetzung von WRRL-Maßnahmen am „Graben aus Voigdehäger Teich" erbracht werden kann.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Ausgleich von Eingriffen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 02 (01)	*Für Rückfragen stehen Ihnen [redacted] zur Verfügung.* *Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.* *<u>Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz</u>* *Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.* *Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** **Keine Abwägung erforderlich**
ff SN 02 (01)	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** zum Entwurf vom 04.04.2022 *<u>…Wasserwirtschaft</u>* *Die in meiner Stellungnahme vom 28.06.2021 (Az.: StALUVP12/5122/VR/34-1/20) aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen hat mit Stellungnahme vom 26.05.2021 (Az.: 511.140.02.10165.21) die Vorlage der entsprechenden Nachweise und Unterlagen im Zuge der Erschließungsplanung bzw. des Antrages auf wasserrechtlicher Einleiterlaubnis vom Vorhabenträger gefordert.* *Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.*	**Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz *Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.* *Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.* *Aus Sicher der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise…*	**Keine Abwägung erforderlich** **Keine Abwägung erforderlich**
SN 08	**Straßenbauamt, Stralsund** zum Entwurf vom 24.03.2022 *…Dem Bebauungsplan Nr. 68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße" der Hansestadt Stralsund wird in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt, da in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht Bedenken bestehen.* *Begründung:* *Durch das Vorhaben ist die Landesstraße 222 betroffen, die in der Straßenbaulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt und durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet wird.* *Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll für den motorisierten Verkehr über die Brandshäger Straße von der Landesstraße 222 (Greifswalder Chaussee) erfolgen. Detailliertere Aussagen diesbezüglich wurden nicht getroffen.* *Der stadteinwärtige Straßenverkehr soll voraussichtlich die bereits vorhandene Zufahrt (Abschnitt 040, km 1,190 rechts) an die L 222 nutzen. Für den stadtauswärtigen Verkehr ist eine Zufahrt in Höhe des Möbelfachmarktes geplant.* *Nach Rücksprache mit Ihnen (Telefonat am 08.03.2022) erfolgt die Antragstellung separat durch Möbel Albers.*	K**eine Abwägung erforderlich**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 08**	*Sofern sich diese Planungsabsicht bestätigt, wird gefordert, die nördliche Zufahrt (Abschnitt 040, km 1,355) zurückzubauen.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Zufahrt liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung, daher wird diesbezüglich keine Festsetzung getroffen. Der Bebauungsplan steht einem Rückbau der nördlichen Zufahrt nicht entgegen.
	Weiterhin ist eine verkehrstechnische Untersuchung vorzulegen, die die beiden beabsichtigten Zufahrten und den südlichen Knotenpunkt B 96 (Ast) /L 222 berücksichtigt. Ziel der Untersuchung ist der Nachweis, dass die geplanten Anschlüsse für den bestehenden und den durch das Plangebiet induzierten Verkehr ausreichend leistungsfähig sind. Sofern Ausbaumaßnahmen im Zuge der Landesstraße 222 erforderlich werden, gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Im Juni 2022 wurde durch das Ingenieurbüro Küchler eine verkehrstechnische Untersuchung über die Leitungsfähigkeit des Knotens im Bereich der Senke durchgeführt. Im Ergebnis ist dieser Anschluss ausreichend leistungsfähig, so dass kein Erfordernis für einen Umbau dieses Kontenpunktes besteht. Es wird angenommen, dass über diesen Knoten der Verkehr in Richtung Innenstadt abgewickelt wird und der Verkehr in Richtung Süden (Umgehungsstraße, Brandshagen usw.) über den südlicheren Knoten im Bereich des Möbelfachmarkts abgewickelt wird. Ferner wird angenommen, dass sich das durch das Plangebiet verursachte Verkehrsaufkommen hälftig in beide aufteilt. Unter dieser Prämisse ist wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen für den südlicheren Knoten von untergeordneter Bedeutung sein. Angesichts seines gegenwärtigen Ausbauzustands ist absehbar, dass dieser Knoten über ausreichend Kapazitätsreserven verfügt.
	Die geänderten Unterlagen sind dem Straßenbauamt Stralsund zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen. *Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen…*	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der notarielle Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt in § 3 (14) die Erbringung der Nachweise zur Leistungsfähigkeit der beabsichtigten Zufahrten sowie des Knotens B96 (AS Devin) / L222 (einschließlich, der durch das Plangebiet induzierten Verkehre) im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sowie die Übernahme der Kosten zur Herstellung bzw. Umsetzung, der aus der Untersuchung abgeleiteten Maßnahmen zur Anpassung der Leistungsfähigkeit in den entsprechenden Bereichen. Insofern sind die entsprechenden Unterlagen und Genehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu kommunizieren.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 10	**Bergamt, Stralsund** zum Entwurf vom 07.04.2022 *…Der Bebauungsplan berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.* *Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.* *Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht...*	**Keine Abwägung erforderlich**
SN 12	**Landesamt für Gesundheit und Soziales, M-V, Stralsund** zum Entwurf vom 30.03.2022 *…die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. | S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung-ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBi. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.* *Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden…*	**Keine Abwägung erforderlich**
SN 15 (6)	**Hauptzollamt Stralsund** zum Entwurf vom 21.03.2021 *…Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 04.06.2021 GZ: Z 2316 B - BB 43/2021 - B 110001 (G 110311):*	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 15 (6)	*Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ folgendes an:* *1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.* *2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:* *Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort)…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen den beschriebenen Rechten des Hauptzollamts nicht entgegen. **Keine Abwägung erforderlich**
SN 16	**Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen** zum Entwurf vom 30.03.2022 *…Dem o. g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht <u>unter Beachtung nachfolgender Ausführungen</u> zugestimmt.* *Mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 26.09.2019 wurde das Verfahren für den o. g. B-Plan eingeleitet. Der ca. 9,8 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11, 12 und 53/3 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Andershof. Bereits 2019 wurde im Bereich des B-Plans eine Waldfeststellung vorgenommen, welche in den B-Plan übernommen wurde. Der Teil der nördlichen Waldfläche, die in den Geltungsbereich hineinragt, ist als Waldfläche gekennzeichnet.*	**Die Zustimmung wird begrüßt.** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 16	*Durch die nördliche Waldfläche soll ein Geh- und Radweg (Weg D.5) führen. Um insbesondere den Wurzelbereich der Waldbäume zu schonen, ist im Bereich der Waldfläche der Weg in wassergebundener Bauweise zu errichten. Der Weg gilt als Waldweg im Sinne des § 2 Abs. 2 LWaldG.* *Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.* *Die Baufelder liegen durchweg außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes und der Waldabstand ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Sportplatz, welcher zuvor im Waldabstandsbereich der nördlichen Waldfläche geplant war, wurde mit weiteren Wohngebieten überplant. Die Baufelder halten den Waldabstand von 30 m ein. Gemäß § 2 Nr. 6 WAbstVO können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.* *Entsprechend § 2 Nr. 6 WAbstVO kann der Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand am südlichen Plangebietsrand im Waldabstandsbereich zugestimmt werden. Unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 ist eine Beteiligung der Forstbehörde bei Bauvorhaben nicht notwendig. Es ist nicht zu erwarten, dass sich unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 die mit AF2 gekennzeichnete Fläche zu Wald entwickelt…*	Die bauliche Ausführung dieses Wegs in wassergebundener Bauweise kann im Rahmen der getroffenen Festsetzung erfolgen. **Keine Abwägung erforderlich** **Keine Abwägung erforderlich**
SN 17 (11)	**Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin** zum Vorentwurf vom 31.05.2021 *…in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklen-*	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 17 (11)	*burg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").* *Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:* *- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.* *- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.* *- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.* *- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs-und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.* *Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Von den in den Anlagen der Stellungnahme genannten Festpunkten ist nur eine von der Planung betroffen. Dieser Höhenfestpunkt (Mauerbolzen, horizontal eingebracht) befindet sich auf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, unmittelbar westlich des Baugebiets WA 1. Das Gebäude an dem sich die Vermessungsmarke befindet, muss im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans einigen neu zu errichtenden PKW-Stellplätzen weichen und abgebrochen werden. Die Veränderung bzw. Entfernung der Vermessungsmarke wird daher zur Notwendigkeit. Die Planzeichnung wird daher um einen Hinweis auf den Festpunkt ergänzt. Im Teil 1 der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine Veränderung bzw. Entfernung von Vermessungsmarken der Zustimmung des Landesamts für innere Verwaltung M-V bedarf.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 17 (11)	*Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen…*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Beteiligung des Landkreises am weiteren Verfahren erfolgt. Die Beteiligung ergibt sich aus § 4 Abs.2 BauGB.
SN 17	**Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin** zum Entwurf vom 08.03.2022 *…in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).* *Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen…* Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.	**Mit Konversation vom 12.07.2022 mit dem Landesamt ist die Stellungnahme hinsichtlich ihrer Feststellung, dass keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern beachtlich sind hinfällig und es gilt die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 31.05.2022.**
SN 26	**Universitäts- und Hansestadt Greifswald** zum Entwurf vom 22.03.2022 *…Die Stadt Stralsund beabsichtigt mit dem o.g. Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 9,8 ha großes Wohngebiet im Stadtteil Andershof zu schaffen. Der Planbereich schließt an vorhandene Wohngebiete in Stadtrandnähe an und ist infrastrukturell gut angebunden. Durch die überregionale gute Straßenanbindung und die sehr gute straßenorientierte Anbindung an das benachbarte Teiloberzentrum Greifswald wird gemäß Planbegründung u.a. auch direkt die potenzielle Nachfragegruppe der Pendler nach Greifswald angesprochen (Kap. 1.2 der Begründung).*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das Plangebiet ist gegenwärtig bereits gut durch den Stadtbusverkehr angebunden. Außerdem ist perspektivisch ein neuer Bahnhaltepunkt Andershof vorgesehen. Durch diesen soll das Plangebiet zukünftig noch besser an den ÖPNV angebunden werden.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 26	*Dies wird im Sinne einer notwendigen Konzentration bzw. erwünschten Verlagerung der Pendlerverkehre zwischen Stralsund und Greifswald auf den vorhandenen Schienenverkehr zumindest kritisch vermerkt.* *Ergänzend zum o.g. Hinweis werden keine weiteren abwägungsrelevanten Belange der Universitäts- und Hansestadt Greifswald negativ berührt…*	**Keine Abwägung erforderlich**
SN 27	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Wolgast** zum Entwurf vom 18.03.2022 *…Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.* *Wir weisen jedoch auf folgendes hin: in Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.* *Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.* *Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.* *Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die mitgeteilten Leitungsverläufe wurden bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs berücksichtigt. Sie befinden sich weitestgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Die Leitungsverläufe im Bereich der Bestandsbebauung auf Flurstück 11 der Flur 4 werden als Hausanschlüsse nicht in der Planzeichnung dargestellt. Die dort vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets steht dem Fortbestand dieses Hausanschlusses jedoch nicht entgegen. **Da für den Bebauungsplan nicht relevant und nachfolgende Planungen betreffend werden die folgenden Hinweise zur telekommunikationstechnischen Erschließung zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 27	*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.* *Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung" Absatz (7) hin: Hier heißt es unteranderem, Zitat:" Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden."* *Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer" für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.* *Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung…*	
SN 28	**Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schwerin** zum Entwurf vom 19.04.2022 *…Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant…*	**Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 29	**50Hertz Transmission GmbH, Berlin** zum Entwurf vom 18.03.2022 *..Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
SN 30	**E.DIS Netz GmbH, Bergen auf Rügen** zum Entwurf vom 16.06.2022 *…Von unserer Seite gibt grundsätzlich keine Einwendungen gegen Ihre Planungen. Wir haben im Bereich zwischen der Greifswalder Chaussee und dem BP Nr. 68, 20kV Kabel und Fernmeldekabel in Betrieb. Sollten diese für Ihre Planungen störend wirken, ist ein schriftlicher Antrag auf Baufeldfreimachung notwendig.* *Nutzen Sie bitte für die Bestandsplanauskunft generell unser neues Planauskunftsportal unter:* *https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html...*	**Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.** Die beschriebenen Leitungen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Ferner sind in diesem Bereich bereits Leitungsbestände abgebildet um auf die gebotene Vorsicht bei eventuellen Tiefbauarbeiten aufmerksam zu machen. Eine explizite Erwähnung einzelner Leitungsträger ist hierfür nicht erforderlich. **Der Hinweis wird zurückgewiesen.** Die Gemeinde hat gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme über die durch sie repräsentierten öffentlichen Belange. Im Zuge dessen hat die E.DIS Netz GmbH als Träger öffentlicher Belange alle ihr vorliegenden Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Ein bloßer Verweis auf ein registrierpflichtiges Webportal reicht hierfür nicht aus.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 32	**SWS Energie GmbH, Stralsund** zum Entwurf vom 11.03.2022 *…Mit unserem Schreiben übergeben wir Ihnen die Stellungnahme des Fachbereiches Wärme, sowie im Auftrag der SWS Netze GmbH die Auskünfte für die Strom- und Gasnetze, aus denen Sie die jeweiligen Ansprechpartner für Rückfragen entnehmen können. Bitte beachten Sie, dass auch im Stadtgebiet Stralsund E.DIS Leitungen vorhanden sein können. Bestandsauskünfte für die Sparten Wasser bzw. Abwasser sind über die REWA – Regionale Wasser- und Abwasser GmbH, Bauhofstraße 5, 18439 Stralsund, zu beantragen.* *<u>Stellungnahme Fachbereich Strom:</u>* *anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.* *Wir bitten Sie für Abstimmungen von eventuellen Standorten für Trafostationen und Kabelverteilern Kontakt mit unserem Bereich Planung/Bau Strom unter der Rufnummer 03831-241 5369 aufzunehmen.* *<u>Stellungnahme Fachbereich Gas</u>* *Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/ Forderungen der Anlage „Merkblatt und Vereinbarung – SWSE“ zu beachten. Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die mitgeteilten Leitungsverläufe wurden bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs berücksichtigt. Sie befinden sich weitestgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Die Leitungsverläufe im Bereich der Bestandsbebauung auf Flurstück 11 der Flur 4 werden als Hausanschlüsse nicht in der Planzeichnung dargestellt. Die dort vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets steht dem Fortbestand dieses Hausanschlusses jedoch nicht entgegen. Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die mitgeteilten Leitungsverläufe wurden bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs berücksichtigt. Sie befinden sich weitestgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Die Leitungsverläufe im Bereich der Bestandsbebauung auf Flurstück 11 der Flur 4 werden als Hausanschlüsse nicht in der Planzeichnung dargestellt. Die dort vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets steht dem Fortbestand dieses Hausanschlusses jedoch nicht entgegen. Diese und die in der Anlage gegebenen Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 33	**GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig** zum Entwurf vom 14.03.2022 *…bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für den Anlagenbetreiber:* *ONTRAS Gastransport GmbH.* *1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgas-versorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastrans-portgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).* *2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.* *Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!* *<u>Anhang – Auskunft Allgemein</u>* *zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“; hier: Beteiligung zum Entwurf (Stand: Dezember 2021)* *Reg.-Nr.: 02191/22* *PE-Nr: 04428/21* *Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)*	**Der Anhang der Stellungnahme wird als Abwägungsmaterial berücksichtigt.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 33**	*VNG Gasspeicher GmbH* *Erdgasspeicher Peissen GmbH* *Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.* *SWS Telnet GmbH* *Wir weisen darauf hin, dass sich im Anfragebereich auch LWL-Anlage/n im gemeinsamen Eigentum der ONTRAS und der SWS Telnet befinden. Die derzeitige ungefähre Lage dieser mit der Kennzeichnung „EF 6282-05“ versehenen Anlage entnehmen Sie bitte der anliegenden Übersichtskarte. Bezüglich Stellungnahme und Schachtgenehmigung wenden Sie sich bitte direkt an SWS Telnet GmbH.* *Weitere Anlagenbetreiber* *Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.* *<u>Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH</u>* *zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“; hier: Beteiligung zum Entwurf (Stand: Dezember 2021)* *Reg.-Nr.: 02191/22* *PE-Nr: 04428/21* *Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten. Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen:*	**Keine Abwägung erforderlich.** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Leitung mit der Kennzeichnung „EF 6282-05“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung. Im Maßnahmeplan der externen Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ wurden die Leitungsbestände und die für sie erforderlichen Schutzbereiche (darunter auch dieser Leitung der SWS Telnet GmbH) hinreichend berücksichtigt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Leitungsauskünfte Dritter wurden berücksichtigt. **Der Anhang der Stellungnahme wird als Abwägungsmaterial berücksichtigt.**

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange</th><th>Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan</th></tr>
<tr><td>ff
SN 33</td><td>
<table>
<tr><th>Anlagentyp</th><th>Anlagen-kenn-zeichen</th><th>DN</th><th>Schutz-streifen-breite (in m)</th><th>Zuständig</th></tr>
<tr><td>Ferngasleitung (FGL) stillgelegt</td><td>92</td><td>200</td><td>3,00 [1)]</td><td>ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Neustrelitz</td></tr>
<tr><td>Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör</td><td colspan="4">Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Banderder, Gleichrichterschrank</td></tr>
</table>
1) 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Planunterlagen. Bitte beachten Sie, dass uns für die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92 keine aktuellen Bestandspläne vorliegen. Demzufolge übergeben wir Ihnen zu Ihrer Information lediglich ungeprüfte Altbestandspläne, bei denen die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.
Benötigen Sie die genaue Lage in der Örtlichkeit, vereinbaren Sie bitte unter Angabe der PE-Nr. einen Termin mit dem nachfolgend benannten Betreiber/ Dienstleister:
Zuständig:
ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Neustrelitz

Zum geplanten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ der Hansestadt Stralsund bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:
</td><td>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die betreffende stillgelegte Ferngasleitung befindet sich laut der anliegenden Übersichtskarte und weiterer Zeichnungen am westlichen Rand des Plangebiets, dem etwaigen Verlauf der heutigen Brandshäger Straße folgend. Der Abstand des Leitungsverlaufs zum westlichen Fahrbahnrand ist einmal mit 8,5 und einmal mit 13,7 Metern angegeben. Auf der Übersichtskarte ist jedoch ein weiterer Abstand zur Brandshäger Straße verzeichnet. Im Bereich des heutigen Flurstückes 11 weicht der Leitungsverlauf nach Osten aus und umläuft die Bestandsbebauung.
Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Anhand der mitgeteilten ungefähren Lage der wurde die stillgelegte Ferngasleitung unter den Hinweis „Lage ungenau“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis betrifft im weiteren die Erschließungsplanung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sie betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.</td></tr>
</table>

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 33	1. *Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.*	Im Zuge der Erschließungsplanung kann beurteilt werden ob bzw. in welchen Abschnitten die Leitung tatsächlich zurückzubauen ist. Für die Berücksichtigung des beschriebenen Schutzstreifens wird vorbehaltlich des Rückbaus kein Anlass mehr bestehen.
	2. *Aus den anliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 92 innerhalb der räumlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich im Näherungsbereich der externe Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich" eine LWL-Anlage/n der SWS Telnet befinden. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zu der SWS Telnet GmbH im „Anhang - Auskunft Allgemein" unserer Stellungnahme.*	Die Leitungsbestände im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich" wurden im Maßnahmeplan bereits berücksichtigt.
	3. *In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist die Grobtrasse der stillgelegten FGL 92 dargestellt.*	
	4. *In der Begründung zum Entwurf wird unter den Punkten 3.4, 4.1 und 4.6.2. auf das Vorhandensein der v. g. Anlage hingewiesen. Wir bitten die in der Begründung enthaltenen Aussagen, den Rückbau der Leitung betreffend, zu präzisieren und sinngemäß durch die folgenden beiden Absätze zu ersetzen.Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 92 kann die stillgelegte Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den Betreiber der Anlage (ONTRAS Gastransport GmbH). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen. Rückbaumaßnahmen erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Vorlaufzeit. Um Verzögerungen bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung/ Veranlassung durch den Vorhabenträger.*	Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt, dass Änderungen oder Rückbaumaßnahmen die Zustimmung der Eigentümer bedürfen.
	5. *Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (auch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.*	Die betroffenen Leitungsträge werden im Zuge der Bauleitplanung i.d.R. rechtzeitig und grundsätzlich auf Grundlage von § 4 BauGB informiert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 33	6. *Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.*	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die vorgetragenen Belange des Leitungsträgers wurden hinreichend berücksichtigt. In den Planunterlagen zum BP 68 wurden nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Eine erneute Vorlage der Planunterlagen zu einer weiteren Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.
	7. *Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an dem Verfahren zu beteiligen.*	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der genannte Anlagenbetreiber (SWS Telnet GmbH) wurde bereits gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt nicht, da die keine wesentlichen Änderungen an den Planunterlagen erfolgen.
	8. *Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.*	**Der Anregung wird nicht nachgekommen.** Rechtskräftige Bebauungspläne der Hansestadt Stralsund werden u.a. auf der Webseite der Stadt (www.stralsund.de) öffentlich zugänglich gemacht. Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erhält der Einreicher eine Mitteilung darüber, ob und wie die Stellungnahme berücksichtigt wurde, sofern sie Abwägungsrelevanz im Sinne des § 1 (7) BauGB entwickelt.
	Anlagen/ mitgeltende Unterlagen: *Leitungsschutzanweisung* *Übersichtskarte A3 M 1 : 8.000* *Übersichtskarte A4 M 1 : 10.000* *Altbestandsplan-Grundriß FGL 92 stillgel. Blatt 10 – 12…*	**Die weiteren Anlagen wurden zur Kenntnis genommen.**
SN 34	**SWS Telnet GmbH, Stralsund** zum Entwurf vom 14.03.2022	
	…Im Bereich der Baumaßnahme „Stralsund, B-Plan 68 Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ befindet sich ein PE-HD 50 x 4,6 DN 40 Kabelschutzrohr der SWS Telnet GmbH. Den genau bezeichneten Abschnitt entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan. Das Kabelschutzrohr hat eine Tiefenlage von ca. 0,60 m – 0,90 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art, etc. kommen. Das Kabelschutzrohr soll mit LWL-Kabeln belegt werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die mitgeteilten Leitungsverläufe wurden bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs berücksichtigt. Sie befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN34	*Durch das Vorhandensein des Kabelschutzrohres wäre es für die SWS Telnet GmbH möglich den geplanten B-Plan 68 Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße Telekommunikationstechnisch zu erschließen…*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.
SN 35 (23)	***REWA mbH, Stralsund*** *zum Vorentwurf vom 29.06.2021* *…Allgemeines: Die Erschließungsplanung für die Medien Trink-, Regen und Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der notarielle Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt die Modalitäten zu den Einzelheiten der Erschließungsplanung sowie die Übernahme der Kosten zur Herstellung bzw. Umsetzung, der aus der Erschließungsplanung abgeleiteten Maßnahmen. Insofern sind die entsprechenden Unterlagen und Genehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu kommunizieren.
	Löschwasser: Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen in erster Linie die Erschließungsplanung. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen dem Ausbau des Leitungsbestandes zur hinreichenden Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser nicht entgegen. Der Löschwasservertrag zwischen Stadt und REWAmbH ist entsprechend anzupassen.
	Übertragung: Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und bestehend bleibende Leitungen). *Finanzierung: Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschießungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Siehe hierzu Anmerkungen zum o.g. Erschließungsvertrag!

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 35 (23)	*zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.*	**Keine Abwägung erforderlich**
	Grundlegende technische Anforderungen: Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. Bei notwendigen Umverlegungen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Trinkwasserversorgung stabil gehalten werden muss, respektive sind die entsprechenden Ringsysteme wiederherzustellen. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen in erster Linie die Erschließungsplanung. Pflanzungen über bestehenden Leitungstrassen sind in der Planung nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Pflanzfestsetzungen eröffnen hinreichend Gestaltungsspielraum, so dass im Sinne der Erschließungsplanung günstige Orte für Pflanzungen gewählt werden können.
	Bestandsunterlagen: Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planausschnitte mit eingetragenen Leitungen und Anlagen. *Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen den geplanten Maßnahmen und unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die mitgeteilten Leitungsverläufe wurden bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs berücksichtigt. Sie befinden sich weitestgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Leitung mit der Bezeichnung DN 300 AZ wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es ist vorgesehen diese Leitung zu ersetzen, daher ist für sie keine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche vorgesehen. Ähnliches gilt für den bestehenden Hausanschluss der Bestandsbebauung auf Flurstück 11 der Flur 4. Die Erschließung des dort vorgesehenen Baufelds kann über die vorgesehene mit Leitungsrechten zu belastende Fläche mit der Bezeichnung „L1“ sichergestellt werden. Mit vorliegender Erschließungsplanung werden ggf. erforderliche weitere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in die Planung aufgenommen.
	Begründung zum Entwurf *Kapitel 3.4, S. 10 „Stadttechnische Erschließung* *Entgegen den Ausführungen im Text bestehen weder im Plangebiet noch angrenzend zum Plangebiet vorhandene Leitungen der REWA zur Niederschlagswasserableitung.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Benennung der REWA GmbH als Träger bestehender Leitungen für Niederschlagswasser im Plangebiet wurde entfernt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 35 (23)	*Kapitel 4.6.2, S. 27 „Sonstige stadttechnische Erschließung – Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung“.* *Neben der AVBWasserV und den Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV gelten auch die Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund sowie die Allgemeinen Bedingungen der REWA zur Entsorgung von Abwasser in der Hansestadt Stralsund (AEB).*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Ausführungen im Teil 1 der Begründung unter 4.6.2 wurden allgemeiner gefasst um keine Bedingungen des Leitungsträgers außen vor zu lassen und etwaigen Änderungen vorzugreifen. Außerdem wurde ein Hinweis auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund ergänzt.
	Kapitel 4.6.2, S. 27 „Sonstige stadttechnische Erschließung – Niederschlagswasserbeseitigung“. Bei Herstellung eines naturnahen Retentionsraumes für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Graben 12 ist darauf zu achten, dass eine Übernahme durch die REWA nur möglich ist, wenn der Retentionsraum als technische Anlage deklariert werden kann, die zwangsläufig einer Umzäunung bedarf. Ist die Ausweisung als technische Anlage nicht möglich, können nur die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung („öffentliche Regenwasserkanäle“) bis zum Einleitpunkt (Rohrleitungsende) in den Retentionsraum durch die REWA übernommen werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die erforderliche Retentionsfläche wird künftig naturnah gestaltet und nicht als technische Anlage deklariert bzw. betrieben. Die Unterhaltung und Beurteilung der Fläche erfolgt künftig durch die Hansestadt Stralsund und ist im o.g. Erschließungsvertrag geregelt.
	Folgender Textblock ist unter dem Punkt „Niederschlagswasserbeseitigung“ doppelt enthalten: „Die Versickerung von Niederschlagswasser kann ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn über dafür hergestellte Anlagen versickert werden soll. Eine Entscheidung darüber kann nur im Einzelfall erfolgen.“…	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der doppelte Text im Teil 1 der Begründung unter 4.6.2 wurde entfernt.
SN 35	**REWA mbH, Stralsund** zum Entwurf vom 11.04.2022 *…im Zuge der TöB-Beteiligung zum o.g. Entwurf mit seiner Begründung vom Dezember 2021 möchte die REWA zur bestehenden und weiterhin gültigen Stellungnahme vom 29.06.2021 folgendes ergänzen:* *Begründung zum Entwurf, Kap. 4.6.2, S.28f, „Sonstige stadttechnische Erschließung“*	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 35**	*Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung* *Die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) als übergeordnete und bundesweit geltende Verordnung zur Versorgung mit Trinkwasser sollte ebenfalls Erwähnung finden.* *Niederschlagswasserbeseitigung* *Die Rohrleitungssysteme für die Niederschlagswasserableitung sind übernahmefähig, wenn die Richtlinien der REWA zum Bau von öffentlichen Leitungen eingehalten werden (analog Trink- und Schmutzwasser). Weiterhin müssen für die geplanten Niederschlagswassereinleitungen wasserrechtliche Erlaubnisse der unteren Wasserbehörde vorliegen…*	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Ein Hinweis auf einschlägige übergeordnete rechtliche Rahmenbedingung die ggf. bei der Erschließung zu beachten sind, ist redundant. Der angeregte Hinweis auf die AVBWasserV wird daher nicht Teil der Begründung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse können im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt werden. Die Planung steht dem nicht entgegen.
SN 40	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund** zum Entwurf vom 16.03.2022 *…im geplanten B-Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden. Durch die geplante Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Retentionsbecken zum verrohrten Graben 12 westlich der L 222 ist jedoch mit einer Erhöhung des Abflusses in diesem verrohrten Gewässer zu rechnen.* 1. *Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Wassers über das verrohrte Gewässer zu erbringen. Derzeit dient das verrohrte Gewässer hauptsächlich der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, dies wird sich mit der Erschließung des Wohngebietes grundlegend ändern. Im Zuge der Erschließungsplanung sollte daher geprüft werden, inwieweit der Gewässerstatus weiterhin bestehen bleibt oder ob es sich dann zukünftig um eine Abwasseranlage handelt. Eine möglicherweise erforderliche Vergrößerung des Abflussquerschnittes des verrohrten Grabens 12 stellt einen Gewässerausbau dar und bedarf der Plangenehmigung bzw. Planfeststellung der zuständigen unteren Wasserbehörde.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht. Die Planung steht dem nicht entgegen. Der notarielle Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt in § 3 (15) die Erbringung der Planung und der erforderlichen Genehmigungen zur Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers durch eine hydraulische Berechnung und eines wasserrechtlichen Fachbeitrages hinsichtlich: - der Prüfung der Leistungsfähigkeit des verrohrten Grabens Nr. 12, - der Dimensionierung der notwendigen Retentionsflächen (nach DWA Regelwerk), - und ggf. Ableitung und Festsetzung notwendiger Maßnahmen. Der Erschließungsträger realisiert sämtliche Maßnahmen zur Herstellung der schadlosen und gesicherten Ableitung des Regenwassers und trägt hierfür die Kosten.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 40	2. *Um eine hydraulische Überlastung des verrohrten Grabens 12 auszuschließen ist dauerhaft sicherzustellen, dass die zur Zwischenspeicherung genutzte Senke einer ständigen Bewirtschaftung als Retensionsraum unterliegt. Eine Verbuschung bzw. Verschilfung der Fläche ist auszuschließen, da sich ansonsten das erforderliche (berechnete) Speichervolumen reduziert. Des Weiteren ist eine technische Vorrichtung zur Drosselung der Einleitmenge in den verrohrten Graben 12 am Einbindepunkt vorzusehen. Im Detail ist dies in der Erschließungsplanung mit dem Verband abzustimmen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Fläche der vorgesehenen Retentionsfläche ist durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überlagert. Die wasserwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist damit planungsrechtlich gesichert. Die Pflege öffentlicher Parkanlagen ist in der Zuständigkeit des Amts für stadtwirtschaftliche Dienste, Abteilung Grün- und Parkanlagen. Die ordnungsgemäße Pflege der Fläche durch die Hansestadt Stralsund kann somit sichergestellt werden.
	3. *Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B-Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verband abzustimmen…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Die geplanten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Teil B – Text unter IV („Aufforstung Bauernteich“) genannt. Diese Maßnahme erfolgt unter Einhaltung ausreichender Abstandsflächen zum angrenzenden verrohrten Graben 18/6. Soweit bekannt werden die wasserrechtlichen oder sonstigen Belange, die durch den Verband vertreten werden, dabei hinreichend berücksichtigt. Mit Bescheid vom 07.07.2022 erfolgte bereits die Genehmigung der Erstaufforstung in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1, Flurstück 112/2 nach § 25 Landeswaldgesetz M-V. Darin sind wasserrechtliche Auflagen sowie die dringende Empfehlung zur Vor-Ort-Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband und der Unteren Wasserbehörde enthalten.
SN 44 (24)	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Stralsund** zum Vorentwurf vom 25.06.2021 *<u>…Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>* *Auf einem rund 10 ha großen Plangebiet in Andershof nördlich des Möbelmarktes an der Greifswalder Chaussee soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planung dient der Deckung der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Stralsund. Geplant sind rund 160 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus sind eine Grünachse, eine Sportanlage und*	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*ein Spielplatz geplant. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.* *<u>Bodenschutz</u>* *Wegen der festgestellten Aufschüttungen (Geotechnischer Berichte des Ingenieurbüro IB.M Geotechnik vom 06.03.2019 und 10.01.2020) und der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück Nummer 11 sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.* *Aushubboden, der den Zuordnungswert > Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Auf Grundlage des § 51 Abs. 1 Ziffer 1 2te Alternative Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) wird die Nachweispflicht über die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) angeordnet.* *Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.*	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen dem beschriebenen Vorhaben nicht entgegen. Die Hinweise betreffen insbesondere nachfolgende Planungen zur Erschließung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	<u>*Wasserwirtschaft*</u> *Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Graben 12 liegt als Gewässer II. Ordnung außerhalb des Plangebietes, wird jedoch durch die geplante Einleitung des im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers betroffen.*	**Keine Abwägung erforderlich,** *siehe SN 35!*
	Alles anfallende Schutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.	**Keine Abwägung erforderlich,** *siehe SN 35!*
	Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächen- oder Küstengewässer vorzuziehen. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Der verrohrte Graben 12, in den ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden soll, besitzt eine eingeschränkte hydraulische Leistungsfähigkeit. Dies wird mit der geplanten Retentionsfläche als Zwischenspeicher berücksichtigt. Der entsprechende hydraulische Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Graben 12, die teilweise Versickerung in der Retentionsfläche/-mulde und die teilweise Einleitung von Niederschlagswasser in das Soll ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Behandlungserfordernis ist unter Beachtung des einschlägigen Regelwerkes und bezüglich des Solls unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange des Biotopschutzes zu ermitteln und zu berücksichtigen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Erforderliche Flächen zur Rückhaltung bzw. Retention von Niederschlagswasser sind wie beschrieben in der Planung vorgesehen. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist so dimensioniert, dass sie einem Retentionsraum mit dem erforderlichen Speichervolumen (gemäß wassertechnischer Berechnung vom Februar 2021 von 3271 m³ für ein 30-Jähriges Niederschlagsereignis) ausreichend Platz bietet. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird mit Vorliegen der Erschließungsplanung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Das Behandlungserfordernis wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Hierzu werden die einschlägigen technischen Regelwerke (wie DWA A 138; M 153 …) berücksichtigt.
	Die Planung ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser gemäß EG-WRRL derzeit nicht abschließend beurteilungsfähig. Im Dezember 2020 wurden die Bewirtschaftungspläne für den Zeitraum 2022-2027 im Entwurf bekannt gemacht.	**Keine Abwägung erforderlich**
	Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP _KO_ 4_ 16. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung geplant.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde im Teil 1 unter Punkt 3.7 um die Benennung des betroffenen Grundwasserkörpers ergänzt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem anderen Stadtteil oder dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen.* *Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Laut Stellungnahme der REWA GmbH vom 29.06.2021 spricht grundsätzlich nichts gegen eine Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser. Es ist daher davon auszugehen, dass der durch die Planung verursachte Wasserbedarf den Rahmen der genehmigten Wasserentnahme nicht übersteigt.
	<u>Naturschutz</u>	
	Biotoptypenkartierung *Der vorgelegten Biotoptypenkartierung kann im Grundsatz gefolgt werden. Allerdings ist in Anlehnung an die HzE (2018) der jeweils höchste Wert bei den Kriterien „Regenerationsfähigkeit" und „Gefährdung" maßgeblich für die Einstufung in die Wertstufen. Demnach sind für die die folgenden Biotoptypen: BFX, BHB, GFD und PWX die Wertstufen anzupassen und um jeweils 1 zu erhöhen.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Wertstufen der Biotoptypen werden in Anlehnung an die HzE (2018) ermittelt. Die Werte der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ haben gem. HzE einen Ermessenspielraum. Die Zuordnung der Wertstufen für die Biotoptypen BFX, BHB, GFD und PWX wurden entsprechend begründet.
	Eingriffsbilanzierung *Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung wird mit Ausnahme der anzupassenden Wertstufen für die Biotoptypen: BFX, BHB, GFD und PWX soweit im Grundsatz bestätigt.*	**Die Bestätigung wird begrüßt.** Die Einstufung in die Wertstufen der Biotoptypen BFX, BHB, GFD und PWX wurden entsprechend begründet.
	Ausgleichsbilanzierung *Die Ausgleichsbilanzierung ist hinsichtlich der Berücksichtigung und Berechnung kompensationsmindernder Maßnahmen zu überarbeiten und anzupassen. Das Regenrückhaltebecken mit einem Wert der Kompensationsminderung von 0,8 wird bestätigt. Es wird aber auf die Anforderung für die Anerkennung der Maßnahme 8.20 der HzE (2018) verwiesen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.** Die Anforderungen an die Maßnahme 8.20 (HzE) werden überwiegend eingehalten. Eine Wasserfläche von mind. 200 m² sowie der Mindestwasserstand von 0,5 m bei Sommerniedrigwasser sind anzustreben. Die Instandhaltung und Nutzung zur Regenrückhaltung wird durch die Hansestadt Stralsund sichergestellt. Die HzE (2018) dient bei der Einschätzung der Maßnahmen als Orientierung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Die Ausgleichflächen mit der Bezeichnung AF 1, die aufgrund ihrer geringen Größe nicht als eigenständige Kompensationsmaßnahme angerechnet werden können, sind aufgrund ihrer Ausgestaltung und der rechtlichen Sicherung, in diesem Einzelfall als kompensationsmindernde Maßnahmen mit einem Wert der Kompensationsminderung von 0,8 anerkennenswert.*	Die Ausgleichsfläche AF 1 wird als kompensationsmindernd mit einem Wert von 0,8 berücksichtigt. Die Bilanzierung wurde entsprechend angepasst.
	Die nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten) erfüllen nicht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, um als kompensationsmindernd nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 (Anlage 6) anerkannt zu werden. Zusätzlich kann die erforderliche rechtliche Sicherung für kompensationsmindernden Maßnahmen in diesem Fall (Hausgärten) nicht sichergestellt werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt**. Wie im GOP ausgeführt entfalten Hausgärten mindestens die ökologische Wirksamkeit einer Dachbegrünung und sind ökologisch wertvoller als der vorhandene Ackerboden. Diese Aussagen werden dahingehend ergänzt, dass Hausgärten zudem einen höheren Strukturreichtum aufweisen und auch gem. HzE (1999) als kompensationsmindernd anerkannt wurden.
	Auch die weiteren Grünflächen sowie der Spielplatz erfüllen in Anlehnung an die Vorgaben der HzE nicht die notwendigen Vorgaben um als kompensationsmindernde Maßnahmen anerkannt zu werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Anlage des Spielplatzes (ohne die Spielgerätefläche) wird als Maßnahmenfläche eigestuft.
	Die Kompensationsmaßnahme AF1 (Anlage von extensiven Mähwiesen) entspricht der Maßnahme 2.31 (HZE). Für die erfolgreiche Anerkennung sind die Anforderungen der Maßnahme mit einem dauerhaften Pflegeerfordernis in einem (qualifizierten) Pflegeplan zu erstellen. Zusätzlich sind auf Grundlage des Pflegeplans die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für die Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Anforderungen an die Maßnahme 2.31 (HzE) werden überwiegend eingehalten. Ein Pflegeplan wird nicht erstellt. Die Unterhaltung erfolgt durch die Kommune, die qualifizierte Pflege wird durch das städtische Amt für stadtwirtschaftliche Dienste sichergestellt.
	Die für die Kompensationsmaßnahme AF1 aufgeführten Anforderungen gelten auch für die Kompensationsmaßnahme AF2 (entspricht Maßnahme 6.11).	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Anforderungen an die Maßnahme 6.11 (HzE) werden überwiegend eingehalten. Ein Pflegeplan wird nicht erstellt. Die Unterhaltung erfolgt durch die Kommune, die qualifizierte Pflege wird durch das städtische Amt für stadtwirtschaftliche Dienste sichergestellt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Bei der Kompensationsmaßnahme AF 2 wurden im Grünordnungsplan die Kompensationswerte für „Gehölzflächen" und „dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen" vertauscht.*	**Für den Hinweis wird gedankt.** Die vertauschten Kompensationswerte wurden korrigiert.
	Baumschutz *Die Aussagen zum Ausgleich des gesetzlichen Einzelbaumbestandes werden bestätigt. Für die 3 gesetzlichen Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung bei der UNB zu stellen.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Fällungen finden erst nach Rechtskraft des B-Planes statt. Entsprechende Fällanträge werden im Zuge konkreter nachfolgender Objektplanungen gestellt**.**
	Die textlich festgesetzten Bäume sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 68 darzustellen. Folgende Festsetzung könnte für die Bäume aufgenommen werden: *„Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten."*	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Für die Pflanzstandorte erfolgt eine zeichnerische Darstellung. Ein natürlicher Abgang von Bäumen kann keine Verpflichtung zur Reproduktion des Pflanzbestandes nach sich ziehen. Die Festsetzung stellt daher lediglich auf den Erhalt ab, nicht auf den Ersatz bei Abgang. Die Anforderungen an den Baumschutz sind in gültigen Gesetzen und Normen geregelt und bedürfen nicht der Wiederholung in Form einer Festsetzung des B-Plans.
	Artenschutz *Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich ,,prognostisch" betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist folgender Hinweis mit in die Planzeichnung zu übernehmen:* *Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit§ 44 (5) sowie§ 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen.*	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Der Artenschutz kann prinzipiell nur prognostisch betrachtet werden, da es sich um eine vorbereitende Planung handelt und nicht um ein konkretes Vorhaben, dessen Auswirkungen untersucht werden können. Die Durchführung von CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wird im B-Plan geregelt. Der Bebauungsplan an sich löst jedoch keinen Verbotstatbestand nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) BNatSchG aus. Verbotstatbestände können erst bei Umsetzung der Maßnahme eintreten und werden im dazugehörigen Antragsverfahren behandelt. Durch die Maßnahmen VM1 und VM2 wird die Auslösung von Verbotstatbeständen des §44 (1) BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden. Entsprechende Ersatzhabitate sind für Feldlerche und Greifvögel (CEF-Maßnahmen) nicht vorgesehen. Der Hinweis wird daher nicht in den B-Plan übernommen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."* *Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist daher parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.*	Der AFB aus dem Jahr 2020 wurde durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg, Görmin erstellt und in 2021/22 angepasst. **Dem Hinweis wird nicht gefolgt.** Es besteht laut vorliegender Planung keine Notwendigkeit für eine Ausnahme von § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
	Folgende Hinweise zum eingereichten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden darüber hinaus gegeben: Das Rechtskapitel sollte den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. In Bezug auf die Kartierdurchgänge fehlen jeweils die Zeitangaben: Wann waren die kartierenden Personen vor Ort - es wird daher um die Übersendung der Kartierberichte mit Nennung der Personen gebeten.	**Den Hinweisen wird gefolgt.** Das Rechtskapitel wird aktualisiert. Der Kartierbericht mit Zeitangaben zu den Erfassungsdurchgängen wurden ergänzt bzw. aktualisiert.
	Die Relevanzprüfung kann daher nicht überprüft werden, da diese direkt auf den Ergebnissen der Erfassungen beruht.	**Dem Hinweis wird nicht gefolgt**. Die Relevanzprüfung beruht nicht auf den Erfassungsergebnissen (auch wenn diese berücksichtigt sind) sondern es wird die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens an Hand der Biotopausstattung, der Habitatansprüche und der bekannten Verbreitung der Arten bewertet.
	Im Hinblick auf die Wirkungszusammenhänge sind Tötungs- und Verletzungsrisiken durch Kleintierfallen nicht berücksichtig worden.	**Der Anregung wurde gefolgt**. Eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme wurde in den AFB aufgenommen, auch wenn keine relevanten Kleintiere im Plangebiet festgestellt wurden. Die Umsetzung erfolgt in weiterführenden Planungen.
	Die Verwendung von reflexarmen Glassorten für die Fensterflächen wird grundsätzlich begrüßt, allerdings ist diese Maßnahme nicht geeignet, die Kollisionsopfer bei „Durchsichten" durch Gebäude oder vor allem Gebäudeecken ausreichend zu vermeiden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Gem. VM4 ist geregelt, dass reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Die Umsetzung erfolgt in weiterführenden Planungen

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Die zu erwartenden typischen großflächigen Fensterflächen bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu einer erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerung des Tötungs- und Verletzungsverbots. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um das Risiko deutlich zu reduzieren. Hinsichtlich des Kollisionsrisikos sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte verwiesen (Broschüre Vogelschlag an Fenstern).* *Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter http://www.karch.ch/karch/ Amphibien/Entwaesserung/Amphibienleiter oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc a telecharger/ Amphibien div./ Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr v2013. pdf).*	Die Durchführung von CEF- und Vermeidungsmaßnahmen wird im B-Plan geregelt. Diese Maßnahmen ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Der Bebauungsplan an sich löst jedoch keinen Verbotstatbestand nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) BNatSchG aus. Verbotstatbestände können erst bei Umsetzung der Maßnahme eintreten und werden im dazugehörigen Antragsverfahren behandelt. Bei allen Baumaßnahmen ist der Allgemeine Artenschutz zu berücksichtigen.
	Da das analog zum § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzeitenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen: *Ringeltaube Anfang Februar* *Waldkauz Anfang Februar* *Waldohreule Anfang Februar* *Buntspecht Anfang Februar* *(Erfassungzeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)* *Die in der Artenschutztabelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das in der Vermeidungsmaßnahme VM1 definierte Zeitfenster für Rodungen wurde weiter eingegrenzt, um auch früh brütende Arten zu berücksichtigen. Diese Vermeidungsmaßnahme hat nichts mit Fledermäusen zu tun. Die Vermeidungsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan genannt.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> *Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:* *• Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen den gegebenen Hinweisen zu ausreichenden Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten und zur Kennzeichnung von Wegen, Straßen etc. nicht entgegen. Sie betreffen die Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),* *• Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m 3 /h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.* *Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.* *Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.*	Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird der Löschwasservertrag der Hansestadt Stralsund mit der REWA mbH angepasst. Die Hinweise hierzu betreffen im Übrigen die Erschließungsplanung.
	<u>Kataster und Vermessung</u> *Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:* *Planzeichnung Teil A: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Eine Unterscheidung von vermarkten bzw. unvermarkten Grenzpunkten in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist mit einer gestrichelten Liniensignatur in der Planzeichnung umrandet. Diese Darstellung ist in der Planzeichenerklärung bereits eindeutig erläutert. Die Bezeichnung des Plangebiets „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ wird u. A. in der Überschrift des Plans genannt.
	<u>Abfallwirtschaft</u> *Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen keine Bedenken zu dem o.g. B-Plan. Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die*	**Die Anregung wird folgendermaßen berücksichtigt:** Teil 1 der Begründung wird unter Punkt 4.6.2 entsprechend der angeregten Formulierung geändert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."*	
	Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: *Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen den gegebenen Hinweisen zu ausreichenden Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten und zur Kennzeichnung von Wegen, Straßen etc. nicht entgegen. Sie betreffen die Erschließungsplanung. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird der Löschwasservertrag der Hansestadt Stralsund mit der REWA mbH ggf. angepasst. Die Hinweise hierzu betreffen im Übrigen die Erschließungsplanung.
	Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden 'kann, Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGY D 29) im·Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Wendemöglichkeiten in den vorgesehenen zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind bereits entsprechend der RASt 06 dimensioniert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Das bedeutet:* *1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.* *2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4, 75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsige Abfallsammelfahrzeug.* *3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).* *4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen einer baulichen Ausführung der Straßen im Sinne der gegebenen Hinweise nicht entgegen. Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.
	Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: *„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Abfallbeseitigung kann im Rahmen der vorgesehenen Festsetzung erfolgen, ohne dass Entsorgungsfahrzeuge über Privatstraßen oder Betriebsgelände fahren müssen. Die Bewirtschaftung ist derzeit nicht von Belang.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (24)	*Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."…*	
SN 44	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Stralsund** zum Entwurf vom 07.04.2022 *…mit Schreiben vom 4. März 2022 (Posteingang: 9. März 2022) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:* *- Planzeichnung (Entwurf) mit Stand von Dezember 2021* *- Begründung mit Stand von Dezember 2021* *Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:* <u>*Städtebauliche und planungsrechtliche Belange*</u> *Wie bereits in meiner Äußerung vom 25.06.2021 erklärt, gibt es aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken zur Festsetzung eines Wohngebietes am geplanten Standort in Andershof.* *Ich weise darauf hin, dass es gemäß Kommunalrecht im Verfahrensvermerk Nr. 11 heißen muss: „Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten", nicht nach Ablauf.* <u>*Bodenschutz*</u> *Bodenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.* *Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind.* *Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist darüber gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.*	 **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Verfahrensvermerk wird entsprechend angepasst. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung steht der ggf. erforderlichen Verständigung mit der unteren Bodenschutzbehörde nicht entgegen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**	*Hinweise:* *Anfallendes Bodenaushubmaterial, das außerhalb des Herkunftsortes bzw. Plangebietes verwertet und abtransportiert werden soll, sollte durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht untersucht werden, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können.* *Aushubboden, der den Zuordnungswert > Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen.* *Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.* *Da bei einem Rückbau der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 11 alte Leitungen/ Medien/ Schächte bzw. Bauteile im Baufeld vorhanden sind, sind die entstehenden Hohlräume, bei denen mineralische Reststoffe verwertet werden sollen, mit Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 0 / Z0* zu verfüllen. Für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 12 Abs. 1-3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und für durch die BBodSchV nicht geregelten Stoffe sind die Anforderungen nach Tabelle I1.1.2-2 der LAGA-Richtlinie zu Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu erfüllen. Das Bodenmaterial muss grundsätzlich die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der an die BBodSchV angepassten Zuordnungswerte Z0 / Z0* (LAGA TR Boden, siehe Tabelle 11.1.2-2) einhalten.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Planung stellt für das beschriebene Vorgehen kein Hindernis dar. Die Hinweise betreffen insbesondere nachfolgende Planungen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**	*Im Teil B des Bebauungsplans sollten folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:* *Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 TR Boden) überschreitet und damit > Z2 entspricht, ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.* *Bei einem Rückbau der Bestandsbebauung entstehende Hohlräume, bei denen mineralische Reststoffe verwertet werden sollen, sind mit Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 0 / Z0* (LAGA TR Boden, siehe Tabelle II.1.2-2) zu verfüllen.*	**Der Anregung wird nicht entsprochen.** Für die angeregte Festsetzung besteht keine Ermächtigungsgrundlage und es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die eine solche Festsetzung rechtfertigen würden. Die Planung steht dem ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmaterial und Hohlräumen nicht entgegen.
	<u>Wasserwirtschaft</u> *Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Graben 12 liegt als Gewässer II. Ordnung außerhalb des Plangebietes, wird jedoch durch die geplante Einleitung des im Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers betroffen.* *Alles anfallende Schutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.* *Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächen- oder Küstengewässer vorzuziehen. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Der verrohrte Graben 12, in den ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden soll, besitzt eine eingeschränkte hydraulische Leistungsfähigkeit. Dies wird mit der geplanten Retentionsfläche als Zwischenspeicher berücksichtigt. Der entsprechende hydraulische Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verrohrten Graben 12, die teilweise Versickerung in der Retentionsfläche/-mulde und die teilweise Einleitung von Niederschlagswasser in das Soll ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Behandlungserfordernis ist unter Beachtung des einschlägigen Regelwerkes und bezüglich des Solls unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange des Biotopschutzes zu ermitteln und zu berücksichtigen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der erforderliche hydraulische Nachweis kann im Zuge der Erschließungsplanung erbracht werden, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse können im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt werden. Dem Behandlungserfordernis kann im Zuge dessen nachgekommen werden. Der Bebauungsplan steht dem beschriebenen Vorgehen nicht entgegen.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**	*Die Unterhaltung der Retentionsanlage ist für die Funktionalität essentiell. Der Erhalt des Retentionsvolumens durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist durch die Hansestadt Stralsund sicherzustellen. Die Zuständigkeit innerhalb der Hansestadt ist konkret zu regeln. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 1 Abs. 3 und 4 der Abwasserbeseitigungssatzung, wonach der Betrieb von Abwasseranlagen der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH obliegt.* *<u>Naturschutz</u>* ***Biotopkartierung / gesetzlich geschützte Biotope:*** *Im Zuge der Biotopkartierung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Baumhecke (BHB) erfasst. Hierbei handelt es sich um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig.* *Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung des Biotopes ausgeglichen werden kann oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu hören. Der Ausnahmeantrag ist daher in 5-facher Ausfertigung einzureichen.* *Ein begründeter Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V liegt bei der UNB nicht vor. Das gesetzlich geschützte Biotop (laut Biotoptypenkartierung) ist somit vollständig in die Planzeichnung einzutragen. Eine Überplanung durch Stellplätze und Carports im WA 1 (laut Planzeichnung) ist somit nicht zulässig.* *Alternativ wird vorgeschlagen den Biotoptyp „Baumhecke“ (BHB) durch den Biotoptyp „Aufgelöste Baumhecke“ (BHA) zu ersetzen. Im Zuge einer Vor-Ort-Besichtigung wurde durch die UNB ein geringer Deckungsgrad (in der Strauchschicht) festgestellt, der i. V. m. einer eingeschränkten Vitalität des Biotops eine Kartierung als BHA zulässt. Eine „Aufgelöste Baumhecke“ unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Retentionsfläche wird als Grünfläche von der Hansestadt Stralsund gepflegt. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt.** Aufgrund des geringen Deckungsgrads in der Strauchschicht und der eingeschränkten Vitalität des Biotops, wird der Anregung gefolgt. Das Biotop wird als „Aufgelöste Baumhecke“ (BHA) eingeschätzt. Die Planunterlagen werden dahingehend korrigiert.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**	***Eingriffsbilanzierung:*** *Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Äußerung des Landkreises VR gemäß 4 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 2021 verwiesen.* *Maßgeblich für die Ermittlung von Wertstufen für Biotoptypen ist der jeweils höchste Wert bei den Kriterien „Regenerationsfähigkeit" und „Gefährdung". Die Bildung einer Gesamtbewertung aus den beiden Kriterien ist in Anlehnung an die HzE (2018) nicht möglich. Die Ableitung des „Durchschnittlichen Biotopwertes" hat dementsprechend auch nicht aus der Gesamtbewertung, sondern aus dem höchsten Kriterienwert zu erfolgen. Somit ergeben sich für die kartierten Biotoptypen BFX, BHB (BHA), GFD und PWX differente Wertstufen. Für diese Biotoptypen sind in Anlehnung an die HzE die Wertstufen um jeweils 1 zu erhöhen, wodurch sich wiederum höhere Biotopwerte ergeben.*	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Die Wertstufe für den Biotoptyp PWX wird aufgrund des Bestandsalters um 1 erhöht. Die Wertstufe des Biotoptyps BFX (Wertstufe 2) ist gerechtfertigt, da es sich um einen relativ jungen, aber stark vitalitätsgeschwächten, teilweise absterbenden Baumbestand handelt (Eschen). Ebenso besteht der Biotoptyp BHA (Wertstufe 2) fast vollständig aus einem Eschenbestand, dessen Vitalität als abgängig, teilweise schon umgestürzt bezeichnet werden muss. Bei den beiden vorgenannten Biotoptypen wird daher die Spanne der Regenerationsfähigkeit von 1-3 gemäß HZE ausgeschöpft. Der Biotoptyp GFD ist aufgrund seiner artenarmen Ausstattung dem Standard-Biotoptyp 36.02.06 des BfN zuzuordnen, woraus sich eine Wertstufe von maximal 1 ergibt. Diese wird neu in Ansatz gebracht.
	Ausgleichsbilanzierung: *Die Ausgleichsbilanzierung ist hinsichtlich der Berücksichtigung und Berechnung kompensationsmindernder Maßnahmen zu überarbeiten und anzupassen.* *Das Regenrückhaltebecken mit einem Wert der Kompensationsminderung von 0,8 wird bestätigt. Es wird aber auf die Anforderung für die Anerkennung der Maßnahme 8.20 der HzE (2018) verwiesen.*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Retentionsfläche wird nicht als technisches Bauwerk in Form eines RRB, sondern als Grünfläche ausgeführt. Sofern sie dem Zweck des Retentionsraums nicht entgegenstehen, sind hier auch einzelne Bäume und Sträucher möglich. In diesem Sinne entspricht die Retentionsfläche der Maßnahme 6.11 Anlage parkartiger Grünflächen der HzE, die mit einem Kompensationswert von 1,0 aufgeführt sind. Die gesamte Fläche der Regenrückhaltung wird mit einer Kompensationsminderung von 0,8 berechnet.
	Die nicht überbaubaren Flächen (Hausgärten) erfüllen nicht die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, um als kompensationsmindernd nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 (Anlage 6) anerkannt zu werden. Zusätzlich kann die erforderliche rechtliche Sicherung für kompensationsmindernden Maßnahmen in diesem Fall (Hausgärten) nicht sichergestellt werden.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) ist planungsrechtlich sichergestellt, dass die übrige Grundstücksfläche nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Gemäß Festsetzung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Eine solche oder ähnliche Nutzung stellt gegenüber der bisherigen Flächennutzung als Acker eine Verbesserung dar. So ist durch die individuelle Bepflanzung privater Grünflächen eine höhere ökologische Vielfalt absehbar als durch die bisherige agrarwirtschaftliche Nutzung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**		Erfahrungsgemäß ist die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen jedoch schwer kontrollierbar. Es wird daher vorsorglich davon ausgegangen, dass die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft werden. Der Berechnung der Kompensationsminderung wird daher eine um 15% kleinere Fläche für Hausgärten zugrunde gelegt. Die Wertigkeit ist mindestens der einer Dachbegrünung gleichzusetzen und wird daher gemäß HZE (Maßnahme 8.10) mit einem Kompensationswert von 0,5 angesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die o.g. Festsetzung im B-Plan.
	Auch die Grünflächen sowie der Spielplatz erfüllen in Anlehnung an die HzE nicht die notwendigen Vorgaben um als kompensationsmindernde Maßnahmen anerkannt zu werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die festgesetzten Grünflächen (einschließlich Spielplatz und Retentionsfläche) stehen zueinander und zu angrenzenden Grünflächen im engen räumlichen Bezug. Insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen, Baumreihen und anderen wertvollen Biotopen im unmittelbaren Umfeld werden sie Teil einer reich strukturierten Melange sein. Angesichts dieser Funktion wird die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt und für die Grünflächen, außer der eigentlichen Sandspielfläche, weiterhin eine Kompensationsminderung bilanziert.
	Die Kompensationsmaßnahme AF1 (Anlage von extensiven Mähwiesen) entspricht der Maßnahme 2.31 (HZE). Für die erfolgreiche Anerkennung sind die Anforderungen der Maßnahme mit einem dauerhaften Pflegeerfordernis in einem (qualifizierten) Pflegeplan zu erstellen. Zusätzlich sind auf Grundlage des Pflegeplans die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für die Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln. *Die für die Kompensationsmaßnahme AF1 aufgeführten Anforderungen gelten auch für die Kompensationsmaßnahme AF2 (entspricht Maßnahme 6.11).*	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Flächen werden als öffentliche Flächen im Eigentum der Hansestadt Stralsund liegen. Die Hansestadt wird sie selbst pflegen, eines (qualifizierten) Pflegeplans bzw. eines Kapitalstocks bedarf es hierfür nicht.
	Baumschutz: *Die Aussagen zum Ausgleich des gesetzlichen Einzelbaumbestandes werden bestätigt. Für die drei gesetzlich geschützten Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung bei der UNB zu stellen.*	**Keine Abwägung erforderlich.**

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN 44**	***Artenschutz:*** *Offensichtlich wurden die Hinweise aus der vergangenen Äußerung nicht oder nur unzureichend eingearbeitet (z. B. Hinweise auf Amphibienlebensräume, Kollisionsrisiko von Vögeln mit spiegelnden Flächen, Kleintierfallen): Es wurde kein neuer AFB vorgelegt und auch kein Versuch der Abstimmung (wie in der Stellungnahme empfohlen) unternommen. Auf die letzte Äußerung wird daher verwiesen. Eine Abstimmung mit der UNB wird weiterhin dringend empfohlen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Mit den vergangenen Äußerungen nimmt die Stellungnahme Bezug auf eine Stellungnahme vom 07.02.2022 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese wird dem Abwägungsmaterial dieser Planung hinzugefügt. Zwischenzeitlich wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u> *Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:* *- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,* *- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),* *- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.* *Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.* *Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen den gegebenen Hinweisen zu ausreichenden Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten und zur Kennzeichnung von Wegen, Straßen etc. nicht entgegen. Sie betreffen die Erschließungsplanung. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird der Löschwasservertrag der Hansestadt Stralsund mit der REWA mbH angepasst. Die Hinweise hierzu betreffen im Übrigen die Erschließungsplanung.
	<u>Abfallwirtschaft</u> *Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen verweist auf die in der Äußerung des Landkreises vom 25. Juni 2021 enthaltene ausführliche Darstellung seiner Belange. Diese werden aufrechterhalten…*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme vom 25. Juni 2021 wird im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (18. Ä. FNP)	**Landkreis Vorpommern-Rügen, Stralsund** vom 07.02.2022 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans *…Artenschutz* *Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung der Stellungnahme zur 18. Änderung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund verwendet:* *• AFB (Büro Berg) vom 12.08.2020* *• Begründung von August 2021* *Der besondere Artenschutz wird durch das Änderungsverfahren nicht abschließend bearbeitet muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der zuständigen UNB abgearbeitet werden. Die im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen sind weitestgehend nachvollziehbar und wird hiermit unter Beachtung der folgenden Hinweise bestätigt bzw. der Änderung zugestimmt:* *Aufgrund des nahen Regenrückhaltebeckens ist trotz negativen Kartierergebnisses mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass die Begehungen bei gutem Wetter für Brutvogelkartierungen durchgeführt wurden. Nachweise von Amphibien im Landlebensraum gelingen jedoch am Besten bei regnerischem Wetter oder in taunassen Nächten.* *Der das Laichgewässer umgebene und artspezifisch unterschiedliche Landlebensraum wird laut Leitfaden Artenschutz des LUNG und auch gemäß Guidance Document der EU der Fortpflanzungsstätte zugeordnet und unterliegt daher dem Schädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.* *Sonstiger Landlebensraum wäre analog zu den Ausführungen zu Reptilien ebenfalls geschützt, da hier die Ruhestätten diffus verteilt sind. Hier müssen also mindestens Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts an Landlebensräumen sowie zur Verminderung und Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsrisikos geplant und umgesetzt werden, um nicht die Verbotstatbestände einschlägig werden zu lassen.*	Obige Stellungnahme bezieht sich auf die Ausführungen zum Artenschutz, die in einer Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten sind. Diese Ausführungen werden dem Abwägungsmaterial dieser Planung hiermit zugeführt. **Die Zustimmung wird begrüßt.** Zwischenzeitlich wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ergänzt (Ergänzung vom 06.08.2021). Die Ergänzungen betreffen Angaben in Tab. 1 mit Informationen zu den Begehungen bzw. Untersuchungsstaffelung, Anpassung der VM1 hinsichtlich der zulässigen Zeit für Gehölzrodungen vom 1.Oktober bis 1. Februar, Ergänzung von VM5 zur Vermeidung von Kleintierfallen bei der Regenentwässerung **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Für die Kartierungen fanden acht Begehungen an sechs verschiedenen Tagen statt, jeweils mit unterschiedlichen Wetterlagen. Teilweise fanden sie in den frühen Morgenstunden statt. Bei der Begehung am 04.07.2020 fiel auch Niederschlag. Da belegbar nach anerkannten Methodenstandards kartiert wurde, besteht kein Anlass, die Ergebnisse der Kartierung oder des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Zweifel zu ziehen. Da keine Amphibien und Reptilien kartiert werden konnten, kann auch der Tatbestand der Schädigung nicht zutreffen. Durch die beabsichtigten Planungen werden zusammenfassend betrachtet voraussichtlich keine Verbotstatbestände ausgelöst. Sofern bei der Umsetzung dennoch artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN 44 (18. Ä. FNP)	*Die zu erwartenden typischen Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu einer erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerung des Tötungs- und Verletzungsverbots. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um das Risiko deutlich zu reduzieren: Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter: http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter und auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Gullys, Kabelschächte und ähnliche Strukturen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, werden gemäß Stand der Technik ausgeführt. Es besteht kein darüber hinaus gehender artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf, da entsprechende Arten im B-Plangebiet nicht nachgewiesen wurden.
	Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzeitenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen artspezifisch auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen zum Schutz der Brutvögel in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen: *Ringeltaube Anfang Februar* *Amsel Anfang Februar* *(Erfassungzeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005)* *Die in der Artenschutztabelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).*	**Der Anregung wird gefolgt.** Das in VM 1 definierte Zeitfenster für Rodungen (sogenanntes „Bauzeitenfenster“) wurde weiter eingegrenzt, um auch früh brütende Arten zu berücksichtigen. Demnach sind die erforderlichen Gehölzrodungen regelmäßig zwischen dem 1. Oktober und dem 1. Februar durchzuführen. Die Begründung (Teil 2 Umweltbericht) wird entsprechend korrigiert. Außerdem wird ein Hinweis in den Erschließungsvertrag zum besonderen Artenschutz übernommen.
	Hinsichtlich des Kollisionsrisikos/Vogelschlags an Glasflächen sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte verwiesen (Broschüre Vogelschlag an Fenstern). Weitere Hinweise finden sich im Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten“ (LAG VSW 2021). Laut den Ausführungen der LAG VSW ist die alleinige Verwendung reflexionsarmen Glases nicht ausreichend, um das Kollisionsrisiko ausreichend zu minimieren. Eine Abstimmung mit der UNB wird daher dringend empfohlen…	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Kollision mit Glas- und Fensterflächen gehört für Vögel im Siedlungsbereich zum allgemeinen Risiko. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird zudem kein Baurecht für Gebäude geschaffen, bei denen ein unzumutbares Kollisionsrisiko zu erwarten wäre.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
SN 46	**Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau, Abt. Bauaufsicht** Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Entwurf 14.03.2022 *… der o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 von Dezember 2021 wurde aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft.* *Es wurden die folgenden Unterlagen eingesehen:* *a) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 von Dezember 2021* *b) Begründung von Dezember 2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68* *c) Schalltechnische Untersuchung des Dipl.-Ing. Jens Hahn, UmweltPlan GmbH, von Februar 2021* *Zu betrachten sind die Lärmquellen Bahnlärm, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.* *Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der Festsetzungsvorschläge zu Lärmschutzmaßnahmen in den Kapiteln 7 bis 9 der „Schalltechnischen Untersuchung" keine Bedenken gegen die Weiterführung des Verfahrens. Die Hinweise und Vorschläge des Gutachters wurden bereits in die textlichen Festsetzungen Nr. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 des B-Planes aufgenommen.* *Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Straßenverkehrslärm), aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden (Gewerbelärm Möbelmarkt) und Entwicklung von Lärmschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch Sportlärm (erzeugt durch den Soccer-Court) können z. T. deutliche Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte vermindert bzw. vermieden werden.* *Weitere mögliche Immissionsarten wie Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub sind im Planbereich nicht zu erwarten…*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die genannten Immissionsquellen und immissionschutzrechtlichen Belange wurden im Aufstellungsverfahren hinreichend berücksichtig und entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen abgeleitet.
SN I.50 (6)	**Hansestadt Stralsund, Ordnungsamt, Abt. Feuerwehr** zum Entwurf vom 27.05.2021 *…aus Sicht der Brandschutzdienststelle hat sich an der Stellungnahme vom Herrn [redacted] (siehe Anhang) keine Änderung ergeben. (Anhang: Stellungnahme vom 08.06.2021)*	

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff SN I.50 (6)	*Vonseiten der Berufsfeuerwehr ergeben sich zum „Bebauungsplan 68" folgende Punkte in der „Begründung zum Vorentwurf"* *Zu 1.3 Räumlicher Geltungsbereich* *Aufgrund der Lage des Plangebiets, kann die Eintreffzeit nach Schutzziel AGBF Bund durch die Feuerwehr Stralsund aktuell nicht gewährleistet werden Erläuterung: Durch die AGBF Bund (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren) ist für den kritischen Wohnungsbrand eine Eintreffzeit von acht Minuten nach Alarm angesetzt. Das Plangebiet kann nach Brandschutzbedarfsplan mit einer planerischen Eintreffzeit von zehn Minuten nach Alarm erreicht werden.* *Zu 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung* *Maß der baulichen Nutzung* *Gebäude über 8 m Brüstungshöhe benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Drehleiter der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090). Sind diese Stell- und Anleiterflächen auch auf öffentlichen Verkehrswegen, dürfen diese nicht durch Bäume, KFZ Parkplätze oder andere Gegenstände verbaut werden.* *Zu 4.6.1 Verkehrserschließung* *Grundsätzliche Verkehrserschließung* *Vorgesehene Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst sollten entsprechend durch gekennzeichnete Parkflächen bzw. Kennzeichnung von frei zu haltenden Flächen freigehalten werden.*	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die in den südlichen Stadtgebieten längere Eintreffzeit wird im Zuge der Brandschutzbedarfsplanung der Hansestadt berücksichtigt. Gemäß §°7°Abs.°4 FwOV M-V ist eine Eintreffzeit von zehn Minuten nach Alarmierung anzustreben. Diese Vorgabe wird gemäß Angaben der Stellungnahme eingehalten. Das Plangebiet ist in ca. 7 Minuten vom Standort der Freiwilligen Feuerwehr in Brandshagen zu erreichen. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen ggf. weiterhin erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Eintreffzeit nicht entgegen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die genannten Anforderungen betreffen insbesondere das WA 1 und das WA 2. Die erforderlichen Aufstellflächen im Sinne der Verwaltungsvorschrift über Flächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Festsetzungen innerhalb der Bauflächen zulässig. Die vorgesehenen Festsetzungen der Verkehrsflächen sind darüber hinaus so gefasst, dass diese falls erforderlich auch stellenweise von Bäumen, KfZ-Parkplätzen u.s.w. freigehalten werden können. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die vorgesehenen Festsetzungen stehen der Freihaltung der freizuhaltenden Flächen nicht entgegen. Der Hinweis betrifft ferner die Erschließungsplanung.

Nr.	Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung bzw. Berücksichtigung im Bebauungsplan
ff **SN I.50** **(6)**	*Zu 4.6.2 Sonstige stadttechnische Erschließung* *Löschwasser* *Die Bereitstellung von Löschwasser im geplanten Gebiet gemäß Vertrag zur Bereitstellung von Löschwasser der regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) und der Hansestadt Stralsund.* *Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke…*	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Er betrifft die Erschließungsplanung. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen den beschriebenen Anforderungen nicht entgegen.

Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen, jedoch nicht unter der Höhe der Verkehrsfläche am Punkt des Hauseinschlusses.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Daches.

2.1.5 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.

2.3 Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude unterschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist.

3.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Ist von mehreren anliegenden Straßen eine übergeordnet, ist diese Firstrichtung nur parallel zur übergeordneten Straße zulässig.

3.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge für ein Geschoss je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser ist mit mindestens 260 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Entlang der straßenabgewandten Begrenzung der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von Carports möglich.

5.3 Abweichend von Satz 2 der Festsetzung unter Punkt 5.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Stellplatzbedarf durch die in diesen Flächen zulässigen Anlagen nicht vollends gedeckt werden kann.

5.4 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind nicht zulässig.

5.5 In Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7 und WA 8, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehen- den Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten, die nicht unmittelbar an die Brandshäger Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m je Grundstück limitiert.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen.

Auf der übrigen Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Diese übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist zugunsten der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartungsstrase ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

9.2 Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen.
Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

10. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Aktiver Schallschutz: In den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die sich innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen befinden, sind geeignete Lärmschutzwände zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen zu errichten. Eine Lärmschutzwand innerhalb festgesetzter öffentlicher Grünflächen ist mit mindestens 4 m Höhe ab Geländeoberkante und mit einem maximalen Abstand der Schirmkante zur südlichen Plangebietsgrenze von 4 m zu errichten.

10.2 Schutzbedürftige Räume: In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die an mindestens eine zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, beilüftete Laubengänge oder Loggien) auszustatten. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern für sie ein natürlicher Luftwechsel durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist.
In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als exponiert, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind. Hiervon ausgenommen ist das nördliche Baufeld im WA 1. Innerhalb dieses Baufelds gelten nur die Gebäudeseiten als exponiert, die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind.

10.3 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01:
R'w,ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB.

10.4 Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und Vorkehrungen gem. der Festsetzungen 9.2 und 9.3 ausnahmsweise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A.1 und A.2 sind mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

11.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten.

12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden die Ausgleichsflächen AF 1-2, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ohne Spielflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (11.052 m² KFÄ) zugeordnet. Außerdem wird die externe Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs dem B-Plan zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach

Oberste Geschosse von Gebäuden mit mind. drei oder vier Vollgeschossen und Flachdach, müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufliegenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terassenüberdachungen.

2. Dachform von Nebengebäuden

Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude ab einer Brutto-Grundfläche von 10 m² sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

3. Dachform bestehender Gebäude

Bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist abweichend vom hier sonst ausschließlich zulässigen Flachdach auch die bestehende Dachform des Satteldachs zulässig.

4. Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- Walm- und Zeltdächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Vegetation auf Flachdächern ist zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

5. Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

6. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind von der Straße aus durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2,0 m² zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem Zaun zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den in Bebauungsplan, Teil B - Text unter Punkt II. Nr. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. und 8. sowie in der Planzeichnung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Bodendenkmalschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichneten Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

IV. Hinweise

1. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Pflanzlisten und die weiteren Angaben zu Pflanzungen des Grünordnungsplans wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Externe Kompensationsmaßnahme

Der weitere Ausgleich von 63.861 m² KFÄ erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Maßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund.

3. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten

- Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 01. Februar.
- Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten (Vergrämung). Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14-tägig oder in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen.

4. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1 000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 6,4 — Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 12,3 — Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o / g — offene / geschlossene Bauweise
- E / D — nur Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig
- ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St & C — Stellplätze und Carports

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- R — Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)
- Abwasser
- Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Parkanlage

8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Niederschlagswasserretention

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

- Wald

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen
- AF — Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von Bäumen

11. Sonstige Planzeichen

- L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 18.0 — festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- ZD — Zeltdach
- FD — Flachdach
- 25° - 30° — Dachneigung: Mindest- und Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- (BD) — Bodendenkmale (DSchG M-V)
- 30,00 — Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Fahrbahnen, Wege
- Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher)
- Vorschlag Grundstücksteilung
- mögliche Gebäudeanordnung
- Abgrenzung Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La)
- Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m)
- Geodätischer Festpunkt

V. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

VI. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 273 — Flurstücksbezeichnung
- Böschungen
- Bäume
- 17.0 — Geländehöhe in m, Bezug NHN

Satzung der Hansestadt Stralsund

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom _____

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, gelegen im Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund, Nr.12 | 29. Jahrgang am 13.11.2019 erfolgt.

Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft von _____ gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den

_____
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 26.05.2021 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 03.06.2021 bis 18.06.2021 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 mit Begründung einschließlich des Umweltberichts gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis 14.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 2 vom 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan Nr. 68, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am _____ von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft von _____ gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den

_____
Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 am _____ wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: _____ vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den

_____
Der Oberbürgermeister

11. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den

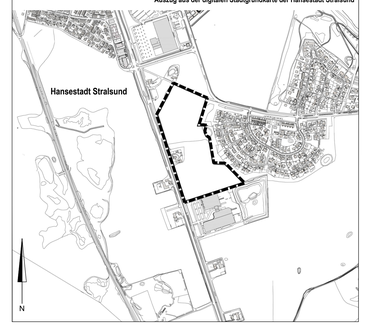
_____
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Satzung — Juli 2022

Übersichtskarte Maßstab 1:10 000

Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Straßenquerschnitte (Darstellungen ohne Normcharakter)

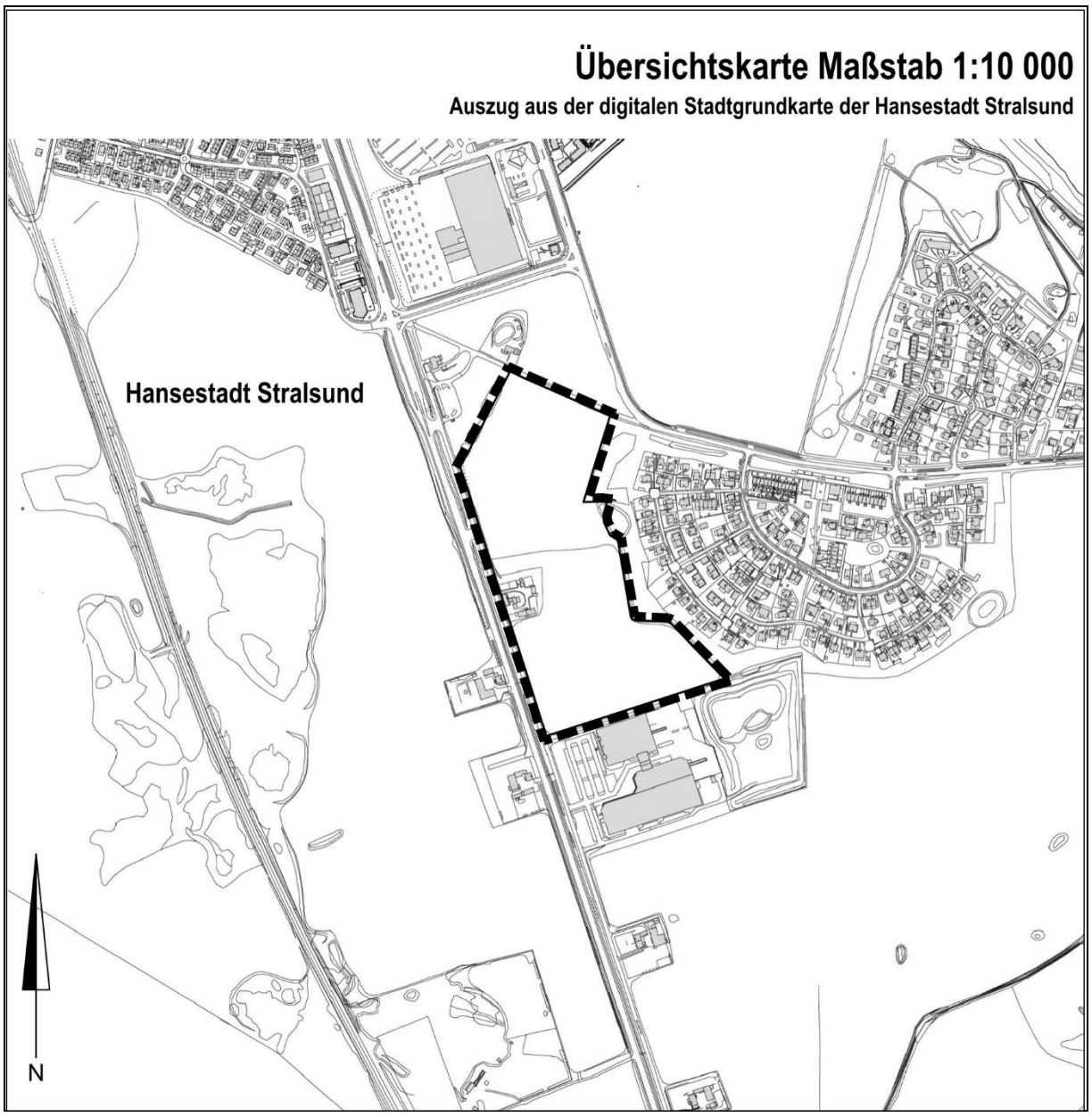
TOP Ö 12.2

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.2

Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Begründung zur Satzung mit Umweltbericht
Juli 2022



Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Bearbeitung:
Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898359

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002
Hansestadt Stralsund

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 3

1 Anlass 3
1.1 Vorbemerkungen 3
1.2 Anlass und Ziele der Planung 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.4 Plangrundlage 5

2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) 5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) 6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 7
2.3 Inhalt des Landschaftsplanes 7
2.4 Klimaschutzkonzept 8
2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen 8

3 Städtebauliche Ausgangssituation 9
3.1 Umgebung des Plangebiets 9
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 9
3.3 Planungsrechtliche Situation 9
3.4 Erschließung 9
3.5 Soziale Infrastruktur 10
3.6 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz 10
3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz 11
3.8 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial 11
3.9 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale 12
3.10 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten 12

4 Inhalt des Plans 13
4.1 Städtebauliches Konzept 13
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 14
4.3 Bauflächen 16
4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung 18
4.5 Grünordnung 22
4.6 Erschließung 25
4.6.1 Verkehrserschließung 25
4.6.2 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung 27
4.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses 29
4.8 Örtliche Bauvorschriften 30
4.9 Nachrichtliche Übernahmen 31
4.10 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter 32
4.11 Städtebauliche Vergleichswerte 34

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 35
5.1 Zusammenfassung 35
5.2 Private Belange 35

5.3 Umweltrelevante Belange 36
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 36
7 Verfahrensablauf 37
8 Rechtsgrundlagen 37

TEIL 2 - UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB) 39

1 Einleitung 39
1.1 Allgemeines 39
1.2 Anlass und Aufgabenstellung 39
1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 39
2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 41
2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften 41
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 41
2.3 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft 43
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 43
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 43
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 50
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 54
3.4 Eingriffsermittlung 55
3.5 Additiver Kompensationsbedarf 61
3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 61
3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 64
4 Zusätzliche Angaben 64
4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 64
4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 65
5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 65
6 Quellenverzeichnis 66

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Anlass

1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Stralsund ist gemeinsam mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern und als große kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 54 km² groß und hat 59.290 Einwohner (2020, Quelle: MESO).

In den letzten Jahren zeichnete sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Nach einem über zwei Jahrzehnte andauernden Rückgang, entwickelte sich die Einwohnerzahl von 57.670 im Jahr 2010 auf 59.290 Einwohner im Jahr 2020. Mit dem Einwohnerzuwachs und den sich wandelnden Ansprüchen am Wohnungsmarkt ist weiterhin ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum verbunden.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Stralsund, Beschl. Nr. 2015-VI-02-0177 vom 12.03.2015) wurde eine Prognose für den Wohnraumbedarf bis 2030 erstellt. Diese geht von einer steigenden Zahl wohnungsnachfragender Haushalte bis 2030 aus. Um dieser prognostizierten Nachfrage gerecht zu werden, stellt das ISEK Planungsziele zur Entwicklung des Wohnungsangebotes auf. Das Wohnungsangebot soll sich differenziert in Hinsicht auf unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Preissegmente entwickeln. In Reaktion auf demographische Veränderungen sind hierfür auch Neubaustandorte vorgesehen.

Als Standorte der Innenentwicklung werden vor allem Wohnbaupotenziale in der Altstadt und den zentrumsnahen Gebieten verortet. In Ergänzung werden neue Wohnbaustandorte in den äußeren Stadtgebieten lokalisiert. Das Plangebiet wird dabei nicht explizit als potenzieller Wohnbaustandort genannt. Angesichts der Lage im Stadtgebiet Süd und der Flächenverfügbarkeit des Gebiets sind hier jedoch ebenfalls Wohnbaupotenziale zu erkennen. Seine städtebaulich integrierte Lage und seine Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen und dem ÖPNV sprechen für das Plangebiet als geeigneten Wohnbaustandort.

Zudem schränkt die Bindung von Eigentümerinteressen die Verfügbarkeit vorhandener Wohnbaupotenziale ein. Dies gilt insbesondere für die Potenziale der Innenentwicklung. Auch das ISEK sieht insbesondere im Altstadtbereich mittlerweile ein begrenztes Wohnbaupotenzial. Daher ist es erforderlich, weitere Bauflächen zu erschließen.

In der Hansestadt Stralsund werden jährlich etwa 60 bis 70 Einfamilienhäuser gebaut. Entsprechend der Nachfrage soll diese Größenordnung auch in Zukunft erreicht werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern kann zurzeit nicht gedeckt werden. Bereits erschlossene Wohnbaustandorte gelten als ausgelastet, es gibt mehr Bewerber als Grundstücke. Gleichzeitig ist eine Nachfrage an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in attraktiver Lage erkennbar.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 9,8 ha große Fläche zwischen der Brandshäger Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ im Stadtgebiet Süd.

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Es ist von drei Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Somit können bestehende

Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV und soziale Infrastruktur mitgenutzt werden. Das Stadtgebiet Süd gilt als beliebter Wohnstandort in Stadtrandnähe, der auch für Berufspendler in Richtung des benachbarten Teiloberzentrums Greifswald attraktiv ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau, sowie dessen Durchführung lassen sich voraussichtlich relativ zeitnah verwirklichen, da die Flächenverfügbarkeit im Plangebiet durch einen mit städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB einbezogenen Vorhabenträger überwiegend gegebenen ist.

Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung von ca. 6,5 ha zuzüglich erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen können alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorrangig für den Bau von Einfamilienhäusern. Geplant ist ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern. Durch die Bebauung entstehen etwa 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entlang der Brandshäger Straße und etwa 90 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser. Insgesamt kann Wohnraum für ca. 310 Einwohner geschaffen werden. Das Ziel eines ausdifferenzierten Wohnungsangebotes soll durch die bedarfsgerechte Entwicklung verschiedener Gebäudetypologien realisiert werden. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche hier begründet werden.

Die vorgesehene Wohnnutzung am geplanten Standort ist bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 26.09.2019 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ eingeleitet. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als alternatives Planungsinstrument scheidet beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aus, da die einbezogene Fläche aufgrund ihrer Größe nicht mehr durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist und die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einer qualifizierten Bebauungsplanung bedarf.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 9,8 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse-Einkaufspark“. Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme des bebauten Flurstücks 11 im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.4 Plangrundlage

Die zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2019, der Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Februar bis März 2020 und der berechneten Grenzfeststellung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplans das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) maßgeblich.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27.05.2016) als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben. Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Gebiet einen Stadt-Umland-Raum. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Ziel 4.1. (2)
„Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“
Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes, der Hansestadt Stralsund, befindet.

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.“
Das Ziel wird durch die Planung beachtet. Die Planung eines neuen Wohnbaustandorts ist erforderlich, da Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB nur im eingeschränkten Maß verfügbar sind (vgl. Punkt 1.2 - Anlass und Ziele der Planung).

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. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans knüpft an die umliegenden Siedlungsstrukturen an und lässt eine der Lage im Stadtgebiet angemessene Bebauung zu.

Ziel 4.2. (1)
„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“
Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund befindet. Insbesondere mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichert der Bebauungsplan eine flächensparende Bauweise.

Des Weiteren 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. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor, daher ist das Ziel 4.5 (2) ohne Relevanz.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des LEP M-V Rechnung getragen.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013) konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms.

Grundsatz 3.1.3. (6)
„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“
Dem Grundsatz wird entsprochen. Innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbaren Umfeld sind keine touristischen Infrastrukturangebote, oder vermarktungsfähige Attraktionen und Sehenswürdigkeiten vorhanden bzw. in Planung. Im Sinne des Grundsatzes kommen für den Ausbau des Beherbergungsangebots in der Hansestadt andere geeignetere Standorte in Frage.

Grundsatz 3.2.1. (1)
„Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“
Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes – der Hansestadt Stralsund – befindet.

Grundsatz 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.“
Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Planung steht dem Erhalt und der Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen nicht entgegen.

Grundsatz 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.“
Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und insbesondere eine große Nähe zu Versorgungseinrichtungen aufweist. Die vorhandene Infrastruktur in der Umgebung des Plangebiets ist gut erreichbar und nutzbar. Innerhalb des Stadtgebiets können

verschiedene mögliche Arbeitgeber, Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Kultureinrichtungen auf kurzen Wegen erreicht werden. Durch die Planung kann daher eine räumliche Zusammenführung im Sinne des Grundsatzes befördert werden.

Ziel 4.1. (3)
„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“
Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet innerhalb eines zentralen Ortes, der Hansestadt Stralsund, befindet. Die Planung trägt zur funktionsgerechten Entwicklung des Teiloberzentrums bei.

Ziel 4.1. (4)
„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“
Das Ziel wird durch die Planung beachtet, da sich das Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur der Hansestadt Stralsund anschließt.

Grundsatz 4.2. (3)
„In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.“
Dem Grundsatz wird entsprochen, da der geplante neue Wohnbaustandort eine gute Erreichbarkeit zu Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, Haltestellen des ÖPNV sowie mögliche Arbeitsstätten vorsieht. Seine Siedlungsstruktur orientiert sich an der umliegenden bestehenden Bebauung.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Aufbauend auf der Sportstättenentwicklungsplanung von 1993 war hier auf ca. 5 ha die Entwicklung des Sport- und Freizeitzentrums Andershof/Devin vorgesehen. Neben der Grundversorgung (Schule, Bevölkerung) sollten hier weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen auch kommerziellen Charakters eingeordnet werden. Ferner sind an den Rändern des Plangebiets Wasserflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhalbebecken dargestellt.

Gem. Sportstättenentwicklungsplanung der Hansestadt Stralsund besteht für Sportflächen in der dargestellten Größenordnung in absehbarer Zeit kein Bedarf mehr. Die Flächendarstellungen entsprechen nicht der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort, was eine Änderung des FNP für das Plangebiet erforderlich macht. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 soll der Flächennutzungsplan für den Teilbereich des Plangebietes geändert werden. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung überwiegend zu einer Wohnbaufläche vor. Durch Inkrafttreten der 18. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan Nr. 68 dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB folgen.

2.3 Inhalt des Landschaftsplanes

Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan regelt die Landschaftsnutzung des Plangebiets. Der Landschaftsplan stellt den inneren Bereich des Gebiets als Spezielle Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz dar. Dieser Bereich wird von der Darstellung waldartiger Gehölstrukturen gesäumt. Im Randbereich des Plangebiets sind zwei geschützte Biotope verzeichnet (§ 20 NatSchAG M-V). Sonstige Nutzungen sind im Weiteren für den Deviner Weg am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Dieser ist Teil eines wichtigen Fuß- und Radweges zwischen Devin und Voigdehagen.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet weicht von diesen Darstellungen ab. Nach Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 soll der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan daher geändert werden.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Die Darstellungen als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz und als Waldartige Gehölstrukturen entfallen. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ist die Darstellung als Baufläche gem. § 5 BauGB, Bahnanlagen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. In der Mitte und im Süden des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung einer Parkanlage im Anschluss an die weiter östlich dargestellten Waldartigen Gehölstrukturen.

2.4 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stand Oktober 2010, wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13 - vergl. Punkt 3.8 - Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung). Vorgaben von Bebauungsplänen sollen demnach eine kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung und eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie zum Ziel haben. Ungünstige Bepflanzungsfestsetzungen sollen vermieden werden. Hemmende Vorschriften, die dem Einsatz von regenerativen Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können, sollen abgebaut werden.

2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. Diese Nutzung wird im Zuge der Planung überwiegend zur Wohnbaufläche umgewandelt. Die geplante Umwandlung begründet sich im Flächenbedarf der vorgesehenen Wohnnutzung. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nur im eingeschränkten Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung (vgl. Punkt 1.2 - Anlass und Ziele der Planung). Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist daher begründet.

Mit seinem Flächenzuschnitt und einer temporär vernässten Senke in der Plangebietsmitte weist das Plangebiet zudem eine aus landwirtschaftlicher Sicht unvorteilhafte Topographie auf. Einschränkende Abstandsauflagen infolge der angrenzenden Wohnbebauung wirken sich ebenfalls nachteilig auf die landwirtschaftliche Nutzung aus. Wertgebende Böden mit einer Bodenwertzahl von > 50 sind von der Umwandlung nicht betroffen.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 5,0 km südlich der Stralsunder Altstadt und in ca. 750 m Entfernung zum Strelasund. Es ist von Ackerflächen, Grünflächen, Waldflächen und Wohnbauflächen umgeben. Es grenzt

- im Westen an die Brandshäger Straße, mit der parallel verlaufenden Greifswalder Chaussee und den dahinterliegenden Ackerflächen,
- im Norden an Gehölz- und Grünflächen, den Deviner Weg sowie an das weiter rückwärtig liegende Betriebsgelände eines Fachmarkts,
- im Osten an Gehölzflächen einer wohngebietsbezogenen Parkanlage und das dahinterliegende Wohngebiet südlich des Deviner Wegs (Bebauungsplan Nr. 42),
- im Süden an das Betriebsgelände eines Fachmarkts mit den dahinterliegenden Ackerflächen.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt. In den Randbereichen des Plangebiets gibt es Grünflächen. Am westlichen Rand des Plangebiets, an der Brandshäger Straße, befinden sich Gebäude und Nebenanlagen aus ehemals landwirtschaftlicher Nutzung. Diese werden gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Die Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan geändert, so dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen werden kann. Die geänderte Darstellung des Plangebiets ist überwiegend als Wohnbaufläche vorgesehen.

3.4 Erschließung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann an die öffentlichen Straßen Brandshäger Straße und Deviner Weg angebunden werden. Unmittelbar parallel zur Brandshäger Straße verläuft westlich die L 222, Greifswalder Chaussee. Die Anbindung an das Straßenhauptnetz ist somit gewährleistet.
Mit den Linien 3; 9 und der Linie 60 „Nachtexpress“ ist das Plangebiet durch das ÖPNV-Netz erschlossen[1]. In direkter Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen „Möbel Albers“, „Memo Clinic“ und „Deviner Weg“.
Ein für den innerstädtischen Radverkehr bedeutender Geh- und Radweg zwischen Devin und Voigdehagen verläuft über dem Deviner Weg im Norden des Plangebietes.

[1] Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH: Wabe 100 Winterfahrplan 20/21, Grimmen 2020

Hauptversorgungsleitungen

Versorgung mit Trinkwasser: Das Plangebiet wird in Süd-Nord-Richtung etwa mittig von einer Trinkwasserleitung (DN 300 AZ der REWA mbH) durchquert.
Versorgung mit gasförmigen Brennstoff: Begleitend zur Brandshäger Straße, wird das Plangebiet von einer stillgelegten Ferngasleitung (FGL-92 der ONTRAS Gastransport GmbH) durchquert.

Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden[2]. Es bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: SWS Energie GmbH,
- Telekommunikation: Deutsche Telekom Technik GmbH, SWS Telnet GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Trinkwasserversorgung: REWA GmbH,
- Schmutzwasserentsorgung: REWA GmbH,

Nach derzeitigem Kenntnisstand, bestehen keine Versorgungsleitungen für Erdgas und Fernwärme in der näheren Umgebung des Plangebiets.

3.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine soziale Infrastruktur. Im Stadtgebiet Süd befinden sich:

- die KITA am Bodden (DRK KV Rügen-Stralsund e.V.) in ca. 1,3 km und
- die Grundschule Andershof (Hansestadt Stralsund) in ca. 1,8 km Entfernung zum Plangebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Kindertagesstätte im südlichen Stadtgebiet geschaffen.

3.6 Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

Das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Das Plangebiet selbst besteht fast vollständig aus Ackerflächen und liegt in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Am nordwestlichen, westlichen und östlichen Plangebietsrand befinden sich Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg, erarbeitet[3].

Aus der Gruppe der Baumfreibrüter/Gebüschbrüter/Halboffenlandvögel konnten Brutvögel lediglich in den Randbereichen des Plangebiets festgestellt werden. Feldlerchen wurden in dem potentiell geeigneten Ackerschlag auch nach einer erneuten Begehung im März 2021 nicht nachgewiesen. Insofern wird geschlussfolgert, dass der hier vorzufindende Standort aufgrund der Wohnraumnähe und damit verbundenen Störwirkungen kein geeignetes Habitat für die Feldlerche ist. Mäusebussard und Rotmilan wurden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste angetroffen. Ein Brutverdacht besteht für den Turmfalken am

[2] Bekannte Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung als Hinweis abgebildet. Hausanschlüsse sind nicht abgebildet. (vergl. Punkt 3.5. - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung - Sonstige stadttechnische Erschließung).
[3] Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

südlich des Plangebietes gelegenen Möbelmarktes. Weiterhin ist das Plangebiet möglicher Lebensraum der Zauneidechse sowie Jagdhabitat verschiedener Fledermäuse.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Maßnahmen erforderlich. Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf der Umweltprüfung, vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung, sowie auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

3.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Grundwasserkörper

Das Plangebiet befindet sich über den Grundwasserkörper WP_KO_4_16.

Oberflächengewässer

An den östlichen Plangebietsrand grenzt ein derzeit trocken gefallenes Soll ohne oberflächlichen Zu- und Abfluss. Im Einzugsbereich dieses Kleingewässers liegen bereits versiegelte Flächen des Bebauungsplans Nr. 42. Neben dem Soll, sammelt sich aufkommendes Niederschlagswasser derzeit in der zentral gelegenen Senke. Vor dort wird es über den westlich anliegenden verrohrten Graben Nr. 12 abgeleitet.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht in Trinkwasserschutzzonen von Wasserschutzgebieten.

Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie außerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifens gem. § 89 LWaG M-V und liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet.
Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen 17 und 24 m NHN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 2,60 m NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, Tabelle 3.2.

3.8 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund und eines südlich angrenzenden Fachmarktes ein. Innerhalb des Plangebiets sind Immissionen durch den vorgesehenen Soccer-Court abzusehen4.

Für allgemeine Wohngebiete, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, definiert die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) im Beiblatt 1 schalltechnischen Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB. Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit den im Osten benachbarten Wohngebieten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden durch den Schienenverkehrslärm der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund deutlich unterschritten. Im Bereich der

[4] Umweltplan: B-Plan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße, Geräuschimmissionsprognose - Zwischenstand, Stralsund 2021

bestehenden Bebauung auf Flurstück 11 der Flur 4 der Gemarkung Andershof ist unmittelbar an der Brandshäger Straße mit bis zu 69 dB(A) zu rechnen.

Die durch Straßenverkehr, Gewerbe sowie Sport und Freizeit verursachten Immissionen können durch die Bestimmungen des Bebauungsplans gemindert werden. Durch ein Abrücken der bebaubaren Flächen von Immissionsquellen und unter Sicherstellung der erforderlich baulichen Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen, ergeben sich keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO grundsätzlich entgegenstehen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sind keine Emittenten von Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub, von denen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Durch die Planung verursachte, maßgebliche sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

3.9 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Ein Bodendenkmal östlich der Senke wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich dabei um einen Fundplatz, daher ist eine archäologische Prospektion hier nicht erforderlich. Weitere Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

3.10 Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Baugrund

Die Baugrundvoruntersuchung vom 10.01.2020 der Firma IB.M Geotechnik, Stralsund, trifft generelle Aussagen zur Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet.

Der Baugrund wurde auf Basis von Aufschlüssen durch Kleinbohrungen beurteilt. Die erste Bodenschicht, unter der Geländeoberkante, weist demnach überwiegend organischen Sand mit teilweise umlagerten Geschiebelehm auf. Unter dieser oberen Bodenschicht folgen stärkere Schichten Decksand und bereichsweise Schluff. Diese Schichten werden wiederum von Geschiebemergel unterlagert. Die obere Zone des Geschiebemergels ist teilweise zu Geschiebelehm verwittert. Im Geschiebelehm und -mergel befinden sich teilweise eingelagert Sand und Schluff.

In den oberen Bodenschichten wurden teilweise organische Auffüllungen von bis zu 80 cm Stärke festgestellt. Im westlichen Bereich der Senke weist der am tiefsten gelegene Aufschluss eine ca. 60 cm starke Torfschicht unterhalb der oberen Bodenschicht Sand bzw. umlagerter Geschiebelehm auf. Für die Aufnahme von Baulasten sind der Oberboden, die Bodenschichten mit Auffüllungen, die lockeren Klumpen, der umlagerte Geschiebelehm und der Torf nicht geeignet. Die unterhalb folgenden Schichten des Decksands und sandigen Schluffs werden vorbehaltlich fachgerechter, intensiver Nachverdichtung als ausreichend tragfähig beurteilt. Die nachfolgend tiefer liegenden Schichten werden als ausreichend tragfähig beurteilt. In den für Bebauung vorgesehenen Bereichen kommt grundsätzlich eine Flachgründung in Frage. Die nicht ausreichend tragfähigen Auffüllungen und der Oberboden sind unterhalb der Gründungselemente auszutauschen. Lageweise sind sie durch verdichtete Sandpolster zu ersetzen.

Der Oberboden und die oberflächennahen sandigen Auffüllungen werden als wasserdurchlässig und versickerungsfähig bewertet. Die unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebeböden / Schluff werden als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft (K_f-Wert: 1 x 10^{-9} … 1 x 10^{-7} m/s). Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage.

Bodenschutz

Die Aufschlüsse im Zuge des o.g. 2. Berichts wurden hinsichtlich etwaiger Schadstoffe grundsätzlich keine Auffälligkeiten festgestellt. Angesichts der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück Nr. 11 wird jedoch generell empfohlen, die anfallenden Aushubböden zu analysieren.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind bisher keine Angaben zu kampfmittelbelasteten Bereichen bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

4 Inhalt des Plans

4.1 Städtebauliches Konzept

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung gliedert sich durch die als Grünzug ausgebildete Senke in ein südliches und ein nördliches Teilgebiet. Über eine an die Brandshäger Straße angebundene parallele Erschließungsachse werden die beiden Teilgebiete erschlossen.

Die Baugebietsstruktur ergibt sich aus Bezügen zum umliegenden Siedlungsbereich und zur Linienführung der Brandshäger Straße. Die entlang der Brandshäger Straße aufgereihten Solitärbauten sollen diese Linienführung am Stadteingang betonen und durch ihre Höhe eine wahrnehmbare Siedlungskante ausbilden. Bestandsgebäude in dieser Flucht, die erhalten werden können, stellen eine sinnvolle Ergänzung dieser Raumfolge dar. Gebäude, die unmittelbar an Verkehrsflächen grenzen, werden im Sinne einer aufgelockerten Bebauung weiterhin nicht angestrebt.

Innerhalb des Plangebiets werden die Gebäudehöhen durch abnehmende Geschosszahlen in Richtung Osten abgestuft. Mit den östlich vorgesehenen Einfamilienhäusern soll die Bebauung des Plangebiets zur Bestandsbebauung vermitteln. Es sind voraussichtlich etwa 80 Einfamilienhäuser und 10 Mehrfamilienhäuser möglich. Im neuen Wohngebiet können somit ca. 160 Wohnungen für insgesamt etwa 320 Menschen gebaut werden.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu reduzieren wurden die Bauflächen von Immissionsquellen des angrenzenden Fachmarktes und der Greifswalder Chaussee weitestgehend abgerückt. In den sich hieraus ergebenden unbebauten Flächen im Süden des Plangebiets sind öffentliche Grün- sowie Ausgleichsflächen vorgesehen. Auf den öffentlichen Grünflächen am südlichen Plangebietsrand ist außerdem die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

Die Grün- und Ausgleichsflächen stellen ferner Bezüge zu den benachbarten, von Grünflächen durchzogenen Siedlungsbereichen und zur anschließenden freien Landschaft her. Die Ausgleichsflächen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebiets. Im Bereich einer Senke in der Mitte des Plangebiets soll ein Grünzug ausgebildet werden und eine Fläche zur Rückhaltung bzw.

Rentention von Niederschlagswasser hergestellt werden. Es wird eine naturnahe Ausführung des Retentionsraums angestrebt um die Fläche als Teil des Grünzugs einzubinden. Östlich der Senke ist ein Spielplatz vorgesehen.

Die Planstraßen A.1 und A.2 haben separate Gehwege und Flächen für Straßenbäume bzw. -begleitgrün, ihre Regelquerschnitte sehen Baumpflanzungen einseitig als Reihe vor. Nördlich und östlich der Planstraße A.1 und A.2 verlaufen orthogonal die als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehenen Planstraßen B.1 bis B.3 und C.1 und C.6. Entlang dieser Straßen sind ebenfalls Flächen für Straßenbäume bzw. -begleitgrün vorgesehen. Zusätzlich sind Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Norden zum Deviner Weg, in Richtung Osten zum benachbarten Wohngebiet (B-Plan Nr. 42) und in Richtung Westen zur Brandshäger Straße vorgesehen. Weitere Fuß- und Radwegverbindungen sollen bei Bedarf ergänzend verwirklicht werden können.

Eine stillgelegte Erdgasleitung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert wird zurückgebaut. Die brüchige Haupttrinkwasserleitung (Nennweite 300 mm, Asbestzement), die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, wird ersetzt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt.

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gem. § 13 BauNVO zulässig. Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2: nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wenn für Betriebsabläufe und Lagerstellen keine Nebenanlagen erforderlich sind.

Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es wird damit beabsichtigt, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzugsweise an der Brandshäger Straße anzusiedeln. Dort sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausgewiesen. Hingegen

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, da einerseits ihre Ansiedlung aufgrund der peripheren Lage im Stadtgebiet nicht zweckmäßig erscheint und andererseits der Ziel- und Quellverkehr zu den Einrichtungen beim lagebedingt ruhigem Gebietscharakter nicht gewollte Störungen erzeugen würde. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen ist klargestellt, dass hier keine Ferienwohnungen eingeordnet werden sollen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgenommen um einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung am Stadtrand vorzubeugen. Die mögliche intensivere bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 konzentriert. Durch die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können verschiedene Gebäudetypologien verwirklicht werden. Dies kommt dem angestrebten differenzierten Wohnungsangebot entgegen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe baulicher Anlagen und die Geschossigkeit sind in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung gemäße Höhenentwicklung zuzulassen. Die Bestimmungen der zur Brandshäger Straße zunehmenden Höhenfestsetzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO) sowie zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V) sollen die Ausbildung einer klaren und deutlich wahrnehmbaren Siedlungskante entlang der südlichen Stadteinfahrt befördern. Die Höhenfestsetzung entlang der Brandshäger Straße soll zudem einen städtebaulich sensibleren Übergang zwischen den südlich anliegenden Fachmarkt und den kleinteiligeren Siedlungsstrukturen im Osten des Plangebiets ermöglichen.

Darüber hinaus ist die Zahl der möglichen Vollgeschosse im Süden des Plangebiets aus Gründen des Immissionsschutzes begrenzt. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 und mit mehr als einem Vollgeschoss im WA 6, könnten die schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume zum Teil nicht eingehalten werden.

Dazu wurden folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen sowie die erforderlichen Bezugspunkte (gem. § 18 BauNVO) bestimmt.
In der Planzeichnung wurde festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw.
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bzw.
- Zahl der Vollgeschosse zwingend,
- Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß,
- Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß.

Für die Bestimmtheit der getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Höhe baulicher Anlagen soll im weiteren Verfahren gem. § 9 Abs. 3 BauGB an mehreren Punkten die Oberkante der Straße in m (Bezug NHN) zeichnerisch festgesetzt werden.

Im Text Teil B wurde festgesetzt:

- Alle Höhenangaben gem. Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der entlang der Verkehrsfläche befindlichen Gebäudekante.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.
- Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.
- Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wurde mit 0,5 festgesetzt, um die angestrebte Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen. Die für die weiteren Baufelder festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 entsprechen 62,5 % bzw. 75 % der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze.

Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Hierzu zählen: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und deren Überschreitung wurden getroffen, um einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung am Stadtrand vorzubeugen. Die Versiegelung des Bodens soll damit begrenzt werden um möglichen Hochwasserereignissen durch Starkregen entgegenzuwirken und mögliche Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu reduzieren.

Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wurde in die Planung aufgenommen, um den Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs in diesem Baugebiet zu gewährleisten. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine der Umgebung angemessene Ausnutzung der Bauflächen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

In den übrigen Baugebieten bleibt es bei der Möglichkeit zur 50 %igen Überschreitung der GRZ I gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise kann die für im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude unterschritten werden. Diese Festsetzung wurde unter Berücksichtigung bestehender Gebäude auf dem Flurstück 11 der Flur 4 der Gemarkung Andershof getroffen, deren Erneuerung bzw. Umbau im Rahmen dieser Planung ermöglicht werden soll.

4.3 Bauflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Regelungen der offenen und der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 abweichenden Bauweise, welche nach § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt sind, werden für die angestrebte bauliche Nutzung gem. dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen.

Die Festsetzung der, für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 9 zulässigen, offenen Bebauung ist geeignet um eine für den Stadtrand typische aufgelockerte Bebauung zu erzielen. Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll entlang der Brandshäger Straße eine Raumkante zur Betonung der südlichen Stadteinfahrt ausbilden. Aus diesem Grund wurde hier die Zulässigkeit einer abweichenden

Bauweise festgesetzt. Sie basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von 25,0 bis maximal 30,0 m zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll auf die Errichtung Wohngebäuden hingewirkt werden, die längs zur Brandshäger Straße ausgerichtet sind.

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der Planzeichnung für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bauplätze für Einfamilienhäuser und freistehende Mehrfamilienhäuser. Die Festsetzung soll die Entwicklung einer regelmäßigen Baustruktur sichern und eine übermäßige Verdichtung verhindern. Durch die Planzeichnung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hiermit sollen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Hausformen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind gem. der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Reihenhäuser, Hausgruppen als zulässige Hausform festgesetzt. Durch die Festsetzungen unterschiedlicher Bauweisen und Hausformen können in den festgesetzten Baugebieten verschiedene Gebäudetypologien verwirklicht werden. Dies kommt dem angestrebten differenzierten Wohnungsangebot entgegen.

Die gem. § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen. Die straßenabgewandten Grundstücksteile sollen von Bebauung freigehalten werden, um eine gärtnerische Nutzung zu ermöglichen.

Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig. Ist von mehreren anliegenden Straßen eine übergeordnet, ist diese Firstrichtung nur parallel zur übergeordneten Straße zulässig. Diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll den städtebaulichen Zusammenhang im Ortsbild unterstützen.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen. Das gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge für ein Geschoss je Gebäude soll die Verwirklichung eines untergeordneten Gebäudeteils, wie das spätere Hinzufügen eines Vordaches, eines barrierearmen Hauseingangs oder eines eingeschossigen Erkers erleichtern. Diese Ausnahme ist im Bauantrag zu begründen.

Größe der Baugrundstücke

In den Textlichen Festsetzungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke für Reihenhäuser mit mindestens 260 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung durch kleinere Baugrundstücke vermieden werden. Hingegen gibt es für eine Festsetzung von Höchstmaßen – insbesondere aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – nach den bisherigen Erfahrungen kein Erfordernis.

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Zu Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 BauNVO textliche und zeichnerische Festlegungen getroffen, die die Gartennutzung von in der Regel straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützen, die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken sollen und der Ortsbildpflege dienen:

Längs der Brandshäger Straße werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Carports zeichnerisch festgesetzt. Hier soll der durch die zulässige bauliche Nutzung der Baugrundstücke des WA 1 verursachte Bedarf des ruhenden Verkehrs gedeckt werden. Die Verkehrsfläche der Brandshäger Straße soll dabei im Sinne des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden mitgenutzt werden, so dass die Notwendigkeit einer zusätzlichen Fahrgasse entfällt. Im Sinne der Ortsbildpflege sollen Garagen an dieser, im Stadtraum präsenten Stelle nicht zulässig sein.

Textlich wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass in den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten. Ferner ist entlang der straßenabgewandten Begrenzung der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen die Errichtung von Carports ausnahmsweise möglich. Abweichend von Satz 2 der textlichen Festsetzung über den Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m für Carports und Garagen (s.o. und im Teil B – Text unter Punkt 5.1 Satz 2) sind Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 außerhalb der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Stellplatzbedarf durch die in diesen Flächen zulässigen Anlagen nicht vollends gedeckt werden kann.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintiererhaltungszucht sind gem. textlicher Festsetzung nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Typischer Weise sind durch die Nähe solcher Anlagen und Einrichtungen zu Wohngebäuden, Störungen in Form von Geräuschen und Gerüchen zu erwarten.

Damit sind die Kleintierhaltung und Kleintierzucht nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In den Wohnhäusern sind ungefährliche Kleintiere in geringer Anzahl, die üblicherweise in Wohnräumen gehalten werden, zulässig (z.B. Hunde, Katzen, Ziervögel, Kaninchen, Meerschweinchen u. ä.).

In Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 7 und WA 8, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Diese textliche Festsetzung wurde gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 4 BauNVO aufgenommen. Sie dient der Wahrung forstwirtschaftlicher Belange, insbesondere der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand innerhalb des Waldabstands gem. § 20 LWaldG M-V.

Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten, die nicht unmittelbar an die Brandshäger Straße anschließen, sind auf maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,0 m limitiert. Mit dieser Regelung soll einer übermäßigen Versieglung der Gartenflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung im Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift zur Einfriedung der Grundstücke zur Straße in Form von Heckenpflanzungen der Ortsbildpflege dienen.

4.4 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

Gem. § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne dieses Gesetzes „so weit wie möglich vermieden werden.“ Dieser Grundsatz wird bei den Ausweisungen der Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist Immissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund sowie eines südlich angrenzenden Fachmarktes ausgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind Immissionen durch den vorgesehenen Soccer-Court abzusehen.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit der östlich benachbarten Wohnbebauung. Mögliche Quellen maßgeblicher Emissionen innerhalb des Plangebiets sind so positioniert, dass von ihnen keine beeinträchtigenden Immissionen für die Umgebung des Plangebiets ausgehen. Der Straßenverkehr des Plangebiets wird im Südwesten des Plangebiets an die Brandshäger Straße angeschlossen. Die vorgesehene Sportanlage im Nordosten des Plangebiets kann einen Abstand von mindestens 60 m zum nächstgelegenen Wohngebäude außerhalb des Plangebiets einhalten.

Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Lärmimmissionsschutz

Da mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft (siehe auch Umweltbericht - Teil 2 der Begründung). Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch die Planung verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet[5].
Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von bestehenden Nutzungen außerhalb des Gebiets sowie durch vorgesehen Nutzungen innerhalb des Gebiets.

Die o. g. Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Beurteilungspegel des Gewerbelärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Süden des Plangebiets überschritten, sofern keine Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Trotz bereits abgerückten Bauflächen und -fenstern wird eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich.
- Die Prüfung der Lärmimmissionen des Sport- und Freizeitlärms durch die vorgesehene Sportanlage ergab, dass abhängig von konkreter Nutzung und von Nutzungszeiten neben einer lärmarmen Ausführung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Weitere Abstandsvergrößerungen zur Wohnbebauung werden nicht verfolgt, um die mögliche bauliche Nutzung in diesem Bereich nicht weiter einzuschränken.
- Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet nicht überschritten.
- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet teilweise überschritten. Daher werden trotz bereits abgerückten Baufenstern passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La) erforderlich.

Aufgrund des erkennbaren Handlungsbedarfs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bereits die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

Zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch Gewerbelärm wurden die Bauflächen von Immissionsquellen des angrenzenden Fachmarktes abgerückt. Hierfür wurde im Süden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Baufenster innerhalb der sich hier anschließenden Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 6 sind nach Norden orientiert.

Im Abstand von 4 m zur Plangebietsgrenze ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 4 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. In der Planzeichnung ist hier eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Im Weiteren wird die Errichtung der Lärmschutzwand zum Schutz

[5] Umweltplan: B-Plan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße, Geräuschimmissionsprognose - Zwischenstand, Stralsund 2021

störempfindlicher Nutzungen vor Gewerbelärm durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Teil B - Text gesichert.

Flankierend wird durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Anzahl der möglichen Vollgeschosse im Süden des Plangebiets begrenzt. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 und mit mehr als einem Vollgeschoss im WA 6 könnten die schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume zum Teil nicht einhalten werden.

Unterstützend wirken die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V zur Dachform und -neigung im Allgemeinen Wohngebiet WA 6. Diese beugen der Realisierung faktischer Dachgeschosse mit möglichen schutzbedürftigen Räumen (bspw. Wohn-, Schlaf-, oder Kinderzimmer) vor.

Zum Schutz vor Verkehrslärm (durch Straßen- und Schienenverkehr) enthält der Teil B – Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung über Anforderungen an Fenster schutzbedürftiger Räume. In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die an mindestens einer zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, belüftete Laubengänge oder Loggien) auszustatten. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern für sie ein natürlicher Luftwechsel durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist.

In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als exponiert, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind. Hiervon ausgenommen ist das nördlichste Baufeld im WA 1. Innerhalb dieses Baufelds gelten nur die Gebäudeseiten als exponiert, die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind (siehe auch Abb. 1, Seite 21).

Zum weiteren Schutz vor Verkehrslärm (durch Straßen- und Schienenverkehr) enthält der Teil B – Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung über Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109- 1:2018- 01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gem. der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109- 1:2018-01: R´w,ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB.

Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und Vorkehrungen gem. diesen beiden Festsetzungen (im Teil B – Text unter 9.2 und 9.3) ausnahmsweise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

Zusätzliche aktive Lärmminderungsmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig.

Sonstiger Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sind keine Emittenten von Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub, von denen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Durch die Planung verursachte, maßgebliche sonstige Immissionen sind daher nicht zu erwarten (siehe Umweltbericht - Teil 2 der Begründung).

Abb. 1:
Übersicht am Beispiel einer früheren Fassung der Planzeichnung:

Die roten Linien markieren die zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseiten. Im nördlichsten Baufeld des WA 1: nur die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientierte Gebäudeseite. In den anderen Baufeldern im WA 1: alle Gebäudeseiten, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind (Quelle: Umweltplan, Stralsund 2021).

Fazit zum Immissionsschutz

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub führt bis auf die Immissionsart Lärm zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Für die Immissionsart Lärm werden voraussichtlich ableitend aus dem schalltechnischen Gutachten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung „grauer Energie“[6] lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vermeiden. Diese Emissionen lassen sich jedoch reduzieren. So können bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden[7]. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Um den Wärmebedarf einer realisierten Bebauung zu decken sind Emissionen von Treibhausgasen abzusehen. Diese sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch die in der Planung vorgesehene kompakte Bebauung reduzieren. Zudem lässt die

[6] Unter den Begriff „graue Energie“ werden die energetischen Aufwendungen im Lebenszyklus von Baumaterialien zusammengefasst, also vor allem durch Herstellung, Transport, Montage, Abriss und Entsorgung.
[7] BBSR, Forschungsprogramm Zukunft Bau: Graue Energie im Ordnungsrecht/Förderung, Stuttgart 2019.

Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann[8].

Eine energetisch effiziente Wärmeversorgung kann ggf. durch die mögliche Einrichtung eines Nahwärmenetzes erreicht werden. Dies wird durch die SWS Energie GmbH geprüft. An diese Möglichkeit knüpfen sich potenzielle Einsparungen von Treibhausgasemissionen. Durch die aktive und passive Nutzung von Solarenergie kann der Energiebedarf der Bebauung ebenfalls emissionsreduziert gedeckt werden.

Im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund werden Maßnahmen zum Klimaschutz im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen geführt[9]:

- kompakte Gebäude- und Siedlungsgestaltung einschl. aktiver und passiver Solarnutzung,
- Vermeidung ungünstiger Pflanzfestsetzungen,
- Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen können.

Diese Maßnahmen werden durch die Planung folgendermaßen berücksichtigt:

- Das Plangebiet schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Die Planung sieht insbesondere mit den festgesetzten Hausformen und zulässigen Vollgeschossen eine kompakte Bebauung vor.
- Die vorgesehene Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen und straßenbegleitenden Bäumen trägt zu einer lokalen Senkung der Temperatur an Hitzetagen bei. Klimatisch ungünstige Pflanzfestsetzungen wurden nicht getroffen.
- Die Planung steht dem Einsatz regenerativer Energien, einschließlich aktiver und passiver Solarnutzung nicht entgegen.

4.5 Grünordnung

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren zum großen Teil auf dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und dem Grünordnungsplan. Diese Plandokumente enthalten weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Der Grünordnungsplan enthält eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, bilanziert die naturschutzrechtlichen Eingriffe die durch die Planung vorbereitet werden und ermittelt den erforderlichen Ausgleich. Der Grünordnungsplan beschreibt mögliche Kompensationsflächen bzw. Grün- und Kompensationsmaßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Der Kompensationsbedarf kann nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Im Umweltbericht erfolgt eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung auf Basis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird. Sich daraus ableitende Festlegungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planung.

[8] DIFU, Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Berlin 2017.
[9] Hansestadt Stralsund: Klimaschutzkonzept – Maßnahmen-Nr. E-13, Stralsund 2010.

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen: In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche zum Teil gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen sind.

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz: Südlich des Allgemeinen Wohngebiets WA 8 ist im Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0-6 Jahren und 6-12 Jahren vorgesehen und gliedert sich durch eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg in zwei Bereiche.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine mind. 500 m² große Spielfläche herzustellen. Auf der übrigen Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen. Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Diese übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Diese Regelung ist Teil des Plans um sowohl eine Spielfläche von angemessener Größe planungsrechtlich zu sichern, als auch den Anforderungen an den naturschutzrechtlichen Ausgleich gerecht zu werden.

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage: In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie ist deckungsgleich mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft und soll der Rückhaltung und teilweisen Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser dienen, jedoch einen Grüncharakter entfalten im Sinne einer Multifunktionalen Retentionsfläche entfalten. Der öffentlichen Parkanlage soll dabei insbesondere nach Regenereignissen eine Funktion für die Niederschlagswasser-Retention zukommen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung sind im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Umgrenzungen von 1 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die blickdichte Einfriedung technischer Anlagen im Bereich der Verkehrsflächen und der in öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Wege bezweckt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen

In der Planzeichnung sind Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung wurde aufgenommen, um die ökologische Funktion dieser Flächen weitestgehend zu sichern, auch wenn sie nicht mehr unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V fallen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) vorgesehen. Hinzu kommen Ausgleichsmöglichkeiten durch Gehölzpflanzungen als Straßenbegleitgrün und in den Bauflächen.

In der Planzeichnung wird die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig sind diese Flächen in der Planzeichnung als Ausgleichsflächen (AF) gem. § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

In den textlichen Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen AF 1 bis AF2 wird bestimmt, wie die jeweiligen Flächen auszugestalten sind.
Auf den mit AF 1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährliche zwei- dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Die Anlage einer Wartungstrasse ist zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Auf der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist eine parkartige Grünfläche mit einer extensiven Wiese und der Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern herzustellen.
Es sind mind. 2 Baumarten, standortgerecht und heimisch zu verwenden. Es ist mindestens ein Baum je angefangenen 300 m² der Qualität Heister zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut zu begrünen. Es wird eine jährliche maximal dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von den standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Innerhalb der mit AF2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart auf max. 10% der Fläche zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung werden die Standorte anzupflanzender Bäume auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Im Teil B - Text werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzungen getroffen.

- Im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A.1 und A.2 sind mindestens 21 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur anliegenden Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und zu erhalten. Die Festsetzungen dienen neben dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch der Ortsbildpflege.

Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Dem Bebauungsplan Nr. 68 werden die Ausgleichsflächen AF 1-2, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ohne Spielflächen und die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (11.052 m² KFÄ) zugeordnet. Außerdem wird die externe Kompensationsmaßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ dem B-Plan zugeordnet.

Artenschutz

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag[10] sind Maßnahmen des besonderen Artenschutzes erforderlich. Mit der Durchführung der Maßnahmen VM1 und VM2 in Bezug auf die Planung kann den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff BNatSchG entsprochen werden.

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

VM 1: Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. Februar.

VM 2: Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Vergrämung) werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten. Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14 tägig oder in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Auf die Durchführung dieser notwendigen Maßnahme wird ausdrücklich hingewiesen.

Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

Wald

Auf einer ca. 100 m² großen Fläche im Osten des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche eines Waldes. Diese Fläche ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Wald nachrichtlich übernommen, um die dort festgestellte Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG M-V[11] abzubilden.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für motorisierte Fahrzeuge von der L 222 – Greifswalder Chaussee aus über die Brandshäger Straße erreichbar. Der stadteinwärtige Straßenverkehr wird dabei voraussichtlich den Anschluss an die L 222 im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft nutzen. Der stadtauswärtige Straßenverkehr wird voraussichtlich einen neu zu schaffenden Anschlusspunkt im Bereich des Möbelfachmarktes nutzen.
Die Planstraße A.1 wird in etwa auf Höhe der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bebauung (auf Flurstück 55/2) in die Brandshäger Straße einmünden.
Mit den Linien 3; 9 und der Linie 60 „Nachtexpress“ ist das Plangebiet durch das ÖPNV-Netz erschlossen[12]. Etwa 800 m nordwestlich an der Andershofer Dorfstraße soll mittelfristig ein Bahnhaltepunkt entstehen. In direkter Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen „Möbel Albers“, „Memo Clinic“ und „Deviner Weg“. Alle vorgesehenen Baufelder im Plangebiet sind durch Radien von ca. 450 m Luftlinie um die Bushaltestellen abgedeckt, so dass eine zukünftige Bebauung auf kurzen Wegen durch den ÖPNV erreichbar ist.

[10] Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.
[11] Forstamt Schuenhagen 2019: Waldfeststellung, Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstücke 4 ,5 ,10 und 12.
[12] Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH: Wabe 100 Winterfahrplan 20/21, Grimmen 2020

Das bestehende Radverkehrsnetz der Hansestadt Stralsund liegt direkt am Plangebiet an. Die geplanten Geh- und Radwege sollen für Radfahrer einen guten Anschluss zu weiteren Stadtgebieten gewährleisten und die Attraktivität des Fahrradverkehrs zu fördern.

Für den Anschluss der Erschließungsstraße (Planstraßen A 1 und A 2) an die Brandshäger Straße ist der Straßenquerschnitt einer Wohnstraße vorgesehen. Das Straßen- und Wegenetz wird im Weiteren so geplant, dass eine Funktionszuweisung als verkehrsberuhigte Bereiche und als gemeinsame Geh- und Radwege vorgenommen werden kann. Über gemeinsame Geh- und Radwege wird das Gebiet nach Norden (Deviner Weg), Osten (benachbartes Wohngebiet des Bebauungsplans Nr 42) und Westen (Brandshäger Straße) angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets sind als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen bzw. Geh- und Radwege) festgesetzt.
Für den ruhenden Verkehr können ca. 60 Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung eingeordnet werden, welche als Besucherstellplätze (Bedarf für ca. 74 Einfamilienhäuser x 1/3 Stellplatz/Einfamilienhaus = 25 Stellplätze, Bedarf für max. 10 Mehrfamilienhäuser (MFH) mit insgesamt bis zu 86 Wohnungen x 1/3 Stellplatz/Wohnung = 29 Stellplätze) und als Reserve (für evtl. steigenden Bedarf) vorgesehen sind.

Zur verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden drei jeweils ca. 5,0 m breite Einfahrtsbereiche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Anschluss an die Verkehrsflächen der Brandshäger Straße zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um die Grundstückszufahrten an städtebaulich sinnvollen Stellen planungsrechtlich zu sichern. Sie ist zwecks der Erschließung erforderlich, da innerhalb der im weiteren Verlauf der Brandshäger Straße festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB keine Grundstückszufahrten zulässig sind.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen und Wege sowie die im Plan abgebildeten Prinzipdarstellungen der Straßenquerschnitte sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u.a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Abfallentsorgung zu schaffen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden bzw. vorzuhalten.

Im Zusammenhang der getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB soll im weiteren Verfahren an mehreren Punkten die Oberkante der Straße in m (Bezug NHN) zeichnerisch festgesetzt werden.

Straßenverkehrsflächen

Bei den in der Planzeichnung ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsachse (Planstraße A.2), sowie um deren westlich abzweigenden Anschluss an die Brandshäger Straße (Planstraße A.1). Mit der Planstraße A.1 erfolgt der Anschluss an die bestehende Brandshäger Straße. Die Planzeichnung bildet auch die Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A.1 und A.2 ab. Den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Fahrbahnen und Nebenanlagen wie Gehwege, Zufahrten, öffentliche Stellplätze (in Längsaufstellung), sowie Flächen für Verkehrsgrün (u.a. als einseitige Alleebepflanzung geeignet) zugeordnet. Eine differenzierte Festsetzung wird nicht vorgenommen, um eine größere Variabilität in nachgeordneten Planungen zu ermöglichen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich: Östlich und westlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen verlaufen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier sind die verkehrsberuhigten Planstraßen B.1 bis B.3, C.1 bis C.5 sowie der Weg D.7 vorgesehen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt, um verkehrsbedingte Immissionen einzuschränken.

Geh- und Radweg: Es sollen gemeinsame Geh- und Radwege verwirklicht werden. Die als Geh- und Radweg ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung D.1 bis D.6 ermöglichen eine bessere Anbindung und Durchwegbarkeit des Gebiets.
Im Zusammenhang mit der Planstraße A.2 und Abschnitten der Planstraße B.3 ist mit dem Geh- und Radweg D.7 eine durchgängige Nord-Süd-Querung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Geh- und Radwege D.1 und D.6 nördlich und südlich der Senke bildet eine kurze Verbindung zur Brandshäger Straße. Die weiteren Geh- und Radwege bilden in Verlängerung der Planstraßen B.2, B.3, C.2 und C.3 eine Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen östlich des Plangebiets.

4.6.2 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell – soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können – Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Der bekannte Leitungsbestand ist in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt (vergl. Punkt 3.11 - Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter).

Der erforderliche Ausbau der stadttechnischen Erschließung ist Teil der Erschließungsplanung. Er soll soweit wie möglich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Für Anschlüsse gelten die Bedingungen der jeweiligen Ver- und Entsorger.

Hauptversorgungsleitungen

Allgemeines: Von diesen Leitungen gehen Beschränkungen, u.a. hinsichtlich der Nutzung von Frei- und Verkehrsflächen aus.

Versorgung mit Trinkwasser: Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Trinkwasserhauptleitung (DN 300 AZ der REWA mbH) durchquert. Diese wird u.a. aufgrund ihres schlechten Zustands ersetzt und in den öffentlichen Straßenraum umverlegt. Der Anschluss des Plangebiets kann über eine neue Trinkwasserleitung gewährleistet werden.

Versorgung mit gasförmigen Brennstoff: Begleitend zur Brandshäger Straße, wird das Plangebiet von einer stillgelegten Ferngasleitung (FGL-92 der ONTRAS Gastransport GmbH) durchquert. Diese Leitung soll auch in Zukunft keine Versorgungsfunktion mehr erfüllen. Im Bereich des Plangebiets ist daher ein Rückbau der Leitung vorgesehen.

Sonstige stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung: Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über die auszubauenden Netze der REWA GmbH erfolgen. Für den Anschluss an die Netze der REWA GmbH sind die Bedingungen der REWA GmbH sowie die Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund in ihrer jeweils geltenden Fassung zu beachten. Durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung

und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird die Fläche eines erforderlichen Schmutzwasserpumpwerks planungsrechtlich gesichert.

Löschwasserversorgung: Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Für ausgewiesene Bebauungsgebiete ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) anzuwenden. Es sind für den Grundschutz je nach Bebauungsart von 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden - bereitzustellen.[13]
Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über die auszubauenden Netze zur Trinkwasserversorgung der REWA mbH erfolgen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung besteht zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA mbH der Vertrag vom 29.01.2020, welcher die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Um die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser in der erforderlichen Menge zu regeln ist ggf. eine Ergänzung des Vertrags erforderlich.
Soweit ein Netzausbau erforderlich sein sollte, um die Funktionsfähigkeit und Bereitstellung der erforderlichen Löschmenge zu garantieren, wird dies per Erschließungsvertrag geregelt. Prüfung und rechnerischer Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
Die Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.[14]

Niederschlagswasserbeseitigung:
Der Boden des Plangebiets ist für die Versickerung des Niederschlagswassers von den geplanten befestigten Flächen nicht geeignet (vgl. Punkt 3.10 - Baugrund, Bodenschutz, Kampfmittel, sonstige Altlasten). Niederschlagswasser ist daher nach Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung in eine Vorflut bzw. ein Gewässer abzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, wenn über dafür hergestellte Anlagen versickert werden soll. Eine Entscheidung darüber kann nur im Einzelfall erfolgen.
Der westlich anliegende verrohrte Graben 12 kann nur geringe Wassermengen aufnehmen. Zur Entlastung des verrohrten Graben 12 soll Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets anfällt, im Bereich der Senke zentral rückgehalten werden bevor es zum überwiegenden Teil sukzessive über den verrohrten Graben 12 abgeleitet wird. Von dort aus kann das Wasser weiter über den „Graben aus Voigdehäger Teich“ abfließen. Ein Teil des Niederschlagswassers soll in das östlich des Plangebiets liegende temporär trockengefallene Soll eingeleitet werden. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist in der Planzeichnung eine Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Retention von Niederschlagswasser festgesetzt.
Das nötige Speichervolumen eines Retentionsraums wurde durch das Ingenieurbüro Küchler GmbH[15] berechnet und beträgt 3271 m³ (zugrunde gelegt ist ein dreißigjähriges Regenereignis). Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist so dimensioniert, dass ein dementsprechender Retentionsraum sowie erforderliche Wartungsflächen und Nebenanlagen darin Platz finden. Diese Festsetzung ermöglicht eine angestrebte naturnahe Ausführung des Retentionsraums mit flachen Böschungswinkeln.

Energieversorgung, Straßenbeleuchtung: Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über die auszubauenden Netze der SWS Energie GmbH erfolgen. Eine mögliche Versorgung mit Nah- bzw. Fernwärme wird im Zuge der Planung berücksichtigt, diese könnte durch die SWS Energie GmbH erfolgen. Gegenwärtig wird die erste Änderung der Fernwärmesatzung der Hansestadt Stralsund beraten. Diese

[13] Gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (GVGW) beträgt die erforderliche Löschwassermenge für ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu drei Vollgeschossen je nach überwiegender Bebauungsart 48 m³/h bzw. 96 m³/h. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 erfordert die sich aus zulässiger Grundflächenzahl und zulässiger Zahl der Vollgeschosse ergebende mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) eine Löschwassermenge von 96 m³/h.
[14] Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke.
[15] Ingenieurbüro Küchler GmbH, 2021: Wassertechnische Berechnung B-Plan 68, für ein 30-Jähriges Niederschlagsereignis.

Änderung könnte die Ausdehnung der Fernwärmeversorgung auf das Plangebiet befördern. Für die mögliche Verlegung von Nah- bzw. Fernwärmeleitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Energie GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen.
Durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird der Flächenbedarf für eine erforderliche Trafostation planungsrechtlich gesichert.
Eine Erschließung mit Erdgas ist für das Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.
Die herzustellenden Leitungen und Anlagen der Straßenbeleuchtung werden der Hansestadt Stralsund übergeben.

Telekommunikation: Die Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikation kann über die auszubauenden Netze der Deutschen Telekom Technik GmbH, der SWS Telnet GmbH und über die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Versorgung durch vorhandene und vorgesehene Leitungen zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Für Leitungen die in öffentlichen Flächen, welche im Eigentum der Hansestadt Stralsund stehen verlaufen bzw. verlaufen sollen, besteht in der Regel keine Notwendigkeit für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche L 1 ist zugunsten der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.

Müllentsorgung, Wertstofferfassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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.
Durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird eine erforderliche Fläche für Wertstoffsammelbehälter an einem geeigneten Standort planungsrechtlich gesichert.
Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge wird durch den Ausbau der Verkehrserschließung gewährleistet.

4.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses

Oberflächengewässer, Wasserabfluss

Wie im Punkt 4.6.2 - Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Abfallbeseitigung erläutert, soll das anfallende Niederschlagswasser in den Bereich der Senke rückgehalten und zum Teil in das temporär trocken gefallene Soll geleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässer bedarf einer Einleitgenehmigung.
Die Zufuhr von Niederschlagswasser in diesen Bereich ergibt sich ferner aus den erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (VM 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).
Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Artikel 1 und 4 der EG-WRRL untersagen jede nachteilige Änderung des Zustands eines Oberflächengewässers

(Verschlechterungsverbot), wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Niederschlagswasser kann jedoch auch grundstücksbezogen, dort wo es anfällt versickert werden, soweit die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens für das jeweilige Grundstück nachgewiesen wird.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, welcher die städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die Umgebung im Stadtgebiet Süd sichern soll. Gleichzeitig soll durch die bewusste Höhenabstufung verbunden mit den möglichen Dachformen das Gebiet ein eigenes Gepräge erhalten. Innerhalb des Plangebiets haben die Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen.

Die Bestimmungen zu abnehmenden Geschosszahlen in Richtung Osten (zeichnerische und textliche Festsetzungen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO) sowie zu den Dachformen und -neigungen (örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V) sollen zu den bestehenden Siedlungsstrukturen vermitteln. Die Höhenfestsetzungen entlang der Brandshäger Straße dienen der Ausbildung einer charakteristischen Siedlungskante gleichermaßen wie der einer markanten Stadteinfahrt.

Dazu wurden im Teil B – Text und in der Planzeichnung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachform und -neigung von Hauptgebäuden in Baugebieten, Dachform von Nebengebäuden

Die zulässigen Dachformen wurden für jedes Baugebiet festgesetzt. Zulässig sind, je nach Baugebiet, Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdach. Die zulässigen Dachneigungen wurden als Mindest- und Höchstmaß für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 definiert.

Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude ab einer Brutto-Grundfläche von 10 m² sind nur bepflanzte Flachdächer zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen um eine schlichte bzw. gestalterisch nicht übermäßig betonte Ausführung der, den Hauptgebäuden auch funktionell untergeordneten, Nebenanlagen zu gewährleisten.

Dachform bestehender Gebäude

Bei Nutzungsänderung und Erweiterung bestehender Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist abweichend vom hier sonst ausschließlich zulässigen Flachdach auch die bestehende Dachform des Satteldachs zulässig. Diese Bauvorschrift wurde unter Berücksichtigung bestehender Gebäude auf dem Flurstück 11 der Flur 4 der Gemarkung Andershof getroffen, deren Erneuerung bzw. Umbau im Rahmen dieser Planung ermöglicht werden soll.

Oberste Geschosse von Gebäuden mit Flachdach

Oberste Geschosse von Gebäuden mit drei oder vier Vollgeschossen und Flachdach, müssen allseitig mindestens 1,20 m von einer davor aufsteigenden Außenwand zurückgesetzt sein. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Terrassendächer.

Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- Walm- und Zeltdächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Vegetation auf Flachdächern ist zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind. Mit der Bauvorschrift wird weiterhin ein weitgehend ortstypisches Siedlungsbild angestrebt.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet untypisch sind.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind von der Straße aus durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen

Große Werbeanlagen stören das Siedlungsbild in einem Wohngebiet. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort mit einer Ansichtsfläche von bis zu 2,0 m² zulässig.

Einfriedungen

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke zur Straße nur in Form von Heckenpflanzungen erfolgen. Einfriedungen sind daher entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem offenem Zaun zulässig. Eine Einzäunung des Grundstückes wird ggf. bei Haustieren gewünscht. Die Einfriedungen sollen jedoch in ihrer Gestalt zurückhaltend wirken und nicht baulich hervortreten. Deshalb sind Grundstücksabgrenzung mit geschlossenen Mauern oder Stein-/Erdwall nicht vorzusehen.

Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die Vorschrift wurde im Sinne der Ortsbildgestaltung aufgenommen,

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den im Bebauungsplan, Teil B - Text unter Punkt II, Nr. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. und 8. enthaltenen örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Vorschrift wurde aufgenommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

4.9 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Bodendenkmalschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung mit "BD" gekennzeichneten Flächen sind für Vorhaben nach § 7 DSchG M-V denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Waldabstand

Mehrere Flächen mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V grenzen an das Plangebiet. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand). Der Waldabstand wurde gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Nachrichtliche Übernahme in

die Planzeichnung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (s. Punkt 3.3 - Bauflächen) befinden sich außerhalb des Waldabstands.

4.10 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Fahrbahnen, Wege, Straßenquerschnitte

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen und Wege sowie die im Plan abgebildeten Prinzipdarstellungen der Straßenquerschnitte sollen die vorgesehenen Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Ver- und Entsorgungsleitungen, Schutzbereiche

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind als in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt. Ihre Lage ist aufgrund ungenauer Bestandspläne teilweise unsicher.
Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen.
Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Vorschlag Grundstücksteilung, mögliche Gebäudeanordnung

Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag der Grundstücksteilung und die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Gebäudeanordnung sollen über die Festsetzungen hinaus eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La) in dB(A)

Die Planzeichnung enthält Angaben über die festgestellten maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1: 2018-01 (La) in dB(A). Diese Angaben dienen als Grundlage, um die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume bewerten zu können.

Baumschutz

Die in der Planzeichnung abgebildeten Wurzelschutzbereiche vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m) sollen auf den erforderlichen Schutz einzelner Bäume aufmerksam machen. Es wird davon ausgegangen, dass hier der Bau von Parkplätzen sowie von Geh- und Radwegen technisch möglich ist, der Bau von Fahrbahnen hingegen nicht.

Geodätischer Festpunkt

In der Planzeichnung ist ein geodätischer Festpunkt abgebildet. Die Abbildung soll auf die Lage eines Höhenfestpunkts an der Brandshäger Straße aufmerksam machen. Eine Veränderung oder Entfernung einer solchen Vermessungsmarke bedarf der Zustimmung des Landesamts für innere Verwaltung M-V.

Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Pflanzlisten und die weiteren Angaben zu Pflanzungen des Grünordnungsplans wird ausdrücklich hingewiesen. Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf wesentliche Erläuterungen zu Grün- und Ausgleichsmaßnahmen (Vergl. Umweltbericht - Teil 2 der Begründung.).

Externe Kompensationsmaßnahme

Der weitere Ausgleich von 60.954 m² KFÄ erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Maßnahme „Aufforstung am Bauernteich“ auf Flächen der Hansestadt Stralsund. Dieser Hinweis im Teil B – Text wurde aufgenommen um auf die im Zusammenhang der Planung stehende Aufforstungsmaßnahme aufmerksam zu machen.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gem. § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf die Bodenschutzklausel des BauGB.

Vermeidungs- und weitere CEF-Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

VM 1: Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. Februar.

VM 2: Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Vergrämung) werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten. Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14 tägig oder in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen. Auf die Durchführung dieser notwendigen Maßnahme wird ausdrücklich hingewiesen.

Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

Schallschutz

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sollte bei der Installation stationärer Geräte wie Luftwärmepumpen auf möglichst geräuschmindernde Ausführung und Positionierung geachtet werden. Hierfür wird auf die Empfehlungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz[16] verwiesen.

[16] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz: Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 24.03.2020.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans sind die digitale Stadtgrundkarte der Hansestand Stralsund unter Einarbeitung der digitalen Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand Januar 2019, und Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand März 2020 und der berechneten Grenzfeststellung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Geschäftsstelle Stralsund, Stand Mai 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.[17]

Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist in der Abteilung Planung und Denkmalpflege des Bauamtes, Badenstraße 17, 18439 Stralsund einsehbar. Dieser Hinweis wurde im Teil B – Text ergänzt um darauf aufmerksam zu machen, dass die der Planung zugrundeliegenden technischen Regelwerke öffentlich einsehbar sind.

4.11 Städtebauliche Vergleichswerte

Bei Grundstücksgrößen freistehender Einzelhäuser von 600 m² bis ca. 1100 m² und je nach Größe eines Mehrfamilienhaus jeweils zwischen 5 und 11 Wohnungen:

Anzahl der WE in Einfamilienhäusern	76
Anzahl der WE in Mehrfamilienhäusern	78
Summe WE	**154**
bei durchschnittlich ca. 2,1 Einwohner/Wohnung	
Anzahl Einwohner	**ca. 320**
Besucherstellplätze	ca. 60
Spielplatz	ca. 1400 m²

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	**9,79 ha**		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	**6,68 ha**	Allgemeine Wohngebiete WA 1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 Allgemeine Wohngebiete WA 4 Allgemeine Wohngebiete WA 5 Allgemeines Wohngebiet WA 6 Allgemeines Wohngebiet WA 7 Allgemeines Wohngebiet WA 8 Allgemeines Wohngebiet WA 9	1,09 ha 0,36 ha 0,59 ha 0,83 ha 0,68 ha 0,76 ha 0,85 ha 1,14 ha 0,42 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	**1,32 ha**	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,44 ha

[17] Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise noch unsicher bzw. unverbindlich.

			- Verkehrsberuhigter Bereich - Geh- und Radweg	0,73 ha 0,15 ha
§ 9 (1) 12, 14.	Flächen für Ver-sorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung	**0,1 ha**	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung - Abwasser - Elektrizität (Trafostation) - Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung)	 < 0,01 ha < 0,01 ha < 0,01 ha
§ 9 (1) 15. § 9 (1) 20. § 9 (1a).	Grünflächen, inkl. Ausgleichsflächen	**1,29 ha**	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Ausgleichsflächen Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung	0,21 ha 0,91 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Flächen für die Wasserwirtschaft	**0,42 ha**	Flächen für die Niederschlagswasserretention	0,42 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der Arten der Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vorgesehen ist, soll ein Wohngebiet verwirklicht werden.

Es können ca. 76 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Einfamilienhaus und ca. 10 Einzelhäuser als Mehrfamilienhaus, auch mit ergänzenden Nutzungen, entstehen. Pro Mehrfamilienhaus werden maximal ca. 11 Wohnungen angenommen. Somit kann im Plangebiet mit insgesamt ca. 150 Wohnungen bei ca. 2,1 Einwohnern / Wohnung (Belegungsdichte) Wohnraum für ca. 320 Einwohner hergestellt werden. Damit kann zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Hansestadt Stralsund beigetragen werden. Es sind im Plangebiet Veränderungen in der Bodennutzung und im Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

5.2 Private Belange

Mit der Planung wird auf den als Acker genutzten Flurstücken erstmalig eine bauliche Nutzung und die hierfür erforderliche Erschließung ermöglicht. Die Festsetzungen der Planung setzen den planungsrechtlichen Rahmen für Wohnungsbau für voraussichtlich 150 Haushalte. Damit geht nicht zuletzt eine deutliche Wertsteigerung der Flurstücke einher.

Das in die Planung einbezogene Chausseehaus befindet sich derzeit im Außenbereich. Die genehmigten Nutzungen genießen Bestandsschutz und können in diesem Rahmen erhalten werden. Werden die Nutzungen aufgegeben, ist zukünftig eine Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Wesentliche Beeinträchtigungen immissionsempfindlicher Nutzungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen, für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

5.3 Umweltrelevante Belange

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Daher werden im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt, was mit einer Durchgrünung einhergeht.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung als erheblich eingeschätzte Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden verbunden sind. Als weniger erheblich werden die Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Landschaft sowie in Hinblick auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern eingeschätzt. Keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Klima / Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe abzusehen.

Um ansonsten erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu vermeiden sieht die Planung Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor. Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr, Gewerbe sowie Sport- und Freizeitanlagen trifft die Planung Festsetzungen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet nur zum Teil ausgeglichen werden. Daher wird die Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahme planungsrechtlich gesichert.

Die Planung geht auf die Ziele des Klimaschutzkonzepts der Hansestadt Stralsund ein. Die Wohnbauflächen sind in zwei kompakte Teilgebiete gegliedert und schließen sich an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet an. Die Planung gewährleistet die Erreichbarkeit mit Stadtbus und Fahrrad, so dass der motorisierte Individualverkehr durch die Bewohner reduziert werden kann, was mit geringeren CO_2-Emissionen einhergeht.

Die vorgesehene Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke begünstigt eine lokale Reduzierung der Temperatur an Hitzetagen.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Unter Wahrung der Planungshoheit schließt die Hansestadt Stralsund mit möglichen Vorhabenträgen städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB. Die städtebaulichen Verträge beinhalten Regelungen zur Gewährleistung der

- Finanzierung der Planungsleistungen,
- Umsetzung des erforderlichen Straßen- und Wegebaus und der stadttechnischen Erschließung im Geltungsbereich sowie der Anschlüsse und erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets,
- Umsetzung öffentlicher Spiel- und Sportanlagen ggf. auch außerhalb des Plangebiets,
- Verwirklichung der Immissionsschutzmaßnahmen,

- Verwirklichung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und von artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Mit der Verwirklichung der Planung sollen die erforderlichen Flurstückszerlegungen sowie ggf. Flurstücksverschmelzungen vorgenommen werden.

7 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrungsablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

• Aufstellungsbeschluss	26.09.2019
• erste Öffentlichkeitsbeteiligung	2. Quartal 2021
• erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	2. Quartal 2021
• Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	1. Quartal 2022
• zweite Beteiligung der Öffentlichkeit	1./2. Quartal 2022
• zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	1./2. Quartal 2022
• Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Rechtskraft	3. Quartal 2022

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), , die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 353)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V 2019 S. 467) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist

- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT (§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 4 Inhalt des Plans im Teil 1 der der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Vegetation / Tiere, Landschaft), die Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Stralsund stellt den Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ mit der Festsetzung eines Wohngebiets und von Verkehrs- und Grünflächen auf.
Der ca. 9,8 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Andershof, östlich der Greifswalder Chaussee. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 4 die Flurstücke 4, 5, 6, 10, 11 und 12 sowie Teile des Flurstücks 53/3.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Gehölzflächen einer wohngebietsbezogenen Parkanlage,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ der Hansestadt Stralsund und im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 8 der Hansestadt Stralsund, Vorhaben „Hanse-Einkaufspark“. Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig zur intensiven Landwirtschaft genutzt.

1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen. Zur Erreichung der Ziele

des Bebauungsplans werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für die Wasserwirtschaft, Grünflächen sowie Biotope und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Für den Umfang des Vorhabens und den Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz. Die Flächen wurden graphisch ermittelt.

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	**9,79 ha**		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	**6,68 ha**	Allgemeine Wohngebiete WA 1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 Allgemeine Wohngebiete WA 3 Allgemeine Wohngebiete WA 4 Allgemeine Wohngebiete WA 5 Allgemeines Wohngebiet WA 6 Allgemeines Wohngebiet WA 7 Allgemeines Wohngebiet WA 8 Allgemeines Wohngebiet WA 9	1,07 ha 0,36 ha 0,59 ha 0,83 ha 0,68 ha 0,76 ha 0,85 ha 1,14 ha 0,42 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	**1,32 ha**	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Geh- und Radweg	0,44 ha 0,73 ha 0,15 ha
§ 9 (1) 12, 14.	Flächen für Ver-sorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung	**0,1 ha**	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung - Abwasser - Elektrizität (Trafostation) - Abfall (Stellplatz für Wertstofferfassung)	 < 0,01 ha < 0,01 ha < 0,01 ha
§ 9 (1) 15. § 9 (1) 20. § 9 (1a).	Grünflächen, inkl. Ausgleichsflächen	**1,29 ha**	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Ausgleichsflächen Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung	0,21 ha 0,91 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Flächen für die Wasserwirtschaft	**0,42 ha**	Flächen für die Niederschlagswasserretention	0,42 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“

Für die Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zulässige Grundfläche um bis zu eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschreiten. In den weiteren Allgemeinen Wohngebieten gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Demnach darf die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Somit dürfen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten bis zu ca. 3,3 ha. Bodenfläche versiegelt werden. Einschließlich der festgesetzten Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung können somit bis zu ca. 4,7 ha Bodenflächen dauerhaft versiegelt werden.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für den Bebauungsplans Nr. 68 gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes.

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG MV. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume.

Landeswaldgesetz

Der § 20 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 regelt den Abstand baulicher Anlagen zum Wald (30 m).

Wasserrahmenrichtlinie

Die Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft, in Kraft getreten am 22. Dezember 2000 regelt die konsequente Umsetzung einer ganzheitlichen Betrachtung der Gewässer vor allem aus ökologischer Sicht.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP für die Stadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans: *Die Stadt Stralsund befindet sich in einem Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum. Der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ liegt in keinem weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.*

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan stellt querschnittsorientiert die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für andere Fachplanungen dar.

Folgende Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP), erste Fortschreibung von Oktober 2009 für die Hansestadt Stralsund betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

III.1 Konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Schutzgut Landschaftsbild: Gestaltung und Einbindung von störenden Ortsansichten und Ortseingangsbereichen (z. B. Plattenbauten in ländlichen Siedlungen, Großmärkte in den Eingangsbereichen von Stralsund und Greifswald u. a.)

Das Plangebiet ist keinem Schwerpunktbereich zugeordnet. Die Planungskarten treffen keine Aussagen zum Plangebiet.
Die Stadt Stralsund wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ – Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet. Im Weiteren werden Bestandserfassungen und Ziele des GLRP VP übernommen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Stralsund ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Ferner sind an den Rändern des Plangebiets Wasserflächen und eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt.

Die Flächendarstellungen entsprechen nicht der vorgesehenen Nutzung als Wohnstandort, was eine Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet erforderlich macht. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 wurde das Änderungsverfahren eingeleitet. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung weitestgehend zu einer Wohnbaufläche mit Grünzügen in der Mitte und im Süden des Plangebiets vor.

Landschaftsplan

Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan regelt die Landschaftsnutzung des Plangebiets. Der Landschaftsplan stellt den Randbereich des Gebiets derzeit als Waldartige Gehölstrukturen und den inneren Bereich als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz dar. Am Rand des Plangebiets sind zwei geschützte Biotope verzeichnet. Sonstige Nutzungen sind im Weiteren für den Deviner Weg am nördlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Dieser ist Teil eines wichtigen Fuß- und Radweges zwischen Devin und Voigdehagen. Die geplante Nutzung des Bebauungsplans Nr. 68 als Wohnstandort weicht von diesen im Landschaftsplan dargestellten Landschaftsnutzungen ab. Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan wird ebenfalls geändert.

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Die Darstellungen als Waldartige Gehölstrukturen und als Spezielle Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- bzw. Bolzplatz entfallen. Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ist die Darstellung als Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit einer mittigen Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB vorgesehen. In der Mitte und im Süden des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung von Parkanlagen im Anschluss an die weiter östlich dargestellten waldartigen Gehölstrukturen. Die Darstellungen geschützter Biotope und des wichtigen Geh- und Radwegs außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bleiben von den Änderungen unberührt.

Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund, Stand Oktober 2010, wurde am 31. März 2011 von der Bürgerschaft als Handlungsrichtlinie für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 2011-V-03-0448). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Klimaschutzziele sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen. Für die Bauleitplanung und die dazugehörige naturschutzfachliche Planung sind insbesondere die Empfehlungen zur Umsetzung der Klimaschutz-Maßnahmen relevant (Kapitel 10, Maßnahmenblätter, Maßnahme E-13: Prima-Klima-Politik Politische Unterstützung der Maßnahmen im Einflussbereich der öffentlichen Verwaltung / Kommunalpolitik (Standards, Leitlinien, nachhaltige Bauplanung).

2.3 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem internationalen Schutzgebiet. Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund beträgt ca.1,0 km. Das FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung. Die genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nationalen Schutzgebiet. Das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 273 Halbinsel Devin befindet sich ca. 2,6 km nordöstlich des Plangebiets. Die Entfernung zum NSG 276 Försterhofer Heide bei Zarrendorf beträgt ca. 1,9 km, zum Landschaftsschutzgebiet L61a Mittlerer Strelasund ca. 1,2 km und zum Landschaftsschutzgebiet L 122 Boddenküste am Strelasund ca. 1,7 km. Die genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind in unmittelbarer Umgebung folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:
HST00188 Naturnahe Feldhecke (Hecke, Weide, sonstiger Laubbaum, überschirmt, strukturreich) nordwestlich angrenzend an das Plangebiet und tlw. hineinreichend
HST00186 Soll (permanentes Kleingewässer, Gehölz, Weide, Staudenflur, Soll) östlich angrenzend an das Plangebiet
HST00163 Naturnahe Feldhecken (Hecke, Pappel, Fichte, sonstiger Laubbaum, strukturreich) östlich der Landesstraße L222

Alleenschutz, Baumschutz

Die Bäume entlang der Brandshäger Straße sind nicht Bestandteil des Alleenkatasters. Es sind im Plangebiet nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Kompensationsflächen

Im südlichen Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 42 „Wohngebiet südlich des Deviner Weges“ befindet sich eine Grünfläche, die als Sammelausgleichsfläche festgesetzt ist.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Aufnahme von Natur und Landschaft erfolgte anhand von Ortsbegehungen, einschlägigen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern.

Boden

Die Böden des Planungsgebiets sind durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erheblich anthropogen beeinflusst. Für die Bewertung des Bodens und seine Funktion für den Naturhaushalt ist die Ungestörtheit von Bedeutung. Intensiv genutzte Böden der Landwirtschaft gelten als euhemerob (naturfern) und sind daher nur von allgemeiner Bedeutung (Bastian, O., Schreiber, K.-F. Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Heidelberg, Berlin 1999). Gem. Kartenportal Umwelt M-V ist die potentielle Wassererosionsgefährdung gering bis sehr gering, eine potentielle Winderosionsgefährdung besteht nicht.

Gem. Geotechnischem Bericht (IB.M Geotechnik, Stralsund, 2020) stehen ab Geländeoberkante überwiegend organische Sande (natürlich gewachsen bzw. auch umgelagerter Oberboden) an. Darunter folgen größtenteils Decksande bzw. bereichsweise Schluffe, unterlagert von Geschiebemergel. Der Geschiebemergel ist im oberen Bereich tlw. zu Geschiebelehm verwittert. Im Bereich des geplanten Grünstreifens/Grabens wurde unter dem Geschiebelehm Torf angetroffen.

Der Oberboden und die oberflächennahen sandigen Auffüllungen werden als wasserdurchlässig und versickerungsfähig bewertet. Die unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebeböden / Schluff werden als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft (K_f-Wert: 1 x 10^{-9} … 1 x 10^{-7} m/s). Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage.

Altlasten

Die Bodenansprache hat gem. Geotechnischem Bericht keine Auffälligkeiten hinsichtlich möglicherweise vorhandener Schadstoffe ergeben. Gem. Internetabfrage am 05.01.2021 des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters M-V (dBAK) sind im Plangebiet keine Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Sinne des §2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 9,8 ha. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich fast vollständig um Ackerflächen, die in dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt sind. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 26.09.2019 soll der FNP für den Teilbereich des Plangebietes geändert werden. Diese Änderung sieht den Wechsel der Flächendarstellung weitestgehend zu einer Wohnbaufläche vor. Aufgrund des Flächenbedarfs können alternativ keine geeigneten und verfügbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Daher ist die Umwandlung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

Wasser

Grundwasser

Gem. Geotechnischem Bericht (IB.M Geotechnik, Stralsund, 2020) wurde Wasser im Baugrund überwiegend bis in einer Tiefe von 4,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Teilweise stellt dieses Stau- und Schichtenwasser dar, das temporär auch höher anstehen kann. Gem. hydrologischer Karte (www.geoportal-mv.de) liegt der Grundwasserflurabstand des 1. Grundwasserleiters bei 10-20 m. Die Grundwasserneubildung liegt auf Grund der Überdeckung mit weichselzeitlichem Geschiebemergel bei nur 50 - 100 mm/a. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Gem. GLRP hat das Grundwasser im Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit. Dem Grundwasser wird nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Aus dem 1. Bericht – Voreinschätzung vom 06.03.2020[18] und dem 2. Bericht – Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung vom 10.01.2020[19] der Firma IB.M Geotechnik, Stralsund, wurden die unten folgenden Auskünfte zum Grundwasser übernommen.
Gem. den hydrologischen Karten (www.geoportal-mv.de) ist im Bereich der Untersuchungsfläche der erste Grundwasserleiter (1.GWL) überdeckt (Grundwasserflurabstand 10 - 20 m). Der mittlere ausgepegelte Grundwasserstand des 1.GWL liegt zwischen etwa +11 m NHN und +8 m NHN. Die Grundwasserfließrichtung wird in der Voreinschätzung in Richtung des Strelasunds angegeben.
Gem. den Angaben des Bohrunternehmers wurde Wasser überwiegend bis in eine Tiefe von 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) nicht angetroffen. Im Aufschluss BS 5/19 wurde Wasser ab 3,7 m unterhalb der GOK (+13,7 m NHN) sowie im Aufschluss BS 12/19 ab 2,4 m unter GOK (+18,7 m NHN) angetroffen. Das hier angetroffene Wasser stellt witterungs-/ niederschlagsbedingtes Stau- und Schichtenwasser über bzw. im Geschiebelehm und -mergel (Schichten 4a und 4b) dar, das temporär auch höher anstehen kann. Die oberflächennahen sandigen Auffüllungen und der Oberboden werden erfahrungsgemäß als wasserdurchlässig und versickerungsfähig gewertet. Die unmittelbar folgenden, oberflächennahen Geschiebeböden / Schluff werden als sehr gering wasserdurchlässig eingestuft. Eine technische Versickerung von Oberflächenwasser kommt demnach nicht in Frage.

Zu möglichen Verunreinigungen des Grundwassers des Plangebiets durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel im Zusammenhang der bisher bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung liegen keine Informationen vor.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am westlichen Rand befindet sich innerhalb des Plangebiets eine feuchte Senke. Östl. des Plangebiets befindet sich ein Kleingewässer, das zum Zeitpunkt der Kartierung trockengefallen war. Ebenfalls trocken gefallen war der Graben am östl. Rand des Plangebiets.
Aufkommendes Niederschlagswasser sammelt sich in der zentral gelegenen Senke. Von dort wird es über den westlich anliegenden verrohrten Graben Nr. 12 abgeleitet.

Küstenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Klima / Luft

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10-30 km landeinwärts nachweisbar. Das Klima dieses Raums ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt (GLRP). Das Plangebiet ist niederschlagsbegünstigt (GLRP). Die Luftgüte wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst. Die nahe gelegene Ostsee bzw. der Strelasund dominieren die klimatischen Wirkungen, so dass der Kaltluftbildungsfunktion der Ackerfläche nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen wird.
Das Stadtgebiet Stralsunds gehört zum Klimagebiet der westmecklenburgischen Küste und Westrügens. Gem. Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund kann Stralsund einem Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,8 - 7,9 °C zugeordnet werden. Die mittlere Monats- und Jahressumme der Niederschlagshöhe in mm, liegt bei 581 mm/a. Der Wind kommt überwiegend aus westl. Richtung.
Der Jahresniederschlag wird aktuell mit 579,1 mm/a angegeben (https://www.timeanddate.de/-wetter/deutschland/stralsund/klima, Zugriff am 06.01.2021).
Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Be- und Entlüftungsschneisen der Stadt auf.

[18] IB.M Geotechnik: 1.Bericht – Voreinschätzung, Stralsund 2019
[19] IB.M Geotechnik: 2.Bericht – Geotechnischer Bericht – Voruntersuchung, Stralsund 2020

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Ackerflächen sind durch Kaltluftbildung klimatisch wirksam.
Durch die starke Windexposition ist eine gute Luftqualität zu erwarten.

Wald

Südlich und östlich des räumlichen Geltungsbereichs grenzen Waldflächen an das Plangebiet an. Nach § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten (Waldabstand).

Pflanzen

Die Angaben zu den Biotoptypen im Plangebiet wurden dem Grünordnungsplan entnommen.
Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Januar und im April 2020. Außerhalb des Plangebiets wurde bei der Kartierung ein 50-m-Puffer berücksichtigt. Die Erfassung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, LUNG M-V 2013. Der Plandarstellung liegt die Vermessung des Büros Krawutschke-Meißner-Schönemann vom 20.03.2020 zu Grunde.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, MLU 2018. Die erfassten Biotope innerhalb des Plangebiets werden im Folgenden beschrieben:

1.10.3 Sonstiger Laubwald heimischer Arten (WXS)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Es handelt sich um einen relativ jungen, aber stark vitalitätsgeschwächten, teilweise absterbenden Baumbestand (Eschen).
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.3.4 aufgelöste Baumhecke (BHA)
Die Baumhecke besteht fast vollständig aus einem Eschenbestand, dessen Vitalität als abgängig, teilweise schon umgestürzt bezeichnet werden muss.
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.6.1 geschlossene Baumreihe (BRB)
Geschützt nach §19 NatSchAG M-V

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
Ältere Einzelbaume sind generell nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
Ab einem Stammumfang von 100 cm (Durchmesser von 32 cm) in einer Höhe von 130 cm sind Bäume gem. §18 NatSchAG geschützt.

4.5.3 Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

9.1.7 Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)

Der Biotoptyp GFD ist aufgrund seiner artenarmen Ausstattung dem Standard-Biotoptyp 36.02.06 des BfN zuzuordnen,
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0-2, Gefährdung Stufe 1-3, Gesamtbewertung Stufe 1

10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

12.1.1 Sandacker (ACS)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.3 Nutzgarten (PGN)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.4 Ziergarten (PGZ)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (OVP)
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Außerhalb des Plangebiets wurden innerhalb des 50-m Puffers ebenfalls Biotope kartiert. Davon sind folgende Biotope zu berücksichtigen:

2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch (BLM)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Es handelt sich um einen relativ jungen, aber stark vitalitätsgeschwächten, teilweise absterbenden Baumbestand (Eschen).
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

6.2.4 Rohrglanzgrasröhricht (VRR)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V

Im 200-m Bereich nördlich des Plangebiets befindet sich gem. Kartenportal Umwelt M-V ein geschütztes Biotop: Nr. HST00192 permanentes Kleingewässer; Großröhricht; Kleinröhricht; Teich, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation. Dieses Biotop wird mit einer Bewertung von 3 eingeschätzt. Ein weiteres geschütztes Biotop – eine Baumhecke HST 00163 befindet sich westl. der L222.

Tiere

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung, Jens Berg, Görmin erarbeitet. Im März bis Juli 2020 wurde die Bestandsanalyse durchgeführt.
Folgende Artengruppen wurden erfasst:

- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse
- Xylobionte Käfer
- Falter

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Brutvögel

Aus der Gruppe der Baumfreibrüter/Gebüschbrüter/Halboffenlandvögel konnten Brutvögel lediglich in den Randbereichen des Plangebiets festgestellt werden. Nachgewiesen wurden Brutvorkommen der Amsel, des Gartenrotschwanzes, der Goldammer, der Mönchsgrasmücke und des Zilpzalps. Gebäudebesiedelnde Vogelarten treten nur als Nahrungsgäste auf. Feldlerchen wurden in dem potentiell geeigneten Ackerschlag nicht nachgewiesen, was ursächlich auf den Anbau mit Mais zurückgeführt wurde. Allerdings war im März und April noch kein Anbau auf der Fläche, sodass zumindest Brutversuche stattgefunden hätten. Aufgrund dieses Widerspruchs fand im März 2021 eine erneute Begehung im Beisein der Unteren Naturschutzbehörde statt, die wiederum keinen Nachweis von Brutplätzen der Feldlerche erbringen konnte. Insofern wird geschlussfolgert, dass der hier vorzufindende Standort aufgrund der Wohnraumnähe und damit verbundenen Störwirkungen kein geeignetes Habitat für die Feldlerche ist. Mäusebussard und Rotmilan wurden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste angetroffen. Ein Brutverdacht besteht für den Turmfalken am südlich des Plangebietes gelegenen Möbelmarktes.

Amphibien

Mit Ausnahme der Erdkröte konnten im Plangebiet und dem näheren Umfeld keine Amphibien nachgewiesen werden. Temporäre Amphibienvorkommen sind möglich, wenn sich freies Wasser in der östlich des Plangebiets liegenden trocken gefallenen Senke befindet.

Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Waldeidechse wurde am südöstlichen Rand des Plangebiets nachgewiesen.

Fledermäuse

Da keine Höhlenbäume vorhanden sind, sind Quartiervorkommen ausgeschlossen. Es wurden jagende Zwergfledermäuse und Überflüge von Abendseglern nachgewiesen.

Xylobionte Käfer

Es wurden keine Mulmbildungen in Gehölzen festgestellt, so dass Vorkommen xylobionter Käfer ausgeschlossen werden können.

Falter

Es konnten keine der bekannten Futterpflanzen der relevanten Raupen oder Falter festgestellt werden.

Landschaft

Gem. GLRP gehört das Plangebiet zu den Bereichen mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds. Der landschaftliche Freiraum wird hinsichtlich seiner Funktionen als gering schutzwürdig bewertet. Auch hat er keine regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion.
Am Deviner Weg verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung. Der Ostseeküstenradweg tangiert das Plangebiet nicht.

Die landesweite Bewertung des Landschaftspotentials hat die Stadtgebiete ausgenommen, so dass für das Plangebiet keine Einschätzung vorliegt.

Das Plangebiet ist durch einen großen Ackerschlag geprägt, der auf der Ostseite und der Nordwestseite durch Gehölze einfasst ist. An der Westseite grenzt die Brandshäger Straße mit ihren Straßenbäumen und die parallel verlaufende Landesstraße L 222 an, südlich und nördlich schließen ebenfalls Baumreihen an. Das Gelände ist leicht bewegt. Auf der Westseite befindet sich ein Gehöft innerhalb des Plangebiets. Die in den HzE (MLU, 2018) genannten Funktionen von besonderer Bedeutung wie markante geländemorphologische Ausprägung, naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile, natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften, Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten, Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen sowie Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe werden im Plangebiet nicht erfüllt.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der angrenzenden Greifswalder Chaussee (L 222), der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund und eines südlich angrenzenden Fachmarktes ein. Innerhalb des Plangebiets sind Immissionen durch den vorgesehenen Soccer-Court abzusehen.
Für allgemeine Wohngebiete, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, definiert die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) im Beiblatt 1 schalltechnischen Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB. Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit den im Osten benachbarten Wohngebieten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden durch den Schienenverkehrslärm der ca. 450 m westlich des Gebiets verlaufenden Bahnstrecke Angermünde-Stralsund deutlich unterschritten. Die durch Straßenverkehr, Gewerbe und Sport und Freizeit verursachten Immissionen können durch die Bestimmungen des Bebauungsplans gemindert werden. Es ergeben sich keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO grundsätzlich entgegenstehen.
In der Umgebung des Plangebiets befinden sind keine Emittenten von Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub, von denen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Durch die Planung verursachte, maßgebliche sonstige Immissionen sind daher nicht zu erwarten.
In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung -

12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit der östlich benachbarten Wohnbebauung.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Gem. Auskunft der Unteren Denkmalbehörde befindet sich ein Bodendenkmal bzw. ein Fund östl. der Senke im Plangebiet. Weitere Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.
Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet nur von allgemeiner Bedeutung.

Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Boden / Fläche

Durch die Bebauung mit Gebäuden, Nebenablagen, Verkehrsflächen, Sportflächen werden derzeit offenen Bodenflächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die vorhandenen Böden gelten als naturfern, dennoch ist die Beeinträchtigung als erheblich anzusehen. Die Neuversiegelung wird multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert.

Bewertung

Durch den Verlust unversiegelter Fläche ist die Beeinträchtigung als erheblich anzusehen.

Wasser

Durch Versiegelung und Teilversiegelung wird die ohnehin geringe Grundwasserneubildung weiter beeinträchtigt. Niederschlagswasser ist abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser wird in dem Bereich der Senke durch einen Retentionsteich zurückgehalten und zum Teil in das temporär trocken gefallene Soll geleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässer bedarf einer Einleitgenehmigung.

Bewertung

Die Beeinträchtigung durch das Planvorhaben ist als weniger erheblich einzuschätzen, da das Niederschlagswasser über eine naturnahe Retention abgeleitet werden soll.

Klima / Luft

Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen der Luftgüte und des Luftaustauschs sowie des Stadtklimas erwartet. Durch die Planung entstehen Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung „grauer Energie“20. Um den Wärmebedarf einer realisierten Bebauung zu decken sind Emissionen von Treibhausgasen abzusehen.

Bewertung

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist als nicht erheblich einzuschätzen.

Pflanzen

Die Biotopstrukturen des Plangebiets sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen verändert. Es sind keine Biotoptypen mit einer naturschutzfachlichen Bewertung von 4, d. h. mit einer sehr hohen Wertigkeit vorhanden.

Als hochwertig werden folgende Biotoptypen eingeschätzt: Innerhalb des Plangebiets Feldgehölze und eine Baumhecke, außerhalb des Plangebiets im 50 m-Puffer Feldgehölze.

Alle weiteren Biotoptypen haben mit einer Bewertung von 2 eine mittlere, mit einer Bewertung von 1 eine geringe Bedeutung. Es sind lediglich im Randbereich des Plangebiets hochwertige Biotoptypen vorhanden. Im 200 m-Bereich um das Plangebiet befinden sich ein Gewässerbiotop und eine Baumhecke.

Wald ist östl. des Plangebiets vorhanden und reicht etwas in das Plangebiet hinein.

Durch Bebauung und Nutzungsumwandlung entsteht ein Verlust von Biotopen. Für eine Grundstückszufahrt erfolgt ein Eingriff in eine geschützte Baumhecke. Diese wird auf Grund des hohen Anteils an Totholz sowie wenig vitalen Eschen als Maßnahmefläche festgesetzt. Die Hecke ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen. Hierfür ist ein Verfahren zur Biotopbeseitigung notwendig.

Bewertung

Der Eingriff ist als erheblich einzustufen. Ein Ausgleich wird im Rahmen der Eingriffsermittlung festgelegt.

Tiere

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können sich wie folgt ergeben:

- Verlust von vorhandenen Biotopen durch Bebauung sowie Nutzungsumwandlung
- Funktionelle Beeinträchtigung von Biotopen im Bereich der 50/200 m Wirkzone
- Gefahr der Tötung von Baumfreibrütern, Gebüschbrütern und Halboffenlandvögeln bei Gehölzrodungen in der Brutperiode

Bewertung

Diese Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen. Die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Verlusts der Fläche werden multifunktional über die Biotopfunktion kompensiert.

Landschaft

Durch das Planvorhaben wird das Landschaftsbild durch die geplante Wohnbebauung überformt. Entlang der Brandshäger Straße ist eine mehrgeschossige, den Stadteingang bildende Bebauung vorgesehen. Dies entspricht den Vorgaben des GLRP (Gestaltung und Einbindung von störenden Ortsansichten und Ortseingangsbereichen). Das Gebiet wird eingegrünt und erhält einen mittigen Grünzug.

Bewertung

Da das Landschaftsbild und die Erholungseignung im Plangebiet nur von allgemeiner Bedeutung sind, ist die Beeinträchtigung ist als weniger erheblich anzusehen. Die Erholungsnutzung ist nicht betroffen.

[20] Unter den Begriff „graue Energie“ werden die energetischen Aufwendungen im Lebenszyklus von Baumaterialien zusammengefasst, also vor allem durch Herstellung, Transport, Montage, Abriss und Entsorgung.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet wird großzügig mit Grün- und Ausgleichsflächen zur Grüngestaltung und landschaftlichen Einbindung des Gebietes ausgestattet.

Lärmimmissionsschutz

Da mit der Planung verbundene sowie auf das Plangebiet einwirkende maßgebliche Immissionen durch Lärm generell zu erwarten sind, wurden diese eingehender geprüft. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde zur Prüfung der durch die Planung verursachten Lärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. [21]
Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von bestehenden Nutzungen außerhalb des Gebiets, sowie durch vorgesehen Nutzungen innerhalb des Gebiets.

Die o.g. Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Beurteilungspegel des Gewerbelärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Süden des Plangebiets überschritten, sofern keine Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Trotz bereits abgerückten Bauflächen und -fenstern wird eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich.
- Die Prüfung der Lärmimmissionen des Sport- und Freizeitlärms durch die vorgesehene Sportanlage ergab, dass abhängig von konkreter Nutzung und von Nutzungszeiten neben einer lärmarmen Ausführung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Abstandsvergrößerungen zur Wohnbebauung werden nicht verfolgt, um die mögliche bauliche Nutzung nicht zusätzlich in diesem Bereich weiter einzuschränken
- Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet nicht überschritten.
- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet voraussichtlich überschritten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass trotz bereits abgerückten Baufenstern passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den zu ermittelnden Lärmpegelbereichen erforderlich werden.

Aufgrund des erkennbaren Handlungsbedarfs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bereits die folgenden Festsetzungen vorgesehen:

Zur Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch **Gewerbelärm** wurden die Bauflächen von Immissionsquellen des angrenzenden Fachmarktes abgerückt. Hierfür wurde im Süden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Baufenster innerhalb der sich hier anschließenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5 sind nach Norden orientiert.
Im Abstand von 4 m zur Plangebietsgrenze ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 4 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. In der Planzeichnung ist hier eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Im Weiteren wird die Errichtung der Lärmschutzwand zum Schutz störempfindlicher Nutzungen vor Gewerbelärm durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Teil B - Text gesichert. Flankierend wird durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Anzahl der möglichen Vollgeschosse im Süden des Plangebiets begrenzt. Bei Wohngebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 und mit mehr als einem Vollgeschoss im WA 5 könnten die schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume zum Teil nicht einhalten werden.

[21] Umweltplan: B-Plan Nr. 68 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße, Geräuschimmissionsprognose, Stralsund 2021

Unterstützend wirken die Festsetzungen zu First- und Traufhöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M V zur Dachform und -neigung im Allgemeinen Wohngebiet WA 5. Diese beugen der Realisierung faktischer Dachgeschosse mit möglichen schutzbedürftigen Räumen (bspw. Wohn-, Schlaf-, oder Kinderzimmer) vor.

Zum Schutz vor ***Verkehrslärm*** (durch Straßen- und Schienenverkehr) enthält der Teil B – Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung über Anforderungen an Fenster schutzbedürftiger Räume. In den für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer), die an mindestens einer zum Straßenverkehrslärm exponierten Gebäudeseite liegen, mit besonderen Fensterkonstruktionen zum Schallschutz störempfindlicher Nutzungen oder vergleichbaren Maßnahmen (bspw. Vorhangfassaden, belüftete Laubengänge oder Loggien) auszustatten.
In diesem Sinne gelten alle Gebäudeseiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 als exponiert, die nicht von der Greifswalder Chaussee abgewandt sind und nicht in seinem nördlichsten Baufeld liegen. Innerhalb dieses Baufelds gelten außerdem nur die Gebäudeseiten als exponiert, die unmittelbar zur Greifswalder Chaussee orientiert sind.

Zum weiteren Schutz vor ***Verkehrslärm*** (durch Straßen- und Schienenverkehr) enthält der Teil B - Text gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung über Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume. Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind in den ausgewiesenen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gem. der DIN 4109-1:2018-01 erfüllt werden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 (La) und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R´w,ges = La - KRaumart. Demnach gilt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnliches eine KRaumart von 30 dB, bei Büroräumen und ähnliches eine KRaumart von 35 dB.

Nachweislich tatsächlich geringerer Lärmbelastungen und Anforderungen an den Schallschutz, dürfen die Anlagen und Vorkehrungen gem. diesen beiden Festsetzungen (im Teil B – Text unter 9.2 und 9.3) ausnahmsweise auch in einem reduzierten erforderlichen Umfang ausgeführt werden.

Zusätzliche akive Lärmminderungsmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig.

Sonstiger Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sind keine Emittenten von Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub, von denen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Durch die Planung verursachte, maßgebliche sonstige Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Prüfung der mit der Planung verbundenen bekannten oder anzunehmenden, möglicherweise immissionsschutzrechtlich maßgeblichen Immissionsarten Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Wärme, Licht, Strahlung und Staub führt bis auf die Immissionsart Lärm zum Ergebnis, dass keine durch die Planung verursachten maßgeblichen Immissionen zu erwarten sind.

Für die Immissionsart Lärm werden voraussichtlich ableitend aus dem schalltechnischen Gutachten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Bei dem im Plangebiet befindlichen Bodendenkmal handelt es sich um einen Fundplatz, so dass von Bauvorhaben in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in die Wohnbauflächen ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts ist nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 3.2 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung angrenzender Wohngebiete durch Verkehrslärm, Auf das Gebiet einwirkende Lärmimmission durch den Möbelfachmarkt	xx
Pflanzen und Tiere	Biotopverlust und daraus folgender Verlust von Lebensräumen, multifunktionaler Ausgleich und Grüngestaltung des Plangebietes	xx
Fläche	Flächenversiegelung, Verlust an landwirtschaftlichen Flächen	xx
Boden	Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung; Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	xx
Wasser	erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser (bei schlechter Versickerungsfähigkeit des Bodens), naturnahe Retention	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung von Luftgüte und Luftaustausch	-
Landschaft	Überformung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung, sensible Einführung der Baukörper in die Landschaft Gestaltung des Stadteingangs, Grüngestaltung des Plangebietes	x
Kultur- und Sachgüter	Erhöhung der Bodenrichtwerte	-
Wechselwirkungen	Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelung	x

Tabelle 2: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, bleibt die Fläche von Bautätigkeit unbeeinträchtigt und wird weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gilt für den Ausgleich der Baumschutzkompensationserlass.

Die Planung bereitet die Fällung von Bäumen vor. Die Ersatzpflanzung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0) wie folgt:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Nr.	Baumart	Bot. Name	Stamm-umfang	Schutzstatus	Ausgleichspflanzung
1	Weide	Salix spec	47/47/47 cm	§18	1
2	Korkenzieher-Weide	Salix spec	47 cm	-	
3	Korkenzieher-Weide	Salix spec	47 cm	-	
4	Weide	Salix spec	78 cm	-	1
5	Weide	Salix spec	78 cm	-	1
6	Kirsche	Prunus avium	150 cm	§18	1
7	Kirsche	Prunus avium	130 cm	§18	1
8	Kirsche	Prunus aviun	78 cm	-	1
9	Esche	Fraxinus excelsior	78 cm	-	1
10	Esche	Fraxinus excelsior	90 cm	-	1
11	Esche	Fraxinus excelsior	90 cm	-	1
12	Birke	Betula pendula	78 cm	-	1
				Summe	10

Tabelle 3: Baumkompensation

Flächige Eingriffe

Für die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung MV HzE, MLU 2018 vorgegangen.
Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung im 50/200m Puffer
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und Gefährdung“ bestimmt, wobei der jeweils höhere Wert angenommen wird. Der Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Von der Baumaßnahme sind Flächen folgender Biotope betroffen und zu berücksichtigen:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Wert-stufe	Biotop-wert
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubwald heimischer Arten	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überw. heimischen Baumarten	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	Eschen, nicht vital	2	3
4.5.3	FGX	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
6.2.4	VRR	Rohrglanzgrasröhricht	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
12.1.1	ACS	Sandacker	Berechnung: 1-Versiegelungsgrad	0	1
13.2.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	Ausgewachsene Hainbuchenhecke zur Hofstelle gehörend	2	3
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	Berechnung: 1-Versiegelungsgrad	0	1
13.8.3	PGN	Nutzgarten	Berechnung: 1-Versiegelungsgrad	0	1
13.8.4	PGZ	Ziergarten	Berechnung: 1-Versiegelungsgrad	0	0,9
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
14.7.8	OVP	Parkplatz	Der Biotoptyp ist versiegelt	0	0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	Der Biotoptyp ist versiegelt	0	0

Tabelle 4: Biotopwert

Ermittlung des Lagefaktors

Als Störquelle zur Ermittlung des Lagefaktors sind Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks zu betrachten. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Straßen umgeben, im Osten grenzt es an den B-Plan Nr. 42 an. Da das gesamte Plangebiet innerhalb des 100-m-Abstands zu diesen Störquellen liegt, ist als Lagefaktor 0,75 anzunehmen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Biotopnr.	Code	Biotoptyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
Allgemeines Wohngebiet WA 1						
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	493	3	0,75	1.109
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	285	3	0,75	641
12.1.1	ACS	Sandacker	6.585	1	0,75	4.939
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz	264	3	0,75	594

13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	220	1	0,75	165
13.8.3	PGN	Nutzgarten	226	1	0,75	169
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1.339	0,9	0,75	1104
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	561	0		0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	510	0		0
Zwischensumme						**8.721**
Allgemeines Wohngebiet WA 2						
12.1.1	ACS	Sandacker	3.585	1	0,75	2.688
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	15	1	0,75	11
Zwischensumme						**2.699**
Allgemeines Wohngebiet WA 3						
12.1.1	ACS	Sandacker	3.734	1	0,75	2.800
Zwischensumme						**2.800**
Allgemeines Wohngebiet WA 4						
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	113	3	0,75	254
12.1.1	ACS	Sandacker	7.451	1	0,75	5.588
13.1.1	PWZ	Siedlungsgehölz	416	1,5	0,75	468
13.8.4	PGZ	Ziergarten	235	0,9	0,75	159
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	81	0		0
Zwischensumme						**6.469**
Allgemeines Wohngebiet WA 5						
12.1.1	ACS	Sandacker	9.040	1	0,75	6.780
Zwischensumme						**6.780**
Allgemeines Wohngebiet WA 6						
12.1.1	ACS	Sandacker	7.597	1	0,75	5.698
Zwischensumme						**5.698**
Allgemeines Wohngebiet WA 7						
12.1.1	ACS	Sandacker	8.495	1	0,75	6.371
Zwischensumme						**6.371**
Allgemeines Wohngebiet WA 8						
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	28	3	0,75	63
12.1.1	ACS	Sandacker	11.372	1	0,75	8.529
Zwischensumme						**8.592**
Allgemeines Wohngebiet WA 9						
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	255	3	0,75	574
12.1.1	ACS	Sandacker	3.958	1	0,75	2.969
Zwischensumme						**3.543**
Verkehrsflächen						
1.10.2	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	36	3	0,75	81
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	68	3	0,75	153

10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	90	3	0,75	203
12.1.1	ACS	Sandacker	12.960	1	0,75	9.720
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	12	1	0,75	9
Zwischensumme						**10.166**
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung …						
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	6	3	0,75	13
12.1.1	ACS	Sandacker	72	1	0,75	54
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	6	1	0,75	5
Zwischensumme						**72**
Grünflächen						
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	104	3	0,75	234
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	548	3	0,75	1.233
12.1.1	ACS	Sandacker	123	1	0,75	92
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	8	1	0,75	6
Zwischensumme						**1.585**
Flächen für die Wasserwirtschaft						
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	73	3	0,75	164
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	1.301	1,5	0,75	1.464
12.1.1	ACS	Sandacker	2.820	1	0,75	2.115
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	28	1	0,75	21
Zwischensumme						**3.764**
					Summe	**67.260**

Tabelle 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Funktionsbeeinträchtigung der Biotope im Wirkbereich I und II:

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete / Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten:

- Wirkbereich I: 50m,
- Wirkbereich II: 200 m.

Es werden Biotoptypen mit einer Bewertung von 3 und mehr und gesetzlich geschützte Biotope berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Feldgehölz am nordwestlichen Rand des Plangebiets, das seinen Schutzstatus verliert und zum Siedlungsgehölz wird.
Biotope jenseits der Landesstraße L222 werden nicht berücksichtigt, da die Bundesstraße bereits eine Barriere darstellt, so dass sich dort befindliche Biotope nicht mittelbar beeinträchtigt werden können.

Biotop-Nr.	Code	Biotoptyp	Flächen-verbrauch in qm	Bio-top-wert	Wirkfaktor (Wirkzone I 0,5 Wirkzone II 0,15)	Lage-faktor	Eingriffs-flächen-äqui-va-lent (EFÄ)
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	1.101	3	0,5	0,75	1.239
2.2.1	BFX	Feldgehölz	1.956	3	0,5	0,75	2.201

2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke HST 00163	2.148	3	0,15	0,75	725
5.4.5	SEV	Stehendes Kleingewässer HST00192	650	6	0,15	0,75	439
6.2.4	VRR	Rohrglanzgrasröhricht	1.296	1,5	0,5	0,75	729
					SUMME		**5.333**

Tabelle 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen im Wirkbereich I und II

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 3 und 7 beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, für das WA 4 0,4 und für WA 5 und 6 0,25. Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60% überschritten werden. In allen übrigen allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ um 50% überschritten werden.
Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100% versiegelt abzüglich der Baumscheiben in einer Größe von 12 m².

	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	**Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5**	**Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 1,09 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 60% Überschreitung	5.232	0,5	2.616
Allgemeines Wohngebiet WA 2 0,36 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 60% Überschreitung	1.728	0,5	864
Allgemeines Wohngebiet WA 3 0,59 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 50% Überschreitung	2.655	0,5	1.378
Allgemeines Wohngebiet WA 4 0,83 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 50% Überschreitung	3.735	0,5	1.868
Allgemeines Wohngebiet WA 5 0,68 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,5 zzgl. 50% Überschreitung	5.100	0,5	2.550
Allgemeines Wohngebiet WA 6 0,76 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,25 zzgl. 50% Überschreitung	2.850	0,5	1.425
Allgemeines Wohngebiet WA 7 0,85 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,25 zzgl. 50% Überschreitung	3.188	0,5	1.594
Allgemeines Wohngebiet WA 8 1,14 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 50% Überschreitung	5.130	0,5	2.565
Allgemeines Wohngebiet WA 9 0,42 ha Zulässige Versiegelung GRZ 0,3 zzgl. 50% Überschreitung	1.890	0,5	945
	Zwischensumme Wohngebiete		**15.805**

Straßenverkehrsflächen 0,44 ha Abzgl. Baumscheiben 19 Bäume/12 m²		4.172	0,5	2.086
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich Abzgl. Baumscheiben 21 Bäume/12 m²	0,73 ha	7.048	0,5	3.524
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg Versiegelungsgrad 85%	0,15 ha	1.500	0,2	300
Zwischensumme Verkehrsflächen				**5.910**
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	0,1 ha	1.000	0,5	**500**
Wege in Maßnahmenflächen Versiegelungsgrad 85%	302 m	302	0,2	**60**
SUMME				**22.275**

Tabelle 7: Ermittlung der Versiegelung

Berechnung des Eingriffsäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen

Sämtliche Grünflächen, die nicht als Ausgleichfläche vorgesehen sind, ausschließlich der eigentlichen Sandfläche des Spielplatzes, die im Bereich der öffentlichen Grünfläche angelegt wird, werden als kompensationsmindernd angerechnet, da auf diesen Flächen nicht die komplette ökologische Funktion verloren geht und die Flächen stadtökologisch von Bedeutung sind. Die festgesetzten Grünflächen stehen zueinander und zu angrenzenden Grünflächen im engen räumlichen Bezug, insbesondere im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen, Baumreihen und anderen wertvollen Biotopen im unmittelbaren Umfeld. Der Wert liegt in Anlehnung an die HzE zwischen dem Wert für Dachbegrünung von 0,5 und naturnaher Regenrückhaltung von 0,8 und wird mit 0,65 angesetzt.

Die Spielfläche außer der eigentlichen Sandfläche mit Fallschutz und Spielgeräten besitzt auf Grund der naturhaushaltswirksamen Bodenfunktionen und der i. d. R. größeren Biomasse einen deutlich höheren Wert als begrünte Dächer, kann aber auf Grund ihrer intensiven Nutzung nicht den Wert von naturnahmen Flächen erreichen.

Die Anlage dernaturnahen Retentionsfläche wird gem. HzE mit einem Wert von 0,8 angerechnet. Die Retentionsfläche wird unter Nutzung der vorhandenen Senke und dem kleinen temporären Kleingewässer angelegt. Die Senke wird durch die Retentionsmaßnahme wieder ausreichend mit Wasser versorgt. Das Regenrückhaltebecken soll als multifunktionale Retentionsfläche als Grünfläche ausgeführt werden. Sofern sie dem Zweck des Retentionsraums nicht entgegenstehen, sind hier auch einzelne Bäume und Sträucher möglich. In diesem Sinne entspricht das Regenrückhaltebecken der Maßnahme 6.11 Anlage parkartiger Grünflächen der HzE mit einer Kompensationsminderung von 1,0. Die Maßnahme wird mit einer Kompensationsminderung von 0,8 berechnet.

Ausgleichspflanzungen, die auf Grund ihrer geringen Größe nicht als Kompensationsmaßname im Sinne der HzE angerechnet werden können, werden ebenfalls als kompensationsmindernd mit dem Wert 0,8 bilanziert. Dies betrifft die Anlage extensiver Mähwiesen und die Pflanzung freiwachsender Gehölze im Siedlungsbereich mit einer Fläche unter 1.000 m².

Da Hausgärten mindestens die ökologische Wirksamkeit einer Dachbegrünung entfalten und ökologisch wertvoller als der vorhandene drainierte Ackerboden sind, werden die unversiegelten Flächen der Wohngebiete mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt. Hausgärten besitzen auf Grund der naturhaushaltswirksamen Bodenfunktionen und der i. d. R. größeren Biomasse einen deutlich höheren

Wert als begrünte Dächer, können aber auf Grund ihrer intensiven Nutzung nicht den Wert von naturnahmen Flächen erreichen. Hausgärten weisen einen hohen Strukturreichtum auf und waren gem. HzE 1999 als kompensationsmindernd anzuerkennen. Erfahrungsgemäß ist die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen jedoch schwer kontrollierbar. Es ist daher sinnvoll davon auszugehen, dass die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft werden. Der Berechnung der Kompensationsminderung wird daher eine um 15% kleinere Fläche für Hausgärten zugrunde gelegt.

Biotoptyp	**Fläche in m²**	**Wert der Kompensationsminderung**	**Eingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ)**
Grünflächen	1.213	0,65	789
Retentionsfläche	4.202	0,8	3.362
Ausgleichsflächen AF1	1.013	0,8	810
Hausgärten	29.987	0,5	14.994
		SUMME	**19.955**

Tabelle 7: Berechnung des Eingriffsäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung +	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktonaler Kompensationsbedarf m² EFÄ
67.260	**5.333**	**22.275**	**94.868**
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen			**19.955**
		SUMME	**74.913**

Der Kompensationsbedarf beträgt **74.913 m² EFÄ**.

3.5 Additiver Kompensationsbedarf

Sind Funktionen besonderer Bedeutung betroffen, so sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Sofern der Ausgleich nicht über die Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen bereits gegeben ist, sind gesonderte Kompensationsmaßnahmen zu vereinbaren. Additiver Kompensations-bedarf wird verbal-argumentativ begründet. Das Feldgehölz am nordwestlichen Rand des Plangebiets, das seinen Schutzstatus verliert und zum Siedlungsgehölz wird, wurde beim multifunktionalen Funktionsverlust berücksichtigt. Weitere Funktionen besonderer Bedeutung gem. HzE sind von der Planung nicht betroffen.

3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Klima / Luft

Emissionen von Treibhausgasen lassen sich reduzieren, indem bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Emissionen von Treibhausgasen zur Deckung des Wärmebedarfs sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch die in der Planung vorgesehene kompakte Bebauung reduzieren. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann[22].
Eine energetisch effiziente Wärmeversorgung kann ggf. durch die mögliche Einrichtung eines Nahwärmenetzes erreicht werden. Dies wird durch die SWS Energie GmbH geprüft. An diese Möglichkeit knüpfen sich potenzielle Einsparungen von Treibhausgasemissionen. Durch die mögliche aktive Nutzung von Solarenergie kann der Energiebedarf der Bebauung ebenfalls emissionsreduziert gedeckt werden.

Pflanzen

In das Plangebiet hineinreichende geschützte Biotope werden als zu erhalten festgesetzt. Zu den angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen des benachbarten B-Plangebiets wird durch Ausgleichflächen ein Puffer geschaffen. Der mittige Grünzug enthält eine Retentionsfläche, die naturnah gestaltet werden soll. Eine Durchgrünung und die Anlage von Straßenbegleitgrün sind vorgesehen.

Tiere

Zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- **VM1,** Notwendige Gehölzrodungen werden auf ein Minimum reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 01. Februar
- **VM2,** Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten (Vergrämung). Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14-tägig oder in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen.
- **VM3,** Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.
- **VM4,** Einsatz von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) bei Fenstern und Brüstungen und Verhinderung von für Vögel gefährlichen Durchsichten.
- **VM5,** Vermeidung von Kleintierfallen durch die Ableitung von Straßenabwasser in naturnah gestaltete Rückhaltebecken
- **VM6,** Der Grünzug am östlichen Rand des Plangebiets wird naturnah belassen und Regenwasser aus dem Plangebiet in die vorhandene Senke geleitet, um die temporäre Wasserführung und damit die Nutzung als Nahrungshabitat zu fördern.

Die Vermeidungsmaßnahmen VM1 und VM2 werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.
Die Maßnahme VM3 Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen und Minimierung der Lichtemissionen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist Stand der Technik. Die Verwendung reflexionsarmer Gläser gem. VM4 wird im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt, da Artenschutz auch im Hochbau zwingend zu berücksichtigen ist.
Gullys, Kabelschächte und ähnliche Strukturen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, werden gemäß Stand der Technik ausgeführt, somit erübrigt sich die Maßnahme VM 5.
Das Niederschlagswasser wird über ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken zurückgehalten, was der Maßnahme VM6 entspricht.

[22] DIFU, Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Berlin 2017.

Mensch - Lärmimmissionen

- Durch die Beurteilungspegel des Gewerbelärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Süden des Plangebiets überschritten, sofern keine Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden. Trotz bereits abgerückten Bauflächen und -fenstern wird eine aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich.
- Die Prüfung der Lärmimmissionen des Sport- und Freizeitlärms durch die vorgesehene Sportanlage ergab, dass abhängig von konkreter Nutzung und von Nutzungszeiten neben einer lärrmarmen Ausführung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Abstandsvergrößerungen zur Wohnbebauung werden nicht verfolgt, um die mögliche bauliche Nutzung nicht zusätzlich in diesem Bereich weiter einzuschränken.
- Durch die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet voraussichtlich überschritten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass trotz bereits abgerückten Baufenstern passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den zu ermittelnden Lärmpegelbereichen erforderlich werden.

Ausgleich

Innerhalb des Plangebiets können folgende Ausgleichmaßnahmen für die Kompensation berücksichtigt werden:

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m²	Kompensationswert der Maßnahme	Leistungs-faktor	Kompensations-flächen-äquiva-lent KFÄ (m²)
AF1 Anlage von extensive Mähwiesen	3.042	3,0	0,5	4.563
AF2 Anlage einer parkartigen Grünanlage mit Gehölzanteil	5022		0,5	
a) Anteil Wiese	4.597	2,0		4.597
b) Anteil Gehölze	425	1,0		213
Spielplatzfläche (abzüglich Sand-Spielfläche)	1.616		0,5	
a) Anteil Wiese	1.466	2,0		1.466
b) Anteil Gehölze	1506	1,0		75
Straßenbäume in Verkehrsflächen Insgesamt 21, (abzüglich 10 Ersatz-pflanzungen für Baumfällungen	11x25 m²	1	0,5	138
			SUMME	**11.052**

Tabelle 8: Ausgleich im Plangebiet

Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets durch Aufforstung am Bauernteich im Ortsteil Voigdehagen auf städtischen Flächen. Die ausführliche Beschreibung der Maßnahme ist dem GOP zu entnehmen. Dem weiteren Kompensationbedarf von 63.861 m² KFÄ stehen 64.570 m² KFÄ gegenüber. Der Eingriff wird somit vollständig kompensiert.

Für den Artenschutz sind folgende Maßnahmen erforderlich:
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) werden gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag für den Lebensraum der Feldlerche und das Nahrungshabitat von Greifvögeln vorgeschlagen.

Es konnten sowohl im Frühjahr 2020 als auch 2021 keine Brutstätten von Feldlerchen festgestellt werden. Daher ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen. Im ungestörten Offenland hätte die Ackerfläche ein Potential für maximal 3 Brutpaare. Daher wird der Ausgleich für die bilanzierten Eingriffe (mittelbare und

unmittelbare Beeinträchtigung) im Offenlandbereich in räumlicher Nähe erbracht. Der potentiellen Habitateignung für die Feldlerche wird damit Rechnung getragen.

Der Nahrungsraum von Greifvögeln wird durch die Planung eingeschränkt. Da ein Ausweichen auf die vorhandenen unbesiedelten Umgebungsflächen angenommen werden kann, wird die bloße Verschlechterung der Nahrungssituation nicht als Verbotstatbestand gewertet (gemäß Leitfaden Artenschutz in M-V). Durch die geplanten Ausgleichsflächen im Offenlandbereich in räumlicher Nähe wird sich auch das Nahrungsangebot für Greifvögel erhöhen.

Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht einzuplanen.

3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Hansestadt Stralsund werden jährlich etwa 60 bis 70 Einfamilienhäuser gebaut. Entsprechend der Nachfrage soll diese Größenordnung auch in Zukunft erreicht werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern kann zurzeit nicht gedeckt werden.

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet in besonderem Maße für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Es ist von drei Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Somit können bestehende Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV und soziale Infrastruktur mitgenutzt werden. Das Stadtgebiet Süd gilt als beliebter Wohnstandort in Stadtrandnähe, der auch für Berufspendler in Richtung des benachbarten Teiloberzentrums Greifswald attraktiv ist. Baurecht und Wohnungsbau lassen sich vorrausichtlich relativ zeitnah verwirklichen, da die Flächenverfügbarkeit im Plangebiet durch einen mit städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB einbezogenen Vorhabenträger überwiegend gegebenen ist.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als alternative Planungsinstrumente scheidet beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aus, da die Vorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein.

Nachverdichtungsmöglichkeiten und Wohnbaupotenziale der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Hansestadt Stralsund nur im unzureichendem Maß verfügbar und stehen somit als Planungsalternative nicht zur Verfügung. Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist daher begründet.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.

Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 hinzugezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 3.2) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 3.5). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	parallel bzw. nach Fertigstellung der Erschließung	Hansestadt Stralsund	Begehung / Dokumentation
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Hansestadt Stralsund	Begehung / Kontrolle

Tabelle 9: Maßnahmen zur Überwachung

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ der Hansestadt Stralsund ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung an dem Standort zu schaffen. Geplant ist ein vielfältiges Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und freistehenden Einzelhäusern. Durch die Bebauung entstehen etwa 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entlang der Brandshäger Straße und etwa 90 Einfamilienhäusern als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser. Insgesamt kann Wohnraum für ca. 310 Einwohner geschaffen werden.

Im Plangebiet gibt es keine besonders schutzwürdigen Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet in einem Bereich statt, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz hat. Durch das Planvorhaben wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Davon sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Um ansonsten erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu vermeiden sieht die Planung Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor. Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr, Gewerbe sowie Sport- und Freizeitanlagen trifft die Planung Festsetzungen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft können in Form von Ausgleichs- und Grünflächen sowie Anpflanzen von Bäumen durchgeführt werden. Die Eingriffe können im Plangebiet nur zu ca. 12 % ausgeglichen werden. Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets durch Aufforstung auf städtischen Flächen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6 Quellenverzeichnis

Literatur und Gutachten

- Bastian, O., Schreiber K.-F.: Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Berlin, Heidelberg 1999
- DIFU, Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Berlin, 2017
- Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D.: UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., C.F. Müller Verlag. Heidelberg, 2005
- LUNG M-V: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Güstrow 2013
- MLU M-V: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schwerin 2018
- Geotechnischer Bericht, IB.M Geotechnik, Dipl. Ing. Fürböter, D., Stralsund, 10.01.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biologische Studien, Dipl.-Landsch.ökol. Berg, J., Görmin, 12.08.2020
- Biotoptypenkartierung & Konfliktbetrachtung, Hansestadt Stralsund, 04/2021
- Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH Stralsund, 02/2021
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich Brandshäger Straße“, Entwurf, Planung Morgenstern, Greifswald, Dezember 2021

Fachpläne

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, 1999
- Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, 1996

Internetquellen:

- www.bfn.de: Bundesamt für Naturschutz
- www.gaia-mv.de: Geodaten des Landes M-V
- www.gaia-mv.de/dBAK/module/dbak/pages/auskunft_inet.php: Digitales Altlastenkataster
- www.timeanddate.de/wetter/deutschland/stralsund/klima

- www.umweltkarten.mv-regierung.de: Kartenportal Umwelt der Regierung Mecklenburg-Vorpommerns

Hansestadt Stralsund, den 11.7.2021

Amt für Planung und Bau
Abt. Planung und Denkmalpflege

Im Auftrag

gez.
Kirstin Gessert

TOP Ö 12.2

Auszug aus der Niederschrift
über die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 04.08.2022

Zu TOP: 3.4
Bebauungsplan Nr.68 "Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0046/2022

Frau Gessert erläutert die Vorlage.
Vor allem die Lösung bezüglich des Regenwassers könnte zukünftig auch auf andere B-Pläne angewandt werden.
Es liegt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Beratung vor.

Auf Nachfrage von Herrn Röll erklärt Frau Gessert, dass Regenwasser, welches als Abwasser gilt, bisher in die Kanalisation eingeleitet werden musste. Beim Konzept „der Schwammstadt“ wird das Regenwasser an geeigneten Stellen zurückgehalten, um es für verschiedene Zwecke (Bewässerung) nutzen zu können.
Herr Dr. Raith ergänzt, dass es sich, wenn das Wasser von der REWA übernommen wird, um Abwasser handelt. In dem jetzigen Baugebiet ist eine Grünfläche mit einer Mulde vorhanden, welche das Wasser bei Starkregen aufnehmen kann.

Herr Röll erkundigt sich, ob es möglich ist, ein Regenwasserreservoir zu bauen. Schon aus Kostengründen würde der Leiter das Amtes 60 von diesem Vorschlag abraten.

Herr Gottschling erkundigt sich, ob durch diese Variante die Erschließungskosten verringert werden. Aufgrund von möglichen Auflagen den Teich betreffend, geht Herr Dr. Raith nicht von einer wesentlichen Vergünstigung aus.

Es gibt keine weiteren Fragen zur Vorlage.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0046/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 16.08.2022

TOP Ö 12.3

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0048/2022
öffentlich

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**	

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. Waldabstandsstreifen), 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

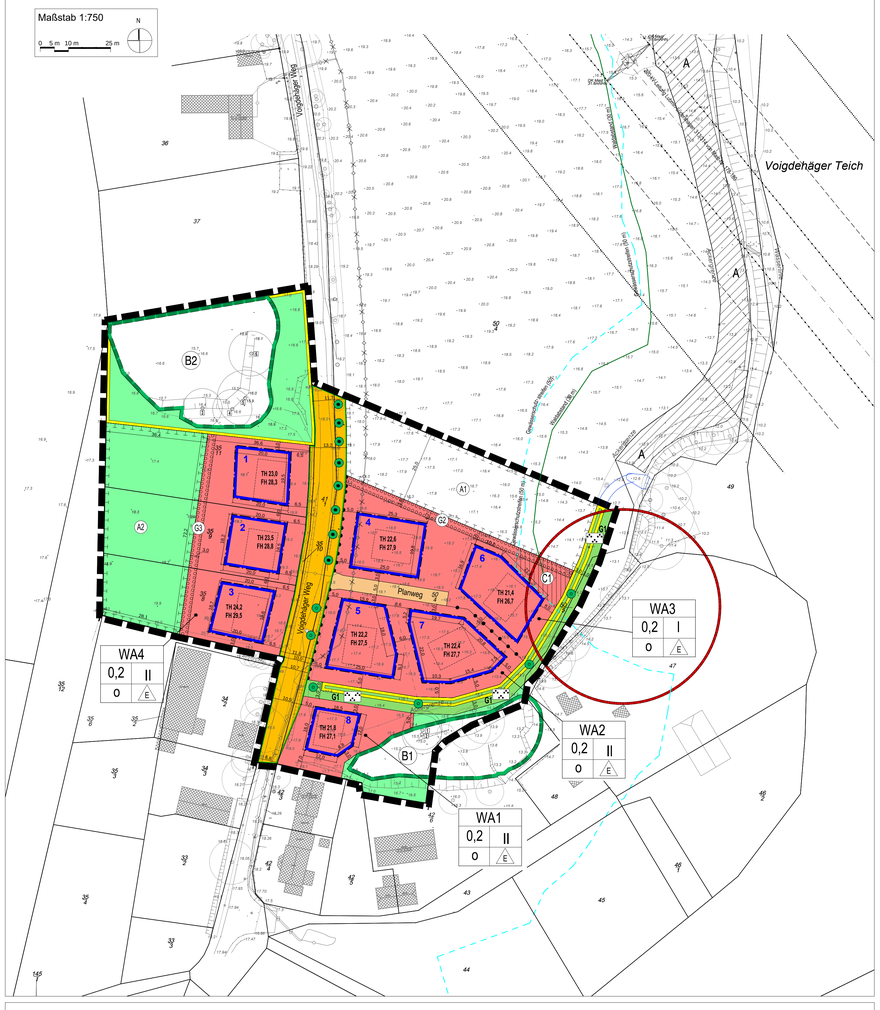
gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 12.3

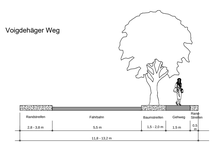
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 DER HANSESTADT STRALSUND "Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich"

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 des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 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 "Wohngebiet 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



Geplanter Regelquerschnitt (ohne Normcharakter)



Teil A
Planzeichenerklärung

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)

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)

z.B. FH 9,5 — maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z.B. 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)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

Fläche, 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

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung 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 Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen

Grenzen

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	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform

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 LWaldG 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 (Freileitungsschutzstreifen)

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)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann bei einer baulichen Unterordnung unter die Hauptwohnung eine Einliegerwohnung zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

2.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, sofern die Geländeoberfläche aus Gründen der Bodentragfähigkeit, der ordnungsgemäßen Entwässerung oder um Zufahrten zu Garagen ohne zu großes Gefälle herstellen zu können, angehoben werden muss.

2.2 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 800 m² betragen.

3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Für jedes vom Voigdehäger Weg aus erschlossene Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen.

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

4.1 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)

4.2 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 der 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 Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive zu pflegende Wiesenfläche mit standortgerechter Saatgutmischung aus Regiosaatgut 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 standortegerechte und heimische Straucharten der Pflanzqualität 60-100, 3-reihig 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 StU 16-18, 3xv, mDB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von max. 2 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

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 wasserdurchlässigem 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 gewegte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung 35° bis 50° auszubilden.
Die Dacheindeckung ist nur in roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen. Die Installation von Solaranlagen bleibt von den Vorschriften über die Dacheindeckung 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 überragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Gestaltung unbebauter Flächen

7.4 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 Zugänge und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 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 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 Boden denkmale 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 in 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 Untergrundverrieselung von Abwasser bei Anlagen über 50 EGW (v)
  unter 50 EGW (b)
- Einsatz fester und flüssiger 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 ≤ 1000 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1000 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1 ≤ 10 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Weiterhin wird durch § 49 Abs. 3 AwSV 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 Rückhaltevorrichtung 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.

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. Plangrundlage
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom August 2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten 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 unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Wasserabfluss
Hinsichtlich des Wasserabflusses 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).
Gemäß § 54 Abs. 1 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser als Abwasser definiert.

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 Bund/Länderarbeitsgemeinschaft 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. Kompensationsflächenäquivalente
Die Kompensationsflächenäquivalente von 6.937,23 m², 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.

9. Abfallentsorgung
Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung (Abfallsatzung - AbfS) im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Da die im Bebauungsplan festgesetzte private Zufahrt, über die vier Baugrundstücke erschlossen werden, als Sackgasse ausgebildet ist, 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.

10. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:
- Zum Schutz von Brutvögeln müssen die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzrodungen) und die anschließenden Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Eine Baufeldfreimachung/ein Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden können.
- Zum Schutz von Amphibien ist das temporäre Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch die ÖBB ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. notwendige weitere Schutzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9/ 26. vom 21.10.2016 erfolgt.

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 05.06.2018, 01.10.2019 und 07.03.2022 beteiligt worden.

3.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges 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, 01.03.2022 und 20.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

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 ausgelegen. 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.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

7.
Die Bürgerschaft hat am 27.01.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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 07.03.2022 bis 14.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 2 vom 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einzusehen.

9.
Die von den Änderungen und Ergänzungen des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.
Die von den Änderungen und Ergänzungen des 4. Entwurfs des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.
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

12.
Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und 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

13.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauunsplanes Nr. 66 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

14.
Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

15.
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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

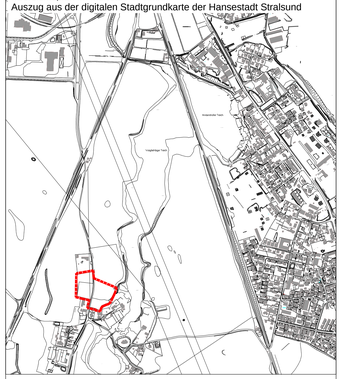
Die Satzung ist nach Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 66 „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“

Stand Juli 2022

Übersichtsplan im Maßstab 1: 10.000
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



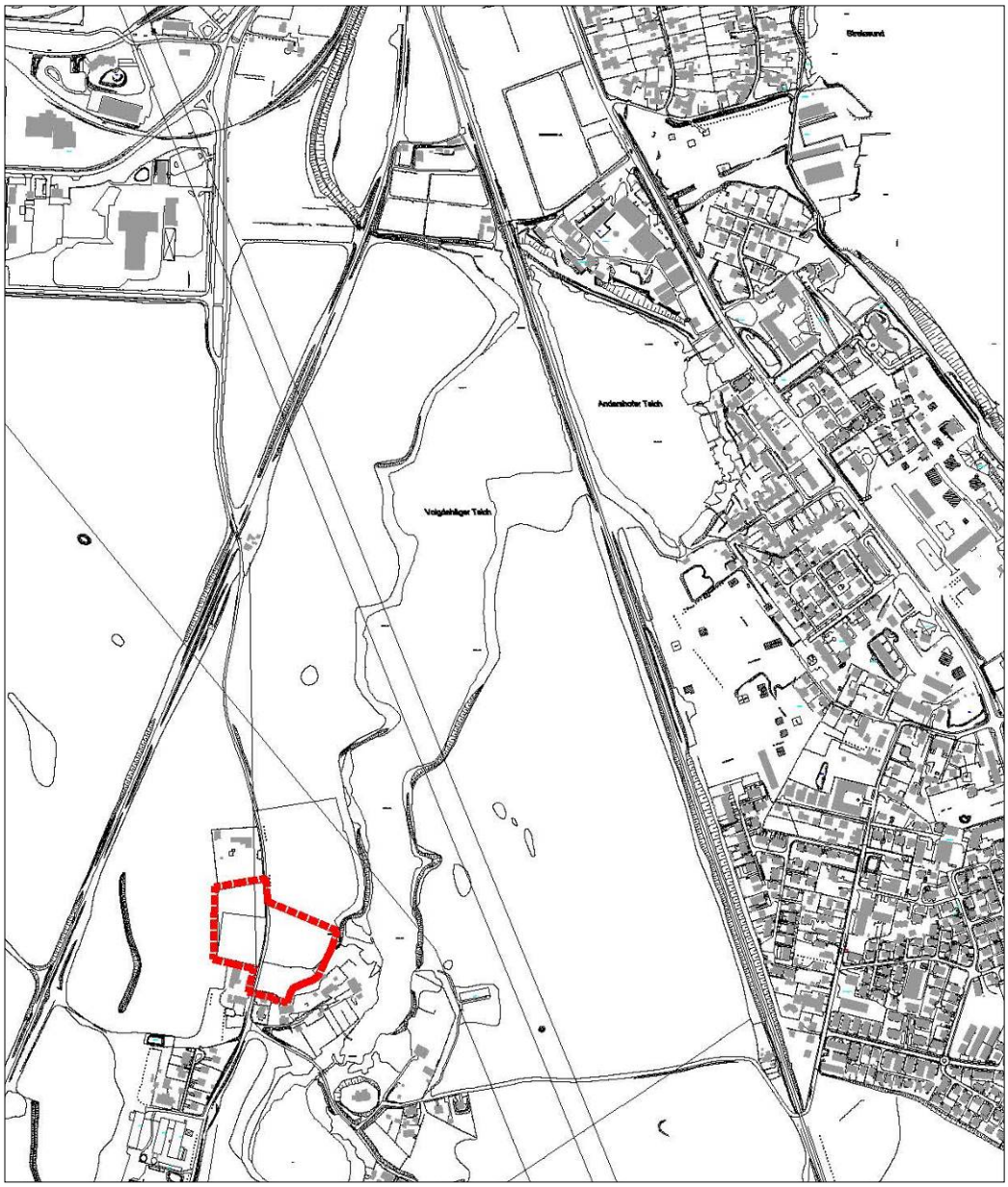
Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.3

Bebauungsplan Nr. 66 Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich

Begründung

Juli 2022



UNESCO
Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar
Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

Begründung des Bebauungsplanes

1. Anlass und Erforderlichkeit / beschleunigtes Verfahren 3

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum.....4

3. Planungsvorgaben 5
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

4. Städtebauliche Ausgangssituation.....12
4.1 Die Umgebung des Plangebietes 12
4.2 Nutzung des Plangebietes.....12
4.3 Verkehrserschließung 13
4.4 Soziale Infrastruktur und Versorgung 13
4.5 Natur und Landschaft 13
4.6 Baugrund 16

5. Planinhalt.....17
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 21
5.6 Verkehr 22
5.6.1 Verkehrsflächen.....22
5.6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....23
5.6.3 Ruhender Verkehr, private Stellplätze und Garagen.....23
5.7 Ver- und Entsorgung 24
5.8 Natur und Landschaft / Grünflächen.....27
5.9 Klimaschutz 30
5.10 Immissionsschutz 31
5.10.1 Verkehrslärm 32
5.10.2 Gewerbliche Immissionen 34
5.10.3 Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung 35
5.10.4 Immissionen der Hochspannungsfreileitung 36
5.11 Örtliche Bauvorschriften 37
5.12 Städtebauliche Vergleichswerte 38

6. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen 38

7. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....42

8. Verfahrensablauf 43

9. Rechtsgrundlagen 43

Anhang 44

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 Arrondierung der kleinen Ortslage 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 landschaftsgeprägte 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 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 m² 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 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 im beschleunigten Verfahren 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 Randbebauung der gewachsenen Dorfstruktur Voigdehagens und 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.

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 bebaute 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 bebaute Ortslage des Stadtteils Voigdehagen.

Damit folgt die geplante Festsetzung von Wohngebieten 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 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 „Wohngebiet 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 Gärtnereigelände 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 (siehe auch Kapitel 4.5):

- 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).

- Ein temporäres Kleingewässer (HST 00160) auf der Westseite des Voigdehäger Weges, einschließlich der Ufervegetation mit Weiden (B2). Angesichts der inzwischen stark fortgeschrittenen Verlandung ist der Status als Gewässer gefährdet und wird ohne entsprechende Maßnahmen zur Vernässung voraussichtlich in kurzer Zeit verloren gehen.

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 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 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 vorzusehen. 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 einzuhaltenden 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 Verkehrstrassen:

- 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 beschrankte 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 eingeengt. 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 erneuerte „Stadion an der Kupfermühle“, das zu einer multifunktionalen Sportanlage mit einer wettkampfgerechten Leichtathletikanlage, einem Fußballgroßspielfeld, Multifunktionssportfeld, Mehrzwecksportfeld, einem Laufpfad, einem Funktionsgebäude sowie einer Tribünenanlage entwickelt wurde. Es wird vornehmlich für den Schul- und Vereinssport genutzt, ist aber auch öffentlich zugänglich.

4.5 Natur und Landschaft

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Juli 2019 wurde auch der Entwurf eines Grünordnungsplanes[1] 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.

[1] Grünordnungsplan, dem Bebauungsplan Nr. 66 „Gebiet westlich des Voigdehäger Teiches“ beigeordnet, Erläuterungsbericht Entwurf, Juli 2019, Ingenieurplanung Ost GmbH

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.

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 folglich derzeit nur 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.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein gem. § 20 NatSchAG M-V geschütztes, stark verlandetes temporäres Kleingewässer (HST 00160), das momentan durch eine Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte in einer leichten Senke gekennzeichnet ist. Es ist im Wesentlichen mit Großer Brennnessel (Urtica dioica) und Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea) bewachsen, nur noch in kleinen Bereichen kommen Restbestände von Seggen (Carex spec.) vor, welche auf den feuchteren Standort hinweisen. Am Rand der Senke besteht ein Weidengebüsch. Die Bäume 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 Ensemble dar.
Innerhalb des geschützten Biotops stehen 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	Stummumfang 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.

Ergänzung 2022:
Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend.

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 Brutreviere in den mit Gehölzen bestandenen Randbereichen des Plangebietes und der näheren Umgebung vorhandenen sind. Dabei handelt es sich um häufig vorkommende und ungefährdete Brutvogelarten, 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.

Ergänzung 2022:
Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das im Nordwesten des B-Plangebiets liegende Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend, so dass eine Besiedelung mit Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann.

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 Sied-

lungsflächen 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 Staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme ausgewiesen.

4.6 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde ein geotechnisches Gutachten[2] 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 Nachver-

[2] 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

dichtung 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 Tragschichten 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.

5. Planinhalt

5.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist die Arrondierung des Siedlungsbereichs 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 Allgemeines 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 m² und 1.310 m² 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 (früheres Kleingewässer) auch für die Verbringung des auf einem Teil der Baugrundstücke anfallen Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser wird dem bisher zu beobachtenden saisonalen Trockenfallen entgegenwirken und so auch die Gewässerfunktion stabilisieren. Die Senke 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 kleinen Grünzug unterbrochen, der entlang der hinteren Grundstücksgrenzen eine Verbindung vom Voigdehäger Weg zum Voigdehäger Teich herstellt. In diesen Grünzug wird auch eine Mulde eingebettet, die überschüssiges Niederschlagswasser aus den anliegenden Baugrundstücken aufnimmt und kontrolliert entsorgt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Voigdehäger Weg; eine Erweiterung öffentlicher Straßenflächen ist nicht erforder-

lich. Vom Voigdehäger Weg aus werden die vier anliegenden Baugrundstücke über eine private Zufahrt 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. Das Wohngebiet wird in vier Gebietsteile (WA1 – WA4) gegliedert, die insgesamt eine Fläche von ca. 8.235 m² umfassen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Da der Stadtteil Voigdehagen bislang über keine Infrastruktur- und Versorgungeinrichtungen 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 unnötiger Belastungen durch den mit ihnen

verbundenen Publikums- und Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der abgesetzte kleine Ortsteil Voigdehagen sowie die ihn anbindenen Wege sollen nicht durch zusätzlichen Verkehr spürbar belastet werden.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wird bedingt durch den hohen Flächenbedarf, der einer vorrangigen Inanspruchnahme des Wohngebietes durch Wohnnutzungen entgegensteht, nicht zugelassen. 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 deutlich höheres Verkehrsaufkommen entsteht. Auch würde der daraus resultierende Stellplatzbedarf eine zusätzliche Flächenversieglung erfordern, die aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an den Landschaftsraum so weit wie möglich minimiert werden soll.

Den Bauherren soll aber ausnahmsweise die Möglichkeit eingeräumt werden, eine baulich untergeordnete Einliegerwohnung z. B. für Familienangehörige zu errichten.

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

8 Wohnhäuser x 1,5 WE = 12 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 jeweiligen privaten 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 m² ergibt sich aus der GRZ 0,2 insgesamt eine zulässige Grundfläche 1.647 m². 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 m² 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 Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes insgesamt eine Fläche von 2.470,5 m² durch bauliche Anlagen überdeckt werden (8.235 m² x 0,3).

Weiterhin soll vermieden werden, dass sich durch die Bildung einer Vielzahl kleiner Grundstücke eine städtebaulich unerwünschte, für den ländlichen Siedlungsbereich in Voigdehagen fremde Verdichtung ergibt. Aus diesem Grunde wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m² 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 die offene Landschaft 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 über Gelände. In dem an den Landschaftraum 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. Ausnahmen gelten im gesetzlich vorgesehenen Umfang nur für geringfügige Überschreitungen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO sowie für die sog. untergeordneten Bauteile nach Landesrecht (§ 6 Abs. 6 LBauO M-V i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

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 Bauherrinnen/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.

Zum neuen Privatweg halten die Baugrenzen aus gestalterischen Gründen 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 durchgrünten 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 ein neuer Privatweg in Richtung Osten ab, über den die angrenzenden Baugrundstücke zentral erschlossen werden.

Voigdehäger Weg
Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, den Voigdehäger Weg auszubauen und zu verbreitern. Der neu geplante Straßenraum wird 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 Flurstückgrenzen 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 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 wieder 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 einen neu herzustellenden Privatweg (Planweg) mit einer Breite von bis zu 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 Durchgangsverkehre 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

In den Gebietsteilen WA 1 und WA4 ist gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 je Grundstück maximal eine Zufahrt zum Voigdehäger Weg in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine der städtebaulichen Situation angemessene Heckenbepflanzung an den Grundstücksgrenzen entlang des Voigdehäger Weges zu unterstützen.

Weiterhin wird die Lage der Zufahrten für die beiden östlich des Voigdehäger Weges liegenden Grundstücke mit den Baufeldern 4 und 5 geregelt. Für sie werden durch zeichnerische Festsetzung eine direkte Zufahrt zum Voigdehäger 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.
Somit sind in den Gebietsteilen WA2 und WA3 sämtliche Grundstücke über den privaten Planweg zu erschließen. Da dieser aufgrund des geringeren Nutzerkreises für die Wahrnehmbarkeit durch die Allgemeinheit von untergeordneter Bedeutung ist, wird hier die Anzahl der Zufahrten nicht begrenzt.

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 Zugrundelegung einer Errichtung von 8 Einfamilienhäusern ausnahmsweise mit einer baulich untergeordneten Einliegerwohnung ergibt sich ein Bedarf von bis zu 18 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 Gewässerschutzschutzstreifens und des Waldschutzstreifens liegenden Teils 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

Zur Versorgung des geplanten Wohngebietes wird eine Leitungsdimension DN 80 benötigt. Auf Höhe Voigdehagen 3a ist eine Trinkwasserleitung DN 80 PE vorhanden und muss im Zuge der äußeren Erschließung bis ins B-Plan-Gebiet in gleicher Dimension verlängert werden.

Löschwasser

Gemäß aktuellem Feuerlöschbedarfsplan besteht für das Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Grundschutz).
Nach § 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.
Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes soll über einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz erfolgen. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhenlage des Geländes eine komplette Schmutzwasserableitung im Freigefälle nicht möglich ist. Es wird daher ein Abwasserpumpwerk errichtet, das als unterirdische Anlage in der öffentlichen Grünfläche G1 im unmittelbaren Anschluss an den Voigdehäger Weg angeordnet wird.

Niederschlagswasser

Öffentliche Regenwasserkanäle sind nicht vorhanden, so dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe zu entsorgen ist. Niederschlagswasser soll nach § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht, die den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung obliegt, gilt grundsätzlich auch für das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Ausgenommen ist Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird (§ 40 Abs. 3 LWaG M-V) sowie

Niederschlagswasser, das ohne Fassung („wild“) abläuft und folglich nicht als Abwasser anzusprechen ist.

Eine Versickerung kommt auf den Baugrundstücken aufgrund der anstehenden lehmigen Böden nur bedingt in Betracht. Gem. Bodengutachten ist für die oberflächennahen Mutterböden / Nachschüttsande von einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k > 1 \times 10^{-7}$ bis 1×10^{-5} M / s auszugehen. Die vorhandenen Böden sind damit für eine technische Versickerung von Niederschlagswasser als nur teilweise bzw. nur bedingt geeignet zu beurteilen. In Abhängigkeit der räumlichen Lage werden daher je nach örtlichen Gegebenheiten für die Bereiche westlich bzw. östlich des Voigdehäger Wegs jeweils unterschiedliche Wege der schadlosen Niederschlagswasserverbringung vorgesehen:
Für die westlich des Voigdehäger Weges liegenden Grundstücke wird durch den Erschließungsträger 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 verläuft dann auf der Westseite des Voigdehäger Weges im öffentlichen Straßenland und mündet in die nördlich des WA4 befindliche private Grünfläche und bringt dort das Niederschlagswasser zur Versickerung bzw. Verdunstung. Dem Auslauf wird ein Sandfang vorgeschaltet, zudem werden eine Randeinfassung und ein Überlauf errichtet. Die Leitung wird an die Eigentümer der anliegenden Grundstücke übertragen und ist durch diese zu unterhalten.

Bei der Grünfläche, in die das Regenwasser eingeleitet wird, handelt es sich um ein früheres temporäreres Kleingewässer, welches gemäß § 20 NatSchAG M-V noch dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt (HST 00160). Durch die Zuführung von Niederschlagswasser wird ein Beitrag zur Sicherung und Aufwertung der Biotopqualität (Gewässerfunktion) geleistet. Erst bei einem geregelten Wasserzufluss wird zukünftig wieder ein zumindest saisonaler Wasserstand gehalten werden können, der Voraussetzung für eine Funktion als Amphibienhabitat ist.

Die Niederschlagswasserentsorgung der übrigen Grundstücke auf der Ostseite des Voigdehäger Weges soll vorwiegend auf den großen privaten Grundstücken selbst erfolgen. Da die Versickerungsfähigkeit v.a. bei größeren Dachflächen angesichts der schwierigen Bodenverhältnisse bei Starkregen jedoch nicht ausreichend sein wird, wird es bei Starkregen zu einem oberflächigen Abfluss nicht gefassten Niederschlagswassers auf die darunterliegende öffentliche Grünfläche kommen. Hier wird entlang der gemeinsamen Grenze eine ergänzende Muldenrigole angelegt, mit der das überschüssige Niederschlagswasser schadlos versickert und verdunstet werden kann. Die Muldenrigole wird durch die Hansestadt Stralsund unterhalten und erhält ca. 18 m nordöstlich des Plangebietes einen Notüberlauf in den Voigdehäger Teich.

Gemäß dem erstellten Bemessungsbericht[3] ist für das Niederschlagswasser der Dachflächen (ca. 750 m²) ein Muldenvolumen von 25 m³ vorzuhalten, die darunter angeordnete Rigole benötigt ein Volumen von 57 m³. Diese Kriterien können durch die geplante Muldenfläche mit einer Breite von 3 m / Tiefe 0,2 m / 120 m Länge sowie die darunterliegende Rigole (Kiesfüllung / Breite 0,5 m / Tiefe 1,0 m) erfüllt werden.

Bei der Realisierung des Entwässerungssystems ist zu beachten, dass dieses aufgrund des vorhandenen Geländegefälles in Terrassen als hydraulische Einzelspeicher durch Lehmsperren getrennt anzulegen ist um ein Durchschießen des Wassers in die Senke bzw. den Teichrandbereich bei

[3] Bemessungsbericht zum Projekt B-Plan 66 Voigdehagen, Streubel und Partner, 31.05.2022

Normalregen zu verhindern. Die quer angeordneten Trennungsdämme der Mulden sind mit Natursteinpflasterung oder Schotterrasen zu befestigen um Ausspülungen beim Wasserübertritt einzuschränken und die vorgesehene Funktion zu erhalten.

Hinsichtlich des wild (d.h. nicht gesammelt) abfließenden Niederschlagswassers ist auf folgende gesetzliche Bestimmung hinzuweisen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Um die Fläche der Muldenrigole und die Grünfläche nördlich des WA4 für eine schadlose Niederschlagsverbringung zu sichern, werden sie im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die privaten Grundstückseigentümer können sich angesichts der planungsrechtlichen Festsetzung folglich darauf verlassen, dass von wild abfließendem Niederschlagswasser keine Dritten geschädigt werden.
Die gewählte Niederschlagswasserverbringung sichert im Sinne der Schwammstadtidee einen größtmöglichen Verbleib des Regenwassers im kleinräumigen Umfeld und damit im Boden und stellt damit nicht zuletzt einen kleinen Beitrag zur Klimaanpassung dar.

Die öffentliche Verkehrsfläche des Voigdehäger Weges verfügt im Bestand über keine Entwässerung, so dass diese in Verbindung mit zukünftigen Straßenausbaumaßnahmen perspektivisch 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 (Abfallsatzung – AbfS) im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

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 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 grüngeprägter 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 ein weiteres ehemaliges Kleingewässer mit Resten einer Ufervegetation an dessen Rand mehrere Weiden stehen, (mit B2 gekennzeichnet). Durch die Einleitung von Niederschlagswasser wird die Biotopqualität des Kleingewässers aufgewertet 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 überschüssiges Niederschlagswasser aufnimmt.

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- wasserdurchlässigen 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.

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 genehmigt 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 Neuversieglung, 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 Notüberlauf in den Voigdehäger Teich angelegt, um überschüssiges, bei einem Starkregenereignis unkontrolliert ablaufendes Niederschlagswasser schadlos zu verbringen.

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.

Zum Schutz von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Da im Gebiet und seinem näheren Umfeld auch Vogelarten auftreten können, die bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen beginnen, soll das Bauzeitenfenster zwischen dem 30.09. und dem 01.02. eines jeden Jahres liegen. Eine Baufeldfreimachung/ ein Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. In den Textteil B des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Artenschutzuntersuchungen wurden keine Amphibien festgestellt. Im Frühjahr 2022 wurden an dem im Nordwesten des B-Plangebietes liegenden Kleingewässer biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt (Verbesserung des Wasserregimes, Rückschnitt der Gehölze). Bei einer Geländebegehung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer wasserführend. Da sich die Habitateignung für Amphibien somit verbessert hat, kann eine Besiedelung mit artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09 gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten.

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 m² und errechnet sich wie folgt:

Kompensations-maßnahme	**Fläche (m²)**	**Kompen-sationswert**	**Leistungs-faktor***	**KFÄ (m²)**
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 m² pro Baum)	150	1	0,5	75,00
Summe	4.724,82			**6.937,23**

* 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_2-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 Effizienz steigernde 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 Wär-

meenergiebedarf 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[4] 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 Geruchsimmissionen 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

[4] Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik Gunter Ehrke, Stralsund, 17.06.2019

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.

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[5]
Voigdehäger Weg:	713 Kfz/24h[6]
Geplante Verkehrsflächen:	173 Kfz/24h[7]

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 Luftschalldämmaßen 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[8] 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] Quelle: Verkehrsmengenkarte M-V 2015 zzgl. Prognosefaktor des Landes M-V von 1,105 für Pkw und 1,051 für LKW

[6] Quelle: Erhebung der Abt. Straßen und Stadtgrün der Hansestand Stralsund im Zeitraum vom 19.03. – 26.03.2019, zzgl. Prognosezuschlag von 5 %

[7] Quelle: Abschätzung der Verkehrsmengen nach Bosserhof

[8] 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 Schalldämm-Maße von Außenbauteilen wurde auf die Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 zurückgegriffen.

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 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 Geruchsimmissionen, die sich bis in das Plangebiet auswirken sind im Ergebnis einer „Emissions- und Immissionsprognose Geruch“ aus dem Jahr 2008[9] 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 Geruchsimmissions-Richtlinie 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-

[9] 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

biologische Abfallbehandlungsanlage auf das Plangebiet getroffen. Im Ergebnis sind keine relevanten Geräuschbelastungen zu erwarten[10].

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 Vorhaben- 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 Geruchsimmissionen 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).

[10] 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

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 Bebauungen 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 µT 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 µT. Die zu erwartende magnetische Flussdichte einer 220 kV Freileitung liegt in 25 m Abstand zum äußersten Leiter nach Berechnungen[11] im Auftrag des Bundesamtes für Strahlenschutz bei bis zu 2 µT. Eine schädigende Wirkung dieser relativ schwachen Felder konnte in bisherigen Studien

[11] 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

[12] [13] (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 weiterverfolgt 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 auf-

[12] Environmental Health Criteria 238 - Extremly low frequency fields, World Health Organization, 2007
[13] Elektrische und magnetische Felder der Stromversorgung, Bundesamt für Strahlenschutz, Stand Januar 2017

grund 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.

Gestaltung unbebauter Flächen (Textliche Festsetzung 7.4)

Die Anlage von sogenannten Schottergärten soll in den Vorgärten beschränkt werden, um Bodenschutz und Biodiversität zu fördern und die Zerstörung von Bodenschichten und Lebensräumen zu verhindern.
Daher sind gemäß der Örtlichen Bauvorschriften 7.4 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 6 und 7 grenzen nicht an die Straßenbegrenzungslinie des Voigdehäger Weges an, so dass die Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten auf sie keine Anwendung findet.

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 Werktage 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 ≤ 1000 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1000 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,

- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1 ≤ 10 m³ 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 Wasserabflusses 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. No-

vember 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 Pflanzen-schutz-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.

Kompensationsflächenäquivalente
Die Kompensationsflächenäquivalente von 6.937,23 m², 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 (Abfallsatzung – AbfS) im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.
Da die im Bebauungsplan festgesetzt private Zufahrt, über die vier Baugrundstücke erschlossen werden, als Sackgasse ausgebildet ist, 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.

Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Zum Schutz von Brutvögeln müssen die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzrodungen) und die anschließenden Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Eine Baufeldfreimachung/ein Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden können.
- Zum Schutz von Amphibien ist das temporäre Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch die ÖBB ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. notwendige weitere Schutzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

Es 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 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 Flurstücke35/8, 35/9 und 35/11, die durch die LEG erworben wurden. Dabei wurde dem Kaufvertrag ein städtebaulicher Vertrag beigefügt wird, 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	07.03. – 14.04.2022
– 2. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 01.03.2022
– Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 3. Entwurf	Schreiben vom 20.05.2022
– Eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit am 4. Entwurf	Schreiben vom 28.06.2022
– Satzungsbeschluss	.....

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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).
- 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……

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Anhang

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

Baumarten Verkehrsflächen:

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

Straucharten Feldhecke (G 2 und G 3):

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

weitere Baumarten Grundstück (optional)

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

Obstbäume:

Malus in Sorten	- Apfel
Prunus in Sorten	- Pflaume
Prunus in Sorten	- Sauer- bzw. Süßkirsche
Pyrus in Sorten	- Birne

weitere Straucharten Grundstück (optional)

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

B-Plan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund
„Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Stellungnahmen ohne relevante Hinweise und Anregungen	Relevante Stellungnahmen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	28.06.2022	X		
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Dienststelle Stralsund,	04.04.2022			X
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern,	04.04.2022		X	
6	Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg/Schwerin Sachbereich 1 Planfeststellung Recht	17.03.2022			X
8	Straßenbauamt	10.03.2022		X	
10	Bergamt Stralsund	28.03.2022		X	
12	Landesamt für Gesundheit und Soziales Abteilung 5 Arbeitsschutz und technische Sicherheit Standort Stralsund	14.03.2022		X	
15	Hauptzollamt Stralsund	21.03.2022			X
16	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Schuenhagen	22.03.2022	X		
21	Amt Niepars Für Gemeinde Pantelitz	06.05.2022			X
22	Gemeinde Sundhagen Über Amt Miltzow	29.03.2022		X	
26	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	22.03.2022		X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Stellungnahmen ohne relevante Hinweise und Anregungen	Relevante Stellungnahmen
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.03.2022		X	
29	50Hertz Transmission GmbH	17.03.2022		X	
30	E.DIS Netz AG	13.05.2022		X	
31	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH	29.03.2022			X
32A	SWS Energie GmbH Fachbereich Strom:	14.03.2022		X	
32B	SWS Energie GmbH Fachbereich Gas / Fernwärme	11.03.2022		X	
33	GDMcom GmbH	09.03.2022		X	
34	SWS Telnet GmbH	14.03.2022			X
35	REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH	07.04.2022			X
40	Wasser- und Bodenverband "Barthe/Küste"	16.03.2022			X
44	Landkreis Vorpommern-Rügen	05.04.2022			X
44A	Landkreis Vorpommern-Rügen, gesetzlicher Artenschutz	08.04.2022			X
44B	Landkreis Vorpommern-Rügen	31.05.2022			X
B1	Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH	01.07.2022		X	

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
2	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** Schreiben vom:04.04.2022 Gemäß vorliegenden Unterlagen vom November 2021 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 66 der Hansestadt Stralsund auf den südlichen Teil des Plangebietes reduziert. Das von 4,38 ha auf 1,96 ha verkleinerte Plangebiet soll für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Die Festsetzung von Mischgebieten wird nicht weiterverfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13bBaugesetzbuch (BauGB) weitergeführt. Der Antragsteller führt in den Unterlagen aus, dass die parallel zum BBP Nr. 66 eingeleitete 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund nicht mehr erforderlich ist und nicht fortgeführt wird (betrifft Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 05.11 .2019, Az.: StALUVP12/5121NR/2369-10). Die in meiner Stellungnahme vom 05.11 .2019 (Az.: StALUVP12/5122NR/123-2/17) zum BBPNr. 66 aus Sicht der EG-Wasserrahmenrichtlinie gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Zur Reduzierung der Stoffeinträge in den Voigdehäger Teich wurden Reinigungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser vor Einleitung in die Planung aufgenommen. Für die westlich im Plangebiet befindlichen Grundstücke erfolgt der Neubau einer Regenwassersammelleitung, vorderen Ablauf in ein bisher stark entwässertes Biotop ein Sandfang vorgeschaltet wird. Für die östlich im Plangebiet befindlichen Grundstücke erfolgt der Neubau einer Muldenrigolen Versickerungsanlage innerhalb eines öffentlichen Grünzuges mit Ableitung in den Voigdehäger Teich. In der öffentlichen Verkehrsfläche im Voigdehäger Weg ist der Neubau der Straßenentwässerung im Zuge mit der Straßenausbaumaßnahme geplant. Der Anschluss soll bevorzugt an die in der sanierten Dorfstraße bereits vorhandene	**Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und berücksichtigt.** Es wird dem Hinweis gefolgt, dass der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung in den VoigdehägerTeich, im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreise Vorpommern-Rügen (LK VR) zu erbringen. Dies ist erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	neue Straßenentwässerung mit Aufbereitungsanlage und Auslaufbauwerk erfolgen. Aufgrund der zusätzlich abzuführenden Straßenwässer ist gegebenenfalls eine Anpassung der vorhandenen Anlage notwendig. Bei einer Erhöhung der Einleitmenge am genehmigten Einleitpunkt kann eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erforderlich werden. Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung in den Voigdehäger Teich, ist im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreise Vorpommern-Rügen (LK VR) zu erbringen. Inwieweit hierbei die Erarbeitung eines wasserrechtlichen Fachbeitrages WRRL durch den Vorhabenträgernotwendig sein kann, entscheidet die untere Wasserbehörde des LK VR. Im Zuge des Zulassungsverfahren zur Erteilung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis erfolgt auch die Prüfung bzgl. der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bewirtschaftungszielen nach § 27 WHG. Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine Gewässer I. Ordnung, in der Zuständigkeit des STALU VP befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.	
21	**Gemeinde Pantelitz** Schreiben vom: 06.05.2022 Die Gemeinde Pantelitz erteilt ihre Zustimmung mit nachstehenden Anregungen und Hinweisen: Das Ablaufen des Oberflächenwassers darf sich nicht negativ auf den Wasserstand des Borgwallsees auswirken.	**Berücksichtigung** Im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. in den Voigdehäger Teich eingeleitet. Negative Auswirkungen auf den Wasserstand des ca. 4 km entfernten Borgwallsees sind nicht zu erwarten.
31	**Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH** Schreiben vom: 29.03.2022 Wir haben seinerzeit bereits zum ersten Entwurf für den o. g. B- Plan eine Stellungnahme abgegeben. Ohne eine geeignete Wendemöglichkeit für einen 18m Gelenkbus in der Ortslage „Voigdehagen“ sehen wir uns nicht in der Lage den	**Kenntnisnahme** Falls zukünftig Voigdehagen an den ÖPNV angebunden wird, dann wahrscheinlich in Verbindung mit Andershof und dem geplanten Bahnhalt Süd als Durchgangsverbindung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Ortsteil und damit das neue Wohngebiet mit Linienbussen zu bedienen.	Hier im Bebauungsplan wird lediglich der Straßenraum des Voigdehäger Weges so dimensioniert, dass eine Bushaltestelle hergestellt werden kann. Damit wird Vorsorge für den Fall getroffen, dass bei einer zukünftigen Ortsanbindung Voigdehagens an den ÖPNV die Flächen dafür zur Verfügung stehen.
35	**Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH** Schreiben vom: 07.04.2022	
35.1	Teil A – Planzeichnung Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhenlage des Geländeseine komplette Schmutzwasserableitung im Freigefälle nicht möglich ist. Ein Abwasserpumpwerkmit Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung ist notwendig. Eine Fläche bzw. ein Standort für das APW ist in der Planzeichnung nicht enthalten. Laut Erschließungsplanung ist der Standort zwischen Parzelle 5 und 8 vorgesehen. Teil B – Textteil II Hinweise, Punkt 4, Wasserabfluss	**Kenntnisnahme** Der geplante Standort des Abwasserpumpwerks befindet sich im Bereich der öffentliche Grünfläche G1 zwischen den Baufelder 5 und 8. Aufgrund der untergeordneten Größe der unterirdischen Abwasseranlage ist die Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung nicht erforderlich.
35.2	Hinweis REWA: Hier ist eine Differenzierung zum Niederschlagswasser zu treffen. Wildabfließendes Wasser definiert sich als Quell- oder Schmelzwasser und Niederschlagswasser ausunbefestigten Flächen, welches oberflächlich abfließt. Niederschlagswasser, das über befestigte bzw. versiegelte Flächen abfließt, ist gemäß §54 WHG als Abwasser definiert. Begründung zum Entwurf Kapitel 5.7, S.23 f.	**Berücksichtigung** Im Hinweis Nr. 4 wird die Definition des Abwassers gemäß § 54 Abs. 1 WHG ergänzt.
35.3	Trinkwasser: Zur Versorgung des geplanten Wohngebietes wird eine Leitungsdimension DN 80benötigt. Auf Höhe Voigdehagen 3a ist eine Trinkwasserleitung DN 80 PE vorhanden und muss im Zuge der äußeren Erschließung bis ins B-Plan-Gebiet in gleicher Dimension verlängert werden.	**Berücksichtigung** Die Hinweise zum Trinkwasser werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.
35.4	Löschwasser: Gemäß aktuellem Feuerlöschbedarfsplan besteht für das Wohngebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Grundschutz).	**Kenntnisnahme**
35.5	Schmutzwasser -s.a. Ausführungen Teil A – Planzeichnung: Im Zuge der Erschließungsplanung wurde festgestellt, dass aufgrund der Höhenlage des Geländes	**Berücksichtigung** Die Hinweise zum Schmutzwasser werden in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	eine komplette Schmutzwasserableitung im Freigefälle nicht möglich ist. Ein Abwasserpumpwerk mit Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung ist notwendig. Niederschlagswasser: „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 Anlagen sind durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu unterhalten.“ (2. Absatz)	
35.6	An dieser Stelle muss noch das Eigentumsverhältnis ebenfalls geklärt werden. Bleiben diese Regenwasserleitungen Eigentum der Grundstückseigentümer, so müssen die Leitungen über Dienstbarkeiten zwischen den Grundstückeigentümern besichert werden. Es muss vor allem zwingend für die Leitung, welche vom ostseitigen Grundstück die Straße und damit den öffentlichen Verkehrsraum Richtung Westen quert, eine Dienstbarkeit zwischen dem Grundstückseigentümer und der Hansestadt Stralsund im Grundbuch eingetragen werden. Es muss klar definiert werden, dass diese Leitung privat bleibt und nicht in das Eigentum und die Unterhaltungslast der REWA fällt. Im Falle einer Übertragung der Regenwasserleitungen in das Eigentum der REWA liegt auch die Unterhaltungslast bei der REWA. Die Regenwasserleitungen sind durch die REWA übernahmefähig, wenn die Richtlinien der REWA zum Bau von öffentlichen Abwasseranlagen-eingehalten werden, Dienstbarkeiten für die Regenwasserleitungen auf nicht öffentlichen Grundstücken (außerhalb öffentlichen Straßenverkehrsraumes/Konzessionsraumes) vorliegen, eine wasserrechtliche Erlaubnis mit einem definierten Einleitpunkt (Einleitpunkt = Rohrleitungsende)der unteren Wasserbehörde vorliegt, sowie eine schadlose Ableitung des Regenwassersnachgewiesen werden kann. „Das Niederschlagswasser der übrigen Grundstücke auf der Ostseite des Voigdehäger Weges wird über eine Muldenrigole versickert, die entlang des öffentlichen Grünzugs angelegt wird. […] Für	**Teilweise Berücksichtigung** Die Regenwasserleitungen werden durch die LEG Stralsund hergestellt und an die künftigen Eigentümer übertragen. Dazu sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Zudem ist die Führung der privaten Leitungen im öffentlichen Straßenland durch Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Stralsund und den Eigentümern zu sichern. Die Eigentumsverhältnisse der Regenwasserleitungen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Ableitung über die östlichen privaten Grundstücke von der Regenrinne bis zur Muldenrigole ist durch die Privaten Bauherren sicherzustellen. Das Regenwasser soll oberirdisch über das Grundstück abfließen, so dass es die Gartenflächen des Grundstücks bewässert, dort schon zum Teil versickert und nur das überschüssige Regenwasser einen Notüberlauf in die Muldenrigole erhält.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	die Einleitung in den Voigdehäger Teich ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis […] zu stellen.“ (3. Absatz)	
35.7	Bei einem Muldenrigolensystem muss für die Versickerung bei der unteren Wasserbehörde ebenfalls ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden. „Die Muldenrigole wird durch die Hansestadt Stralsund unterhalten.“ (4. Absatz)	**Kenntnisnahme** Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei Bedarf durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft Stralsund (LEG) zu beantragen, durch welche die Mulde mit Einleitung in den Voigdehäger Teich hergestellt wird.
35.8	An dieser Stelle ebenfalls das Eigentum an der Muldenrigole definieren. Eine Übernahme der Muldenrigole durch die REWA kann nicht in Aussicht gestellt werden.	**Berücksichtigung** Die Entwässerungsmulde ist als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Sie wird durch die LEG Stralsund hergestellt und verbleibt im Eigentum der Hansestadt Stralsund.
40	**Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“** Schreiben vom: 16.03.2022	
40.1	Im geplanten B-Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, die derzeit durchunseren Verband unterhalten werden. Durch die geplante Ableitung desanfallenden/überschüssigen Niederschlagswassers über eine Muldenrigole in den Voigdehäger Teich bzw. zur Versickerung auf einer privaten Grünfläche westlich des Voigdehäger Weges, werden Belange unseres Verbandes nicht weiter berührt.	**Kenntnisnahme**
40.2	Hinweis: 1. Inwieweit die zur Versickerung genutzte Grünfläche über Drainagen an das Gewässer II. Ordnung - Graben 11 - angeschlossen ist, entzieht sich unserer Kenntnis und sollte beim ansässigen Landwirt erfragt werden. Im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf es diesbezüglich näherer Angaben um die konkreten Einleitpunkte und Einleitmengen in den Graben 11 bzw. ins Grundwasser beurteilen zu können.	**Durch die Grundstückseigentümer zu berücksichtigen** Die Klärung der Anbindung an den 18/6 (ehemals Graben 11) und etwaige wasserrechtliche Erlaubnis erfolgt durch die Grundstückseigentümer, die der Grundstücksentwässerung an die Versickerungsflächen angeschlossen sind.
40.3	2. Die Signatur "geplante Anlage zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb des Plangebietes" lässt nicht erkennen, ob die Muldenrigole bis zum Einlaufbauwerk Voigdehäger Teich geführt wird oder ob es sich außerhalb des Plangebietes um einen offenen Gra-	**Berücksichtigung** Die Mulde wird durch die LEG Stralsund hergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses an den Voigdehäger Teich außerhalb des Plangebietes darzustellen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
40.4	ben bzw. um eine Verrohrung handelt. Im Detail sollte dies im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den Voigdehäger Teich dargestellt werden. 3. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B-Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verband abzustimmen.	**Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes geplant.**
44	**Landkreis Vorpommern Rügen** Schreiben vom: 05.04.2022 **<u>Bodenschutz</u>** Bodenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.	
44.1	Hinweise: Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchsmäßige Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich mitzuteilen. Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushubs, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", die DIN 19639“ Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sowie die LAGA 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - technische Regeln-) zu beachten.	**Kenntnisnahme** Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.
44.2	**<u>Wasserwirtschaft</u>** Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I.Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen könnten. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet im Regelfall nicht zulässig. Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht gilt auch für den Um-	**Bereits berücksichtigt.** In den Bebauungsplan sind die genannten Hinweise bereits nachrichtlich übernommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	gang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe. Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Sofern eine Geothermienutzung erfolgen soll, kommen nur oberflächennahe Erdwärmekollektoren in Frage, deren Erlaubnisfähigkeit im Trinkwasserschutzgebiet im Einzelfall mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.	
44.3	Sofern im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Dieser hat für die ausreichende Leistungsfähigkeit der Leitungen Sorge zu tragen.	**Kenntnisnahme** Die Hinweise sind von den Bauherren zu berücksichtigen.
44.4	Das auf den Grundstücken westlich und einem Grundstück östlich des Voigdehäger Weges soll in das ehemalige Soll auf dem Flurstück 35/11 in der Gemarkung Voigdehagen Flur 1eingeleitet werden und dort versickern bzw. verdunsten. Von dem trocken gefallenen Sollführt eine Rohrleitung zum westlich gelegenen Graben 18/6, die ertüchtigt und zukünftig wieder als Notüberlauf genutzt werden soll. Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer ist durch die Hansestadt Stralsund als Abwasserbeseitigungspflichtiger eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Versickerung ist in Anlehnung an das DWA Arbeitsblatt A 138 nachzuweisen und die Einleitmenge in das Oberflächengewässer anzugeben. Die Rohrleitung zum Graben 18/6 verläuft über fremde Grundstücke. Das Nutzungsrecht ist in geeigneter Weise dauerhaft zu sichern. Die Unterhaltung der Entwässerungsanlageobliegt zunächst dem Abwasserbeseitigungspflichtigen. Soll dies, wie in der Begründung zum B-Plan angegeben, den angeschlossenen Grundstückseigentümern übertragen werden, ist dies privatrechtlich zu klären, soweit dies mit der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund vereinbar ist.	**Kenntnisnahme** Die Versickerungsanlage sowie die von den Baugrundstücken hinführenden Leitungen werden von der LEG Stralsund errichtet. Durch sie sind die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen. Sofern eine Ertüchtigung der Rohrleitung zum Graben 18/6 beabsichtigt ist, ist dies durch die Nutzer der Versickerungsfläche zu besorgen. Ihnen obliegt auch die Unterhaltung der Rohrleitung.
44.5	Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der übrigen Grundstücke östlich des Voigdehäger Teiches soll einer Muldenrigole zugeführt werden. Die	**Kenntnisnahme** Die Entwässerungsmulde wird durch die LEG hergestellt und verbleibt im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
40.6	im Bereich des Vorhabens anstehenden Böden sind nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Durch die untere Wasserbehörde wurde bereits beim Ortstermin am 10.06.2021 gefordert, dass die Dimensionierung der Versickerungsanlage rechnerisch nachgewiesen wird. Da bislang keine Unterlagen vorgelegt wurden, ist der Plan insofern nicht abschließend beurteilungsfähig. Dies gilt auch für den Nachweis der ausreichenden Behandlung des Niederschlagswassersvor Einleitung vom Notüberlauf der Versickerungsanlage in den Voigdehäger Teich (Trinkwasserschutzzone II). Die Unterhaltung der Versickerungsanlage ist für die Funktionalität essentiell. Die Zuständigkeit innerhalb der Hansestadt ist konkret zu regeln. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 1Abs. 3 und 4 der Abwasserbeseitigungssatzung, wonach der Betrieb der Abwasseranlage der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH obliegt. Damit das übrige anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, ist die Einhaltung der maximalen GRZ sicherzustellen. Befestigungen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten. Die Regenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Für den Anschluss an die Regenentwässerung der Dorfstraße in Voigdehagen ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis WE8/13073/088/96557/266/18 in der Fassung der 1. Änderung vom 26.06.2019 zu beantragen. Auf das Behandlungserfordernis wird nochmals hingewiesen.	Es wurde ein Bemessungsbericht[1] erstellt, in dessen Ergebnis für das Niederschlagswasser der Dachflächen (ca. 750 m²) ein Muldenvolumen von 25 m³ vorzuhalten, die darunter angeordnete Rigole benötigt ein Volumen von 57 m³. Diese Kriterien können durch die geplante Muldenfläche mit einer Breite von 3 m / Tiefe 0,2 m / 120 m Länge sowie die darunterliegende Rigole (Kiesfüllung / Breite 0,5 m / Tiefe 1,0 m) erfüllt werden. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich gegeben, so dass die Vollzugsfähigkeit der Planung gesichert ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Herstellung der Mulde sowie die Einleitung in den Voigdehäger Teich durch die LEG zu beantragen. **Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Anlagenplanung zu berücksichtigen.**
	<u>Naturschutz</u> Es handelt sich um ein Vorhaben nach § 13b BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich. Trotzdem sind naturschutzfachliche Schutzgüter wie gesetzlich geschützte Bäume, Biotop, Artenschutz zu berücksichtigen. Durch das B-Plan-Gebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (B2, Kleingewässer mit Ufervegetation einschließlich Gehölzstreifen) direkt betroffen. Es entstehen Wohngrundstück ein einer Entfernung von nur 10 m und Oberflächen-	

[1] Bemessungsbericht zum Projekt B-Plan 66 Voigdehagen, Streubel und Partner, 31.05.2022

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
44.7	bzw. Regenwasser soll eingeleitet werden. Das Biotop ist im Lageplan nicht nach aktueller Ausprägung dargestellt und in der Begründung fälschlicherweise als Feldgehölz beschrieben. Im Lageplan und in der Begründungfehlen Aussagen zum Schutz des Biotops vor einzuleitenden Wassern, Art und Weise der Reinigung und Sicherstellung, dass keine Nähr- und Schadstoffe eingeleitet werden können. Die vorgelegte Planung kann hinsichtlich des gesetzlichen Biotopsschutzes nicht akzeptiert werden und es werden folgende Maßnahmen bzw. Angaben nachgefordert: Nachforderung: 1. Die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops B2 (Kleingewässer mit Ufervegetation einschließlich Gehölzstreifen) ist nach aktueller Ausprägung in die Planzeichnung zu übernehmen. 2. Es sind Aussagen zu treffen, wie das Biotop vor Nähr- und Schadstoffen durch die Einleitung von Niederschlagswassern geschützt werden soll: Bauausführung, Beschreibung, Kennzeichnung der Standorte der Filteranlagen. Diese sind in die Planzeichnung aufzunehmen. 3. Das Biotop ist durch geeignete Maßnahmen (Zaun) von der Nutzung durch Anwohner und vor Ablagerung von Gartenabfällen zu schützen. Diese sind in die Planzeichnung aufzunehmen. Begründung: Zu 1. Und 2.: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches nach derzeitiger Planung von Beeinträchtigung bzw. Beschädigung bedroht ist. Nach§ 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen odernachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Es fand am 10.6.2021 eine Ortsbegehung mit Vertretern der Hansestadt Stralsund, der unteren Naturschutzbehörde (UNB), der unteren Wasserbehörde (UWB) sowie Planern statt. Es	**Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.** Zu 1. Im Bereich der als private Grünfläche und Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche westlich des Voigdehäger Weges befindet sich ein Weidengehölz, das als geschütztes Biotop mit der Ausprägung temporäres Kleingewässer mit Ufervegetation gelistet ist (HST00160). Die Darstellung entspricht der kartierten Ausprägung „Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte“. Da an der ursprünglichen Ausprägung des gelisteten Biotops seitens der Unteren Naturschutzbehörde festgehalten wird, wird die Darstellung des B 2 im B-Plan entsprechend angepasst. Zu 2. Im Hinblick auf die Einleitung von Niederschlagswasser in die Versickerungsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Etwaige Filteranlagen sind zu errichten, sofern sie im Rahmen der Erlaubnis beauflagt werden. Im Ergebnis der Ortsbegehung am 10.6.2021 im Beisein der Unteren Naturschutzbehörde ist u.a. die Errichtung eines Sandfangs vorzusehen. Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsfläche einschließlich Sandfang, Randeinfassung, etc. ist im Rahmen der konkreten Anlagenplanung darzulegen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zu 3. Wie das Biotop und angrenzende Grünflächen vor Verunreinigungen geschützt werden, obliegt dem Eigentümer. Die Verbotstatbestände nach § 20 NatSchAG M-V gelten unmittelbar. Es bedarf keiner zusätzlichen Regelung im B-Plan.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	wurde die Einleitung von Niederschlagswassern besprochen. Aus dem nach der Ortsbegehung versandten Kurzprotokoll geht hervor: 1. Regenwasser westl. Voigd. Weg: – Ableitung der Dachwässer in das vorhandene, trockengefallene Feuchtbiotop / Soll mit Weidengebüsch nördl. der geplanten 3 Häuser grundsätzlich OK – Details zu vorgeschaltetem Schacht als Sandfang, Überlauf mit Schacht, Randeinfassung in Ri Überlauf Schacht wird als Detailzeichnung vom Erschließungsplaner in Abstimmung mit REWA erstellt	
44.8	Hinweise Fr. Gauger/ UNB: – vorh. Feuchtbiotop als Biotop in B-Plan aufnehmen – möglichst wenig baulich eingreifen – Beteiligung an Erschließungsplanung über UWB/ Fr. Bönsch Die besprochenen Anpassungen an den B-Plan sind nicht erfolgt und müssen ergänzt werden. Zu 3.: Durch die räumliche Nähe zur neuen Wohnbebauung, muss ein Schutz vor Ablagerung von Gartenabfällen sowie Naherholungsnutzung geschaffen werden um die Schutzfunktion des Biotops an sich sowie für den Artenschutz zu erhalten. Als einfachste Möglichkeit wird die Einzäunung des Biotops angesehen. Die Lage des Zaunes, sowie die Bauausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativen zu einem Zaun können mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen werden. Die Stellungnahme zum gesetzlichen Artenschutz wird nachgereicht.	Das vorhandene Feuchtbiotop wird in den B-Plan aufgenommen.
44.9	**<u>Brand- und Katastrophenschutz</u>** Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),	**Die Anregung ist bereits berücksichtigt.** Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen berücksichtigen die Vorgaben gemäß § 5 LBauO M-V über die Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Auf den Baugrundstücken sind diese, sofern erforderlich, von den Bauherren vorzusehen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	• Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß S 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen die REWA einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nichtentgegen.
44.10	**<u>Kataster und Vermessung</u>** Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Flurstücksnummer41/1 ist nachzutragen. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtigdargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte(ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	**Teilweise Berücksichtigung** Gemäß § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung sollen aus der Planunterlage von Bebauungsplänen u.a. die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Überstimmung mit dem Liegenschaftskataster hervorgehen. Die Kennzeichnung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist dazu nicht erforderlich. Die Flurstücksnummer41/1 sowie die Quellenangabe des Übersichtsplanes werden nachgetragen. Der vorgeschlagene Katastervermerk wurde in die Planzeichnung übernommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	..... ,den……ÖbVI oder Landkreis Vorpommer Rügen Begründung: Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	
	<u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zum o.g. Bebauungsplanwie folgt Stellung: Es bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen keine Bedenken zu dem o.g. B-Plan.	
44.11	Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung (Abfallsatzung –AbfS) im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung 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. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Da die im Bebauungsplan festgesetzt private Zufahrt, über die vier Baugrundstücke erschlossen werden, als Sackgasse ausgebildet ist, 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. „	**Der Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen**
44.12	Bezogen auf die Befahrbarkeit der Straßen gilt es bei Ihrer Planung Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich	**Kenntnisnahme** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Umsetzeng der angeführten Anforderung nicht entgegen. Im Einzelnen sind sie im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu berücksichtigen. Eine Wendeanlage ist nicht geplant.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum S 16 Nr. 1legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“ Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56- 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei ge-	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	rader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigenAbfallsammelfahrzeug. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofilragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“ Sollten die o.g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.	
44A	**Landkreis Vorpommern Rügen** Schreiben vom: 08.04.2022 In der o.g. Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine Ergänzung für den Bereich „Artenschutz“ erfolgen wird. Hiermit übergebe ich Ihnen die Ergänzung.	
44A.1	**<u>Naturschutz - Artenschutz</u>** Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird. Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgearbeitet werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Der Artenschutz kann auf der Ebene eines B-Plans prinzipiell nur prognostisch betrachtet werden, da es sich um eine vorbereitende Planung handelt und nicht um ein konkretes Vorhaben, dessen Auswirkungen untersucht werden könnten. Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Verbotstatbestände, die über die im AFB ermittelten Prüfergebnisse hinausgehen, können erst bei Umsetzung der Maßnahme eintreten und werden erforderlichenfalls im dazugehörigen Antragsverfahren nach Maßgabe des geltenden Artenschutzrechtes behandelt.
44A.2	Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden: „Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vor-pommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5	**Siehe Abwägung zu Nr. 44B.4**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."	
44A.3	Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträger darauf hinweisen, dass sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.	**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.** Der AFB im B-Plan-Verfahren hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt. Die Genehmigung zum Beschneiden der Weiden wurde durch den Pächter bei der UNB eingeholt. Alle Belange werden mit dem B-Plan abgearbeitet. Für das In-Kraft-Treten ist keine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Sofern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht.
44A.4	Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan möglicherweise nicht vollzugsfähig ist – in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** (siehe auch Begründung wie zuvor)
44A.5	Es wird vorsorglich auf das Alter der Kartierungen verwiesen und auf die geringen Niederschläge im Jahre 2017, die auch zu einem entsprechend niedrigen Wasserstand im Bereich des geschützten Biotops geführt haben könnten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
44A.6	Die Kartierungen hinsichtlich der Amphibien haben augenscheinlich nicht bei optimalen Bedingungen stattgefunden: Ausschließlich tagsüber bei zumeist ungünstigen (trockenen) Bedingungen, die zum Auffinden von Tieren als ungünstig einzustufen sind. Sowohl die Kartierungen der Brutvögel als auch die der Amphibien decken augenscheinlich nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Plans ab, so dass hier entweder nachkartiert oder über eine Potenzialanalyse eine Worst Case Betrachtung angestellt werden muss.	**Siehe Abwägung zu Nr. 44B.8 und 44B.15**
44A.7		**Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzeitenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen: Ringeltaube Anfang Februar Amsel Anfang Februar Waldkauz Anfang Februar Waldohreule Anfang Februar Buntspecht Anfang Februar (Erfassungzeiträume Brutvögel nach Südbeck et al. 2005) Die in der Artenschutztabelle Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).	Die im AFB festgelegten Bauzeitenregelungen werden entsprechend ausgeweitet. Unter Hinweise wird im textlichen Teil der Planzeichnung und die Begründung aufgenommen: „Zum Schutz von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) erfolgen." Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen wurde nicht festgestellt (vgl. Relevanzprüfung im AFB).
44A.8	Bei den anlagebedingten Beeinträchtigungen sind noch das Kollisionsrisiko mit größeren Fensterflächen (bereits kann ab ca. 50 cm Fensterbreite ein deutlich erhöhtes Risiko bestehen) und das Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen (Oberflächenentwässerung, Gullys) zu berücksichtigen: Die zu erwartenden typischen großflächigen Glasflächen (oder ähnliche Strukturen) bzw. Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu einer erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerung des Tötungs- und Verletzungsverbots. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um das Risiko deutlich zu reduzieren. Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisikos sei auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte (Broschüre Vogelschlag an Fenstern) sowie den Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW 21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag) verwiesen. Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfallen finden sich unter	**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.** Die Kollision mit Glas- und Fensterflächen gehört für Vögel im Siedlungsbereich zum allgemeinen Risiko. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird zudem kein Baurecht für Gebäude geschaffen, bei denen ein unzumutbares Kollisionsrisiko zu erwarten wäre. Das Verletzungsrisiko durch Kleintierfallen ist im vorliegenden Fall von geringer Bedeutung, da Wanderbeziehungen weder für Amphibien noch Reptilien festgestellt werden konnten. Die Verbotstatbestände nach § 39 und 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Es bedarf keiner zusätzlichen Regelung im B-Plan.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter oder auch unter: http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bcr_v2013.pdf).	
44B	**Landkreis Vorpommern Rügen** Schreiben vom: 31.05.2022	
44B.1	**<u>Wasserwirtschaft</u>** Nach Prüfung und Vergleich unserer Stellungnahme mit dem Abwägungsergebnis ist festzustellen, dass die Belange der Unteren Wasserbehörde im Wesentlichen Beachtung gefunden haben.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
44B.2	**<u>Naturschutz</u>** **Biotopschutz** Die UNB nimmt zur Kenntnis, dass die räumliche Ausdehnung des Biotops in der angepassten Planzeichnung korrigiert wurde und nun den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Es ist bedauerlich, dass keine Maßnahmen festgelegt werden, welche die Schädigung des Biotops durch Ablagerung von Gartenabfällen und durch Nutzung von Anwohnern verhindern. Im Moment befindet sich das Grundstück noch nicht in Privatbesitz und die Hansestadt ist über ihre Tochtergesellschaft LEG dafür verantwortlich. Es wird hier gefordert, dass der zukünftige Eigentümer über die Anforderungen, die sich aus dem Biotopstatus ergeben, vor dem Kauf informiert wird (schriftliche und später nachvollziehbare Bestätigung) und die Hinweise zum Biotopschutz Teil des Kaufvertrages werden. Oder Schutzmaßnahmen werden Teil der Planzeichnung. Es ist hier der gesetzliche Biotopschutz nach § 20 NatSchAG betroffen, der nicht umgangen werden darf.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der gesetzliche Biotopschutz nach § 20 NatSchAG gilt unmittelbar, d.h. eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Handlungsverpflichtung durch die Gemeinde besteht darüber hinaus nicht. Der B-Plan wird gemäß dem Grundsatz der „Vermeidung von Überregelung“ daher keine besonderen Schutzmaßnahmen, die der gesetzliche Biotopschutz sowieso beinhaltet, ausweisen. Dies umfasst auch eine mögliche Schädigung der Biotopfläche. Ein generelles Verbot der Nutzung der Biotopfläche leitet sich weder aus dem § 20 NatSchAG ab, noch ist diese durch die Gemeinde zu versagen (s.o.). Der zukünftige Eigentümer ist über den Schutzstatus der Biotopfläche bereits informiert und hat die Beschränkungen seines Eigentumes eigenverantwortlich zu tragen.
44B.3	Hinweis: In der Begründung wird unter 5.8 Natur und Landschaft I Grünflächen im Teil „Kompensationsflächen" angedeutet, dass die Anlage von privaten Grünflächen (A1) später mit anderen Eingriffsvorhaben verrechnet wird. Hier ist vor einer weiteren Planung dringend Rücksprache mit der UNB zu halten, da hier mögliche Konflikte vorhanden sind (Flächen im Eigentum von Privatpersonen,	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Zum Zeitpunkt einer beabsichtigten Zuordnung wird die Abstimmung mit der UNB erfolgen. Im derzeitigen Verfahren ist die Zuordnungsfestsetzung als Voraussetzung einer Übertragung ausreichend.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Anforderungen der HzE 2018 und weitere).	
	Artenschutz	
44B.4	Die UNB fordert weiterhin die Übernahme des Hinweises einer notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung in die Planzeichnung. So kann zumindest die Wahrscheinlichkeit erhöht werden, dass der Bebauungsplan nicht ohne Beachtung artenschutzrechtlicher Konflikte umgesetzt wird. Auch Hinweise zu Bodendenkmalen sind üblich und normal in B-Plänen, obwohl auch hier lediglich auf ubiquitär geltendes Recht hingewiesen wird.	**Dem Hinweis wird tlw. gefolgt.** In Kap. 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Teil B der Planzeichnung „Hinweise“ wird unter „Artenschutz“ vor der Benennung der konkreten Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Amphibien folgender einleitender Satz ergänzt: „Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:“
44B.5	Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Einschätzungsprärogative beim Artenschutz bei der Vollzugsbehörde liegt und hier in der Stellungnahme der UNB zum Artenschutz auf mehrere Mängel in der vorgelegten artenschutzrechtlichen Unterlage hingewiesen wurde: Z.B. Diese Hinweise dürfen bei der Abwägung nicht ignoriert werden, was aber in diesem Falle offensichtlich erfolgt ist: Das bloße Vorlegen eines Gutachtens, dass von einer sachkundigen Person erstellt worden ist, bedeutet nicht, dass die für den Vollzug des besonderen Artenschutzes zuständige Behörde die fachliche Qualität des Gutachtens nicht im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung beurteilen dürfte. Daher können in der Abwägungsunterlage auch nicht ohne fachliche Auseinandersetzung mit der UNB und unter bloßen Verweis auf die vorgelegte Unterlage die Hinweise nicht beachtet werden. Dieses ist im vorliegenden Fall jedoch geschehen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es erfolgte eine fachliche Auseinandersetzung mit allen von der UNB vorgebrachten Hinweisen auf der Grundlage eines qualifizierten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und vor dem Hintergrund der Planungsebene B-Plan, bei der die Tiefe der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht gleichzusetzen ist mit der Vorhabensebene. Die Behauptung, dass Hinweise ignoriert wurden, ist unzutreffend. s. weiterhin Ausführungen im Folgenden
44B.6	Das BVerwG stellt klar, dass die im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen sowohl in ihrem methodischen Vorgehen als auch in ihrer Ermittlungstiefe ausreichen müssen, die Behörde in die Lage zu versetzen, die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und des Ausnahmetatbestands sachgerecht zu prüfen (BVerwG Urt. V. 21.11.2013-7 C 40.11-, RN. 20). Aufgabe der Behörde ist daher auch eine kritische	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das zitierte Urteil bezieht sich auf eine immissionsschutzrechtliche Anlagengenehmigung (Windfarm) und ist nicht auf ein B-Plan-Verfahren übertragbar. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung bzw. Umsetzung der Baumaßnahmen ihre unmittelbare Anwendung. Zur Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit muss auf der Ebene des B-Plans abgeschätzt werden, ob sich die Verbote des Artenschutzrechts beim Vollzug des

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Plausibilitätsprüfung der eingereichten Unterlage.	Bebauungsplans als unüberwindliche Hindernisse erweisen können. Daher muss auf Ebene des B-Plans ermittelt werden, inwieweit die Belange des Artenschutzes durch die beabsichtigten Planungen voraussichtlich betroffen werden. Diese Anforderungen wurden im vorliegenden B-Plan erfüllt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde auf der Grundlage der durchgeführten Kartierungen und der auf B-Plan-Ebene ermittelbaren Wirkfaktoren kein Genehmigungserfordernis festgestellt, da – unter Beachtung der abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ermittelt wurden. Sofern bei der Umsetzung dennoch artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht.
44B.7	Es wurde sich auch nicht, wie in der Stellungnahme empfohlen und jederzeit aus eigener Initiative der Stadt Stralsund heraus möglich mit der UNB in Verbindung gesetzt, um die Hinweise der UNB zu diskutieren und Lösungen zu finden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials und der Vermeidbarkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen besteht seitens der Stadt kein Abstimmungsbedarf.
44B.8	Auch in der Abwägungsunterlage wird sich nicht fachlich mit den Hinweisen der UNB auseinandergesetzt - es wird lediglich das erneut vorgetragen, was die UNB in ihren Hinweisen bemängelt hatte (z. B. Amphibienkartierungen bei ungünstiger Witterung, keine Berücksichtigung des trockenen Kartierjahres).	**Dem Hinweis wird tlw. gefolgt.** Durch mehrere Geländebegehungen im Jahr 2021 wurde ermittelt, dass sich die Lebensraumbedingungen in dem intensiv ackerbaulich genutzten Gebiet seit der Kartierung im Jahr 2017 nicht wesentlich verändert hatten. Anfang Juni 2022 erfolgte erneut eine Überprüfung, bei der festgestellt wurde, dass das temporäre Kleingewässer im Nordwesten des B-Plangebiets Wasser führt. Dies ist darauf zurück zu führen, dass im Frühjahr 2022 an dem Kleingewässer biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt wurden (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt). In der Begründung werden in Kap. 5.8 im Abschnitt Fauna aus diesem Grund die Ausführungen zu den Amphibien folgendermaßen geändert: „Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Artenschutzuntersuchungen wurden keine Amphibien festgestellt. Im Frühjahr 2022 wurden an dem im Nordwesten des B-Plangebietes liegenden Kleingewässer biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt (Verbesserung des Wasserregimes, Rückschnitt der Gehölze). Bei einer Geländebegehung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer wasserführend. Da sich die Habitateignung für Amphibien somit verbessert hat, kann eine Besiedelung mit artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. sind weitere notwendige Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In den Textteil der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.“ In Kap. 4.5 wird unter Flora folgende Ergänzung aufgenommen: „Ergänzung 2022: Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend.“ Unter Fauna wird folgender Absatz ergänzt: „Ergänzung 2022: Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das im Nordwesten des B-Plangebiets liegende Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend, so dass eine Besiedelung mit Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann.“ In Kap. 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Teil B der Planzeichnung wird unter dem Abschnitt Artenschutz die amphibienbezogene Vermeidungsmaßnahme folgendermaßen umformuliert: „Zum Schutz von Amphibien ist das temporäre Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch die ÖBB ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. notwendige weitere Schutzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“
44B.9	Sofern in dem vorgelegten Entwurf einerseits angeführt wird, dass der AFB den Artenschutz nicht abschließend prüfen kann, sondern dieses nur prognostisch macht, so bestätigt die UNB dieses. Gleichzeitig kann dann aber der AFB nicht feststellen, dass grundsätzlich kein Genehmigungserfordernis vorliegt hier liegt ein Widerspruch in der Argumentation in der Abwägungsunterlage vor, zumal eine solche Aussage im AFB nicht gefunden werden konnte. Vielmehr wird im vorgelegten AFB vom November 2017 darauf hingewiesen, dass gerade die	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der AFB von 2017 enthält in der Tat zwei sich gegenseitig widersprechende Aussagen, die jedoch aus den nachfolgend ausgeführten Gründen keine Konsequenz für das Verfahren haben und keinen Änderungsbedarf des B-Plans nach sich ziehen: Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote finden nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung, sondern erst auf der Ebene der Vorhabenzulassung bzw. Umsetzung der Baumaßnahmen ihre unmittelbare Anwendung. Zur Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit muss auf der Ebene des B-Plans aber abgeschätzt werden, ob sich die Verbote des Artenschutzrechts beim Vollzug

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gutachterlich für nötig gehalten wird (AFB, S. 17). An gleicher Stelle wird aufgeführt, dass ein Antrag auf Inaussichtstellung einer solchen Ausnahmegenehmigung vor dem abschließenden Beschluss bei der zuständigen UNB eingereicht und von dieser vor dem abschließenden Beschluss auch positiv beschieden werden muss. Dieser Punkt der vom Vorhabenträger selbst eingebrachten Unterlage widerspricht nun aber dem Abwägungsvorschlag. Der UNB liegt bislang kein Antrag auf Ausnahme vor.	des Bebauungsplans als unüberwindliche Hindernisse erweisen können. Daher muss auf Ebene des B-Plans ermittelt werden, inwieweit die Belange des Artenschutzes durch die beabsichtigten Planungen voraussichtlich betroffen werden bzw. ob mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist. Diesen Anforderungen wurde mit den artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum B-Plan Genüge getan. In der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde auf der Grundlage der durchgeführten Kartierungen und der auf B-Plan-Ebene ermittelbaren Wirkfaktoren kein Genehmigungserfordernis festgestellt, da – unter Beachtung der abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel) - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ermittelt wurden. Sofern bei der Umsetzung dennoch artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht. Der AFB von 2017 bezieht sich auf eine wesentlich umfangreichere Planung, die zu einem späteren Zeitpunkt deutlich reduziert wurde. Insgesamt ist somit von geringeren Wirkungen auszugehen als ursprünglich angenommen. Die Formulierung im AFB auf S. 17 („Für die Erlangung von Planungssicherheit ist die Erteilung einer naturschutzfachlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG hinsichtlich des Lebensraumverlustes von Brutvögeln erforderlich“) kann fachlich nicht nachvollzogen werden, da der AFB kein Eintreten von Verbotstatbeständen prognostiziert. Zudem widerspricht diese Aussage dem Steckbrief für Brutvögel auf S. 15/16, in dem zusammenfassend festgestellt wird, dass (unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zutreffen und eine Darlegung der Gründe für eine Ausnahme auf B-Plan-Ebene nicht erforderlich ist. Ein Antrag auf Ausnahme kann der UNB schon alleine deshalb nicht vorgelegt werden, weil diesem kein konkreter Verbotstatbestand zugrunde gelegt werden könnte, da ein solcher nicht ermittelt wurde (s.o.). Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Artenschutzes bei der Umsetzung des B-Plans unmittelbar zu beachten sind, wird in Kap. 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Teil B der Planzeichnung vor der Benennung der konkreten Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Amphibien folgender einleitender Satz ergänzt:

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		„Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:“
44B.10	In Bezug auf den Hinweis der UNB, dass nicht alle Flächen des Geltungsbereichs des B-Plans kartiert wurden, wird auf die Abb. 1 der Brutvogelkartierung verwiesen, die einen von der aktuellen Planzeichnung abweichenden Geltungsbereich zeigt. Der Hinweis der UNB auf nicht kartierte Bereiche ist daher begründet und nachvollziehbar, zumal auch deutlich über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus kartiert werden muss, um Brutreviere zu erfassen, deren Zentrum außerhalb des Geltungsbereichs, aber sowohl das Revierzentrum oder aber essentielle Teile des Brut- und Nahrungsreviers im Wirkbereich des B-Plans liegen. Hier müsste also nachkartiert oder unter Berücksichtigung des Worst Case Szenarios eine Potenzialanalyse durchgeführt werden.	**Der Hinweis wird tlw. berücksichtigt.** Der Geltungsbereich hat sich im Laufe des seit 2017 andauernden Verfahrens mehrfach geändert und ist mittlerweile deutlich kleiner als ursprünglich. Im Kartierbericht ist aus diesem Grund ein anderer Geltungsbereich dargestellt als im AFB. Der aktuelle Geltungsbereich weicht wiederum von dem Geltungsbereich ab, der Grundlage für den AFB war. Es ist richtig, dass durch die mehrfache Änderung des Geltungsbereichs im Laufe des Verfahrens ein kleiner Randbereich im Westen des aktuellen Plangebiets durch die Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2017 nicht abgedeckt wird. Dieser Bereich wird jedoch nicht überbaut, sondern weiterhin, wie auch aktuell, extensiv beweidet bzw. unterliegt dem Biotopschutz, und ist somit nicht von Baumaßnahmen betroffen (Festgesetzt im B-Plan als Fläche A2 bzw. nachrichtliche Übernahme als Geschütztes Biotop). Zudem ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen davon auszugehen, dass nicht mit einem abweichenden Artenspektrum als dem Erfassten zu rechnen ist (Potenzialabschätzung). Mit der Bauzeitenregelung für Brutvögel sowie der ergänzten Vermeidungsmaßnahme für Amphibien (s.o.) wird auch für diesen Bereich ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch bauzeitliche Störungen vermieden. Die Vermeidungsmaßnahme für Brutvögel in Kap. 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Teil B der Planzeichnung wird unter dem Abschnitt Artenschutz folgendermaßen umformuliert: „Zum Schutz von Brutvögeln müssen die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzrodungen) und die anschließenden Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Eine Baufeldfreimachung/ein Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden können.“ Der Absatz zu den zeitlichen Beschränkungen von „Baumfällungen und Gehölzrodungen“ (§ 39 BNatSchG Allgemeiner Artenschutz) wird

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		gestrichen, da die Gehölzrodungen in der Bauzeitenregelung für Brutvögel (zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Besonderer Artenschutz) inbegriffen sind. Die Beschränkungen des besonderen Artenschutzes sind hier höher zu gewichten, als die des allgemeinen Artenschutzes. In Kap. 5.8 wird unter Fauna die Formulierung zu den Brutvögeln folgendermaßen modifiziert (Ergänzung der unterstrichenen Passage): „Zum Schutz von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Da im Gebiet und seinem näheren Umfeld auch Vogelarten auftreten können, die bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen beginnen, soll das Bauzeitenfenster zwischen dem 30.09. und dem 01.02. eines jeden Jahres liegen.“
44B.11	Im Hinblick auf das Brutrevier der Graugans (Brutvogelkartierung, S. 7) muss diesbezüglich ausgeführt werden, dass bei dieser Art das Brutrevier und nicht nur der Brutplatz selbst ganzjährig geschützt wäre. Die Art gilt laut Kartierbericht als störungsempfindlich. Ob der Bruterfolg durch die anwesenden Angler möglicherweise minimal ist, spielt hierbei artenschutzrechtlich keine Rolle, vielmehr ist mit gesteigerten Beunruhigungen aufgrund der Wohnbebauung zu rechnen. Es muss also befürchtet werden, dass das Brutrevier gänzlich verlassen wird. Das Thema Graugans war in der ursprünglichen Stellungnahme nicht thematisiert worden, da im Gutachten hierzu nicht explizit weiter ausgeführt worden war (z. B. kein Artenschutzblatt vorhanden, obwohl nach Artenschutztabelle Vögel des LUNG bei dieser Art das Brutrevier geschützt ist und zumindest ein Brutverdacht gemäß der Brutvogelkartierung, Tab. 2, festgestellt werden konnte). Dieser Fehler ist erst beim Erstellen der hier nun neuen Stellungnahme aufgefallen. Hier sind daher offensichtlich noch Maßnahmen notwendig, um das Eintreten des Schädigungsverbots zu vermeiden, bzw. ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung rechtzeitig zu stellen.	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Der AFB von 2017 bezog sich auf ein wesentlich größeres B-Plangebiet, welches inzwischen deutlich verkleinert wurde. Für die Graugans bestand lediglich ein Brutverdacht am Voigdehäger Teich außerhalb des B-Plan-Gebiets. Der mögliche Brutplatz am Voigdehäger Teich liegt in einer Entfernung von rd. 130 m zum aktuellen Geltungsbereich und rd. 150 m zu der geplanten Wohnbebauung, da der nördliche Randbereich des B-Plangebiets von einer Bebauung ausgenommen wird (Fläche A1). Die Graugans hat zur Brutzeit nach Flade und nach Gassner eine Fluchtdistanz von mehr als 100 m. Zudem ist der der Voigdehäger Teich und damit auch der mögliche Brutplatz durch Ufergehölze gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum abgeschirmt. Mit der Bauzeitenregelung für Brutvögel werden bauzeitliche Störungen der Graugans vermieden. Mit dem B-Plan werden lediglich acht Einfamilienhäuser geplant. Angesichts der reduzierten Vorhabenswirkungen und des deutlichen Abrückens des B-Plans und insbesondere der Bebauung von dem möglichen Brutplatz der Graugans ist eine signifikant gesteigerte Beunruhigung (betriebsbedingte Wirkungen durch Anwesenheit von Menschen und Hunden) nicht zu befürchten.
44B.12	Sofern die Stadt die Meinung vertritt, dass Kollisionen mit Glas- und Fensterflächen zum allgemeinen Lebensrisiko gehören, so geht es im vorliegenden Fall um neu errichtete Gebäude mit neuen Kollisionsrisiken. Gemäß S 44 (5) BNatSchG sind alle vermeidbaren Beein-	**Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.** Die Kollision mit Glas- und Fensterflächen gehört für Vögel im Siedlungsbereich zum allgemeinen Risiko. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird zudem kein Baurecht für Gebäude geschaffen, bei denen ein unzumutbares Kollisionsrisiko zu erwarten wäre.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	trächtigungen, die auch mit allgemein anerkannten Methoden vermieden werden können, auch zwingend zu vermeiden. Es gibt inzwischen mehrere entsprechende Untersuchungen zu Fensterkollisionen und möglichen Maßnahmen (siehe Stellungnahme), so dass hier not wendige Maßnahmen als anerkannt gelten können und vielfach auch umgesetzt werden.	
44B.13	Die gleiche Argumentation gilt auch für Kleintierfallen: Es gibt einfache Methoden, um das Tötungs- und Verletzungsrisiko zu minimieren oder gänzlich zu vermeiden. Die UNB kann nicht erkennen, dass das individuenbezogene Tötungs- und Verletzungsrisiko in der Abwägungsunterlage mit der Argumentation der "geringeren Bedeutung" erledigt sein sollte. Die rechtlichen Regelungen sind hier eindeutig und verneinen hier einen populationsbezogenen Ansatz, wie er hier indirekt von der Abwägungsentscheidung praktiziert wird.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Da entsprechende Arten im B-Plangebiet nicht nachgewiesen wurden, ist dieser Hinweis artenschutzrechtlich nicht relevant.
44B.14	Aus Sicht der UNB wurde sich in der Abwägungsentscheidung über die Einschätzungen der für die spätere Umsetzung zuständigen Behörde ohne vorherige Abstimmung hinweggesetzt. Dieses Vorgehen negiert somit die klar mit Verweisen auf die geltenden rechtlichen Regelungen begründeten Einschätzungen der für den Vollzug des Artenschutzes zuständigen Behörde. Somit läuft der B-Plan Gefahr, aufgrund artenschutzrechtlicher Mängel in der Abwägung die Vollzugsfähigkeit zu verlieren. "	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**. auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen
44B.15	In Bezug auf das Alter der Kartierungen wird erneut auf das Alter der artenschutzrechtlicher Kartierergebnisse verwiesen. Zur „Haltbarkeit" im Rahmen von Kartierungen erhobener Daten gibt es nach dem ,,FraPort Urteil" eine klare Festlegung, dass artenschutzrechtliche Daten nach 5 Jahren veralten (Beschluss des VGH-Kassel zum Ausbau des Frankfurter Flughafens (Fraport-Urteil) vom 2.Januar 2009, VGH-Kassel, 11. Senat 11B 368/08.T). Diese „Frist" kann jedoch durch regelmäßige Aktualisierungen im Gelände, die nicht den vollen Kartierumfang nach den jeweiligen Kartierstandards haben müssen, verlängert werden: Hierzu muss nachvollziehbar belegt werden, dass sich die grundsätzlichen Le-	**Der Hinweis wird tlw. berücksichtigt.** Nach dem sog. Fraport-Urteil zum Ausbau des Frankfurter Flughafens können Daten herangezogen werden, wenn sie nicht älter als 5 Jahre sind und sich die landschaftliche Situation nicht oder nur wenig verändert hat. Die Kartierungen für den B-Plan 66 wurden im Jahr 2017 durchgeführt und sind somit nicht älter als 5 Jahre. Durch mehrere Geländebegehungen im Jahr 2021 wurde ermittelt, dass sich die Lebensraumbedingungen in dem intensiv ackerbaulich genutzten Gebiet seit der Kartierung im Jahr 2017 nicht wesentlich verändert hatten. Anfang Juni 2022 erfolgte erneut eine Überprüfung, bei der festgestellt wurde, dass das temporäre Kleingewässer im Nordwesten des B-Plangebiets Wasser führt. Dies ist darauf zurück zu führen, dass im Frühjahr 2022 an dem Kleingewässer biotopverbessernde Maßnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	bensbedingungen im Untersuchungsgebiet nicht verändert haben, was bei zwischenzeitlich anderen Wasserständen möglicherweise zu bezweifeln wäre. Wichtig wären hierzu entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen UNB, um sicher zu stellen, dass die Kartierergebnisse weiterverwendet werden können. Auf die geringen Niederschläge im Jahre 2017 wurde ebenso bereits hingewiesen, wie auf die suboptimalen Bedingungen für die Kartierungen der Amphibien. Letztere wurden parallel zu den Brutvogelkartierungen offensichtlich vom gleichen Kartierer durchgeführt: Während Brutvogelkartierung bei trockener Witterung durchgeführt werden, sind regennasse oder zumindest taunasse Nächte die besten Bedingungen für die Kartierung von Amphibien im Landlebensraum- so wird es auch in entsprechenden Methodenstandards aufgeführt. Im vorliegenden Fall fanden die Kartierdurchgänge in einem sehr trockenen Jahr am Tag bei trockenen Wetterbedingungen statt, so dass hier durchaus von einem Ermittlungsdefizit ausgegangen werden muss.	durchgeführt wurden (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt). Daher wird im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ höchstvorsorglich davon ausgegangen, dass in dem Gewässer artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten (Anhang IV-Arten) vorkommen können. In der Begründung werden in Kap. 5.8 im Abschnitt Fauna die Ausführungen zu den Amphibien folgendermaßen geändert: „Im Rahmen der im Jahr 2017 durchgeführten Artenschutzuntersuchungen wurden keine Amphibien festgestellt. Im Frühjahr 2022 wurden an dem im Nordwesten des B-Plangebiets liegenden Kleingewässer biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt (Verbesserung des Wasserregimes, Rückschnitt der Gehölze). Bei einer Geländebegehung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer wasserführend. Da sich die Habitateignung für Amphibien somit verbessert hat, kann eine Besiedelung mit artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. sind weitere notwendige Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In den Textteil der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.“ In Kap. 4.5 wird unter Flora folgende Ergänzung aufgenommen: „Ergänzung 2022: Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend.“ Unter Fauna wird folgender Absatz ergänzt: „Ergänzung 2022: Bei einer Überprüfung am 2. Juni 2022 war das im Nordwesten des B-Plangebiets liegende Kleingewässer infolge von im Frühjahr 2022 durchgeführten biotopverbessernden Maßnahmen (Verbesserung Wasserregime, Gehölzrückschnitt) wasserführend, so dass eine Besiedelung mit Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann.“ In Kap. 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Teil B der Planzeichnung wird unter dem Abschnitt Artenschutz die amphibienbezogene Vermeidungsmaßnahme folgendermaßen umformuliert:

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		„Zum Schutz von Amphibien ist das temporäre Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch die ÖBB ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. notwendige weitere Schutzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

TOP Ö 12.3

Auszug aus der Niederschrift
über die 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 04.08.2022

Zu TOP: 3.3
Bebauungsplan Nr. 66 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: B 0048/2022

Frau Gessert geht auf den Inhalt der Vorlage ein.
Aufgrund von notwendigen Anpassungen wurde das Baugebiet von ursprünglich 25 Bauplätzen auf 8 verkleinert.
Es liegt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Beratung vor.

Frau Wunderlich ergänzt, dass die eingegangenen Stellungnahmen, beispielsweise von der unteren Naturschutzbehörde, zu kleineren Änderungen geführt haben.
Außerdem sind die Eingriffe in Natur und Umwelt durch die starke Verkleinerung des Baugebietes deutlich geringer als ursprünglich geplant.

Herr Suhr teilt mit, dass seine Fraktion der Vorlage nicht zustimmen wird. Er kritisiert, dass keine kompaktere Bauweise gewählt worden ist, auch aufgrund der Tatsache, dass die Ressource Boden nur begrenzt zur Verfügung steht. In Bezug auf den nachfolgenden B-Plan Nr. 68 (B 0046/2022) weist Herr Suhr auf die unterschiedlichen klimafreundlichen Maßnahmen hin. Einerseits gilt viel freie Fläche als klimafreundlich, andererseits eine kompakte Bauweise.

Herr Suhr erkundigt sich, ob B-Pläne in Anbetracht der Klimadebatte in Bezug auf die Energieversorgung nicht generell stärker reglementiert werden sollten.

Herr Dr. Raith stimmt zu, dass klimafreundlichere und stadttechnischere Lösungen notwendig sind. Fraglich ist, ob diese als Festsetzung im B-Plan oder besser im Erschließungsvertrag festgelegt werden sollten. Aus Sicht des Amtsleiters ist im B-Plan 68 eine gute Lösung (Fernwärme) gefunden worden.

Allgemein formuliert Herr Dr. Raith, dass planungsrechtliche Instrumente immer dann gut anzuwenden sind, wenn es sich um viele Grundstückseigentümer handelt.

Bei den 8 Grundstücken in Voigdehagen machen die großen Grundstücke eine klimagerechte, dezentrale Energie- und Wärmeversorgung möglich, gestatten also auch den Einbau von Wärmepumpen. In dichtbebauten Gebieten fühlen sich Nachbarn oft von dieser Art der Energieversorgung gestört.

In Voigdehagen wird mit dezentralen Systemen gearbeitet, die dennoch klimagerecht und –geeignet sein werden.

In Andershof entsteht eine größere Dichte das Baugebiet betreffend, also wird mit einer teureren städtischen Infrastruktur gearbeitet.

Herr Suhr fragt nach, ob es nötig ist, den von der Bürgerschaft gefassten Beschluss 2018-VI-05-0799 (zur Lärmbelästigung durch Luftwärmepumpen AN 0058/2018) aufzuheben bzw. abzuändern.

Weiter fragt Herr Suhr, ob dezentrale, klimafreundliche Energieversorgungen über das Baugesetzbuch oder andere Regelungen vorgeschrieben werden können.

Abschließend erkundigt er sich, ob ein Beschluss der Bürgerschaft über einen Anschluss- und Benutzungszwang die Voraussetzung dafür ist, Andershof an das Fernwärmenetz anzuschließen.

Zur ersten Frage antwortet Herr Dr. Raith, dass es nicht möglich ist, die Errichtung zulässiger Nebenanlagen, zu denen Luftwärmepumpen zählen, zu untersagen.

Der Leiter des Amtes 60 macht deutlich, dass sich die Vorschriften und Regelungen zum Energieschutz im Bauwesen schnell ändern. Dabei handelt es sich um Bundesgesetze, die ständig angepasst werden. Nach Ansicht von Herrn Dr. Raith genügen diese Regelungen.

Auf die dritte Frage von Herrn Suhr erklärt Herr Dr. Raith, dass es hilfreich wäre, in den neuen Baugebieten einen Anschluss- und Benutzungszwang zu beschließen

Sollte die Verwaltung ein Signal von den Fraktionen erhalten, wird eine entsprechende Vorlage erarbeitet.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0048/2022 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 16.08.2022

TOP Ö 12.4

Hansestadt Stralsund

Beschlussvorlage Bürgerschaft
Vorlage Nr.: B 0192/2021
öffentlich

Titel: Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße„, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	30.11.2021
Bearbeiter:	Dr. Raith, Frank-Bertolt Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje		

Beratungsfolge	**Termin**	
OB-Beratung	23.05.2022	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	16.06.2022	
Bürgerschaft	25.08.2022	

Sachverhalt:

Planverfahren:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ (Beschl.- Nr.: 2020-VII-06-0347) gefasst. Am 20.05.2021 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss von der Bürgerschaft gefasst (Beschluss-Nr**.:** 2021-VII-04-0525). Vom 22. Juni bis 23. Juli 2021 fand die öffentliche Auslegung statt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierfür gemäß § 13a Abs. 1 erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Räumlicher Geltungsbereich:
Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Franken Vorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund. Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird lediglich mit einem 1,0 m breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Anlass und Ziele der Planung:
Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sah entlang der Smiterlowstraße die Errichtung von drei eigenständigen zwei- und

dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Nunmehr soll der Neubau eines Pflege- und Bürgerzentrums entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit untergebracht werden. Es sind insgesamt ca. 73 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen geplant. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Städtebauliches Konzept:

Das baulichen Konzeptes für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine dreigeschossige straßenbegleitende Randbebauung entlang der Smiterlowstraße vor. Diese setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind.

Der mittlere Baukörper tritt am weitesten von der Straße zurück, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht, an der die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen gebündelt werden.

Auch wenn sich dadurch eine modifizierte Gebäudekonfiguration ergibt, fügt sich die neue Planung in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die die Fortführung der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Lösungsvorschlag:

Zum Entwurf der 1. Änderung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans relevant waren, berücksichtigt.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird das für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet auch auf die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ausgedehnt.

Da mit der geplanten Einrichtung ein größerer Flächenbedarf verbunden ist, werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,15 erhöht. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 zu berücksichtigenden Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Es wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von 0,7 statt bisher 0,8 überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m².

Örtliche Bauvorschriften:

Die örtliche Bauvorschrift (textliche Festsetzung 7.1), nach der die Dächer als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° bis 50° auszubilden sind wird gestrichen, da diese Dachform mit der besonderen Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung nicht kompatibel ist. Durch die Streichung der örtlichen Bauvorschrift ist die Zulässigkeit des geplanten Flachdachs gegeben.

Ruhender Verkehr:

Gemäß der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung 4.2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, so dass sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen wären. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Behinderten- und Kurzzeitstellplätze von dieser Maßgabe ausgenommen werden und somit auch oberirdisch errichtet werden können.

Zum Entwurf der 1. Änderung 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.

Alternativen:

Der Bebauungsplan bleibt mit den geplanten drei Wohnhäusern unverändert. Das Pflege- und Bürgerzentrum könnte damit nicht errichtet werden. Da im Stadtteil Frankenvorstadt kein anderer Standort verfügbar ist, wird dies nicht empfohlen.
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. Die zur 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ 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.

2. 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 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 die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ gelegen im Stadtteil Franken Vorstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom September 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom September 2021 wird gebilligt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten für die Erarbeitung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 61 erfolgt aus dem Treuhandsondervermögen.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Anhang 1_B61 1.Ä_Planz_Satzfass
Anhang 2_B61 1.Ä_Begründung_Satzfass
Anhang 3_B61 1.Ä_Abwägungstabelle
Protokollauszug BUKStA 16.06.2022 B 0192/2021

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 DER HANSESTADT STRALSUND "Östlich der Smiterlowstraße"

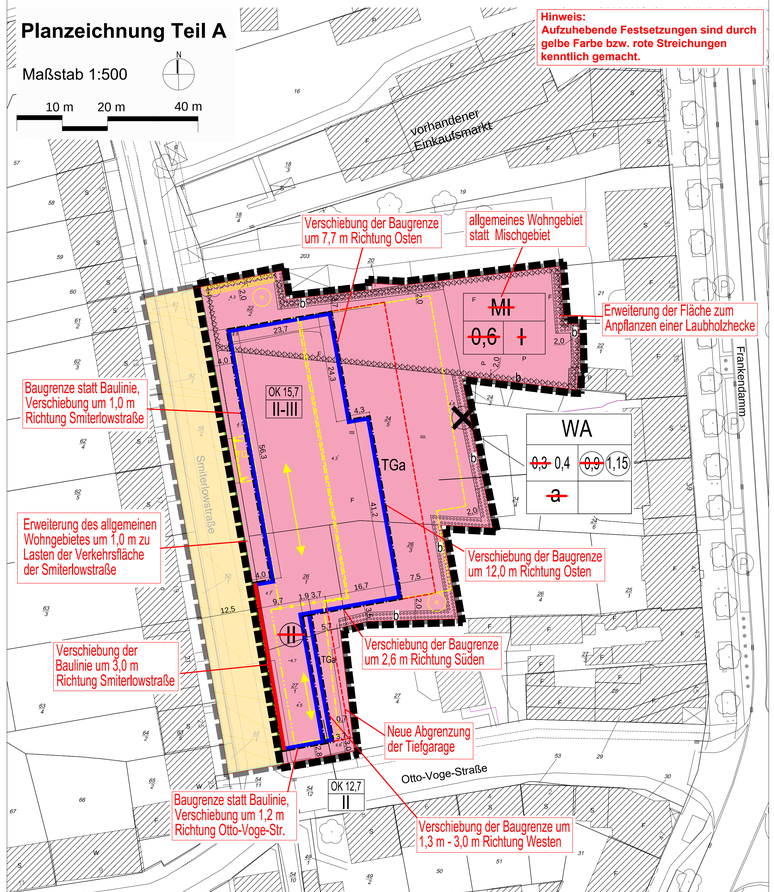
Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße", gelegen im Stadtteil Frankenvorstadt an der Smiterlowstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:500

10 m 20 m 40 m

Hinweis:
Aufzuhebende Festsetzungen sind durch gelbe Farbe bzw. rote Streichungen kenntlich gemacht.



Teil A
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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)
- ~~MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)~~

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- (2) – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- ~~II~~ – ~~zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)~~
- z.B. OK 15,3 – Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

- ~~Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Stellplätze und Garagen

- TGa – Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- b – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, hier: Anzahl der Vollgeschosse (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Plangrundlage (ohne Normcharakter): Stadtgrundkarte, Stand November 2020

- Gebäudebestand
- 9 – Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Aufteilung des Straßenraumes
- 4.6 – Höhenpunkt

Hinweis:
Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch rote Streichungen bzw. fette Schrift kenntlich gemacht

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auch gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig.

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe **mit Ausnahme gewerblich betriebener Tiefgaragen**, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 **und Abs. 9** BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch **Stellplätze mit ihren Zufahrten**, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~bis zu einer GRZ von 0,45~~ sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von ~~0,8~~ **0,7** überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf durch Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

~~**3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**~~

~~3.1 Für abweichende Bauweise "a" gelten folgende Bindungen:~~
~~Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude muss mindestens 24 m und darf maximal 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)~~

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

4.1 In den mit TGa gekennzeichneten Flächen ist eine Tiefgarage mit dem Zugangsbauwerk zulässig. In der Tiefgarage sind Stellplätze für den Bedarf zulässig, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des benachbarten Wohngebietes verursacht wird. (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. **Davon ausgenommen sind Behinderten- und Kurzzeitstellplätze.** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

~~5.1 Entlang der Ostseite der Smiterlowstraße ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind standortgerechte, kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstämme für Straßenbepflanzung (Alleebaumqualität), Stu 14/16 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 10,0 m. Insgesamt sind 8 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 8 m² groß sein und sind zu begrünen.~~

5.~~2~~1 Auf der mit "b" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubholzhecke zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 St. pro m²). Es sind standortgerechte Arten der Pflanzqualität 60/100 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.~~3~~2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Fläche für eine Tiefgarage mindestens ~~2~~ **10** Laubbäume standortgerechter Arten mit der Mindestqualität Hochstamm Stu 14/16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärm müssen an den der Otto-Voge-Straße zugewandten Fassaden
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30 dB aufweisen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

~~7.1 Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet sind farblich einheitlich mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten, als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° - 50° auszubilden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).~~

7.~~2~~1 Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet
- Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu erhalten. Ausgenommen von der Verpflichtung sind die für die Zugänge, Zufahrten benötigten Flächen und Fahrradstellplätze
- Die Vorgärten sind zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbarn hin ausschließlich durch Laubhecken mit einer Höhe von max. 1,0 m einzufrieden
- Abfallbehälter sind mit einer Bepflanzung zu umgeben und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen, (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

7.~~3~~2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen zur Außenwerbung sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautomaten und Fahnen an Masten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

7.~~4~~3 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzte örtliche Bauvorschrift Nr. 7.1 bis 7.~~3~~2 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. und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Sanierungsgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadtinsel". (Die Erweiterung der Satzung der Hansestadt Stralsund über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadtinsel" um Teile der Frankenvorstadt (Beschluss Nr. 2006-IV-06-0582) hat mit Ablauf des 15.07.2006 Rechtskraft erlangt.) Auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB wird hingewiesen.

2. Altlasten
Auf der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Fläche bzw. Standort wurden Bodenbelastungen (Mineralölkohlenwasserstoffe dem (MKW), leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) sowie die Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX)) festgestellt, die auf die vormalige Nutzung des Geländes als chemische Textilreinigung zurückzuführen sind. Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7 und 5.9) dargelegt.

3. Artenschutz
Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde.

4. Baumschutz
Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund) vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

5. Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

6. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS-Grunddatenbestandes mit Stand vom November 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 01.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 10 am 10.10.2020 erfolgt.

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2021 beteiligt worden.

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB fand wurde im Amtsblatt Nr. 11 am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4.
Die Bürgerschaft hat am 20.05.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 22.06.2021 bis 23.07.2021 während folgender Zeiten (24 Tage, je Tag acht Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. 8 vom 13.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7.
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

8.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (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

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den..... Der Oberbürgermeister

10.
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

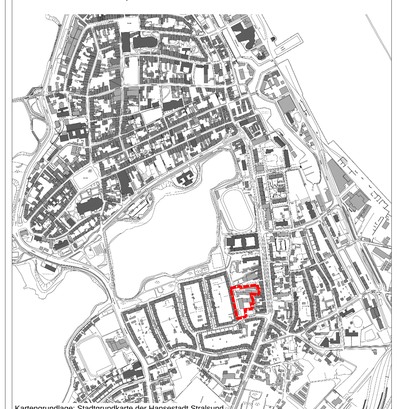
Hansestadt Stralsund, den..... Der Oberbürgermeister

11.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 am .....wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße“

September 2021 / Mai 2022



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur

Hansestadt Stralsund

TOP Ö 12.4

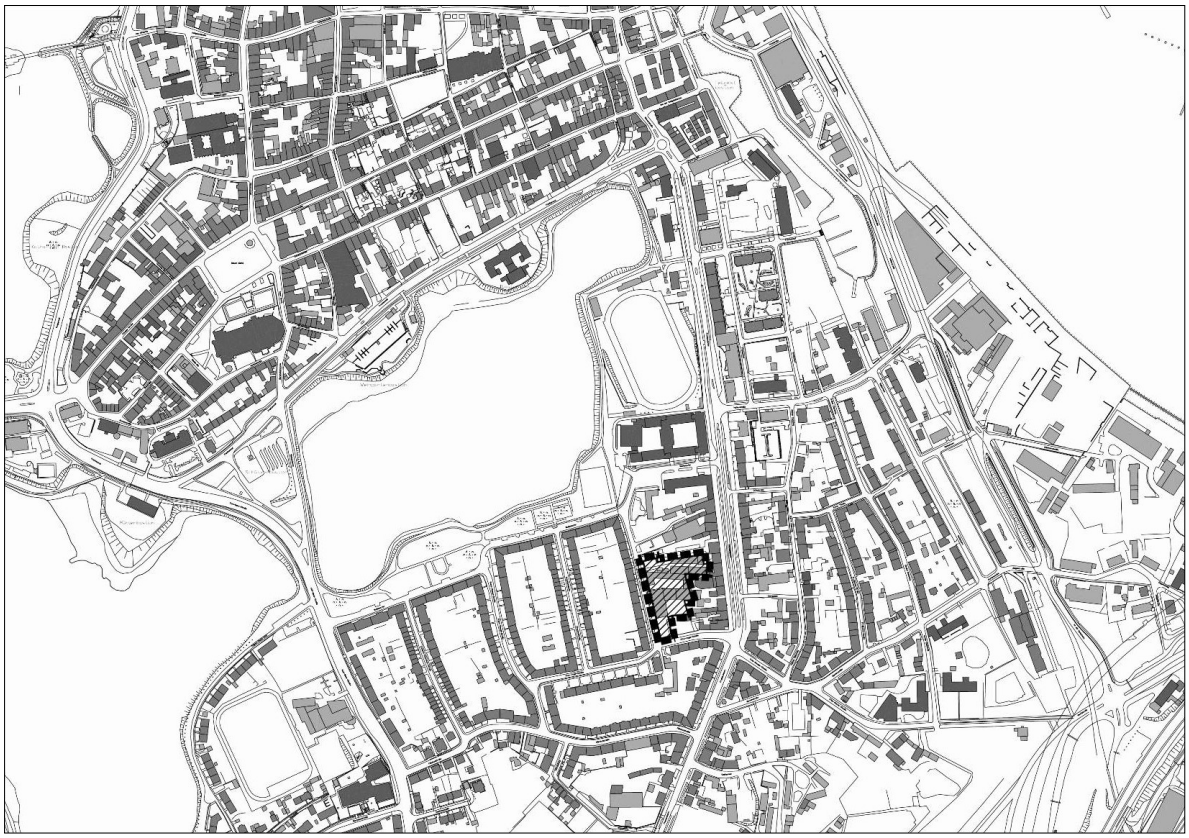
TOP Ö 12.4

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Östlich der Smiterlowstraße"

Begründung

September 2021/ Mai 2022

Übersichtsplan **1: 10.000**



UNESCO Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund

Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG 3
1 Anlass 3
1.1 Anlass und Ziele der Planung 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3 Verfahren 5
1.4 Plangrundlage 5
2 Übergeordnete Planungen 5
2.1 Vorgaben der Raumordnung 5
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 5
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 6
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 6
3 Städtebauliche Ausgangssituation 7
3.1 Umgebung des Plangebietes 7
3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes 7
3.3 Erschließung 8
4 Inhalt des Planes 8
4.1 Städtebauliches Konzept 8
4.2 Art der baulichen Nutzung 9
4.3 Maß der baulichen Nutzung 9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10
4.5 Bauweise 11
4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr 12
4.7 Immissionsschutz 12
4.8 Grünordnung 16
4.9 Örtliche Bauvorschriften 17
4.10 Städtebauliche Vergleichswerte 17
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 17
5.1 Zusammenfassung 17
5.2 Private Belange 18
5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange 18
5.4 Naturschutzfachliche Belange 19
6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 20
7 Verfahrensablauf 20
8 Rechtsgrundlagen 20
Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums 21
Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums 22

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1 Anlass

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 01.10.2020 den Beschluss für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ (Beschl.- Nr.: 2020-VII-06-0347) gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ ist seit April 2018 rechtskräftig. Er schafft auf dem ehemaligen Gelände eines Autohauses und einer Wäscherei die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohnhäusern (2- und 3-geschossig) entlang der Smiterlowstraße sowie einer Tiefgarage.

Das Areal des ehemaligen Autohauses ist schon seit einigen Jahren beräumt. Die im Februar 2019 begonnene Beräumung und Altlastensanierung auf dem ehemaligen Wäschereigrundstück, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen lässt, wird voraussichtlich Anfang 2021 abgeschlossen.

Nunmehr beabsichtigen die Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH auf dem Gelände ein Pflege- und Bürgerzentrum zu errichten, das als Ersatz für das Pflegeheim „Rosa-Luxemburg“ in der Hafenstraße 25 dient. Dieses entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, und ein Umbau/Sanierung wäre mit den damit verbundenen Kapazitätseinbußen unrentabel.

Das neue Pflege- und Bürgerzentrum soll in einem durchgehend dreigeschossigen Gebäude entlang der Smiterlowstraße entstehen, das durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Die im B-Plan festgesetzte, abweichende Bauweise und damit die Gliederung in drei eigenständige zwei- und dreigeschossige Gebäude, entsprechen nicht der nun geplanten Nutzung. Auch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen werden durch das neue Gebäude sowohl über- als auch unterschritten. Wegen des mittig angeordneten Eingangsbereiches soll die Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden.

Aufgrund der genannten Abweichungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, d.h. ohne formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Die Voraussetzungen für das beschleunigten Verfahren sind insofern gegeben, als

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Bereich Smiterlowstraße dient
- die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Planung nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Franken, Stadtteil Frankenvorstadt. Die Entfernung zur Altstadt und zum Strelasund beträgt etwa 1 km. Zur Parkanlage am Wulflamufer und zum Frankenteich sind es nur 200 m.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ca. 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 20/1, 22/2, 24/5, 26/1, 26/3, 27/1 und 55/2 (teilweise) der Flur 30 der Gemarkung Stralsund.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Frankendamm 31,
- im Osten durch die Grundstücke Frankendamm Nr. 35 bis 41 und Otto-Voge-Straße 1,
- im Süden durch die Otto-Voge-Straße und
- im Westen durch die Smiterlowstraße.

Die Smiterlowstraße die mit den Flurstücken 55/2 (teilweise), 61/1 (teilweise), 62/1, 63/1 sowie 65/1 Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist, wird lediglich mit einem 1,0 m breiten Streifen an der östlichen Straßenseite in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“, Stand August 2017 / Januar 2018

1.3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die hierfür gemäß § 13a Abs. 1 erforderlichen Voraussetzungen liegen vor (siehe Kap. 1.1).

1.4 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung des ALKIS-Grunddatenbestandes mit Stand vom November 2020. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Raumordnung

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.

2.1.1 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 der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung ursprünglich bebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass dem Ziel 4.1(5) entsprochen wird.

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. Die Planung fügt sich durch die festgesetzten Baugrenzen in die für die Umgebung charakteristischer Blockrandbebauung ein und trägt zur Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungsform bei.

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. Durch die geplante Errichtung eines kompak-

ten Baukörpers sowie die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich minimiert.

2.1.2 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:

Grundsatz 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.“

Der Planung fügt sich in die historische gewachsene Siedlungsstruktur ein. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Pflege- und Bürgerzentrums planungsrechtlich gesichert, womit ein Beitrag zur Anpassung an die Erfordernisse des demographischen Wandels geleistet wird.

Grundsatz 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.“

Dem Grundsatz wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Stadtquartiers mit vorhandener Infrastruktur befindet, die durch die künftigen Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Zudem wird durch die multifunktionale Nutzung des geplanten Pflege- und Bürgerzentrums eine Zusammenführung verschiedener Nutzungen innerhalb des Stadtteils befördert.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 61 ist bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn eine untergeordnete Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Bebauung geprägt, die entlang des Frankendamms durch gemischte Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist und im Übrigen vorwiegend dem Wohnen dient. Im Nordwesten schließt der Frankenteich mit öffentlichen Grünflächen an.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung am Frankendamm ist Teil des Nahversorgungszentrums Frankenvorstadt. Hier sind neben Wohnungen auch Geschäfte, Büros, Praxen, Gaststätten und vereinzelte Handwerksbetriebe angesiedelt. Es herrscht eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor, z.T. sind aber auch zwei- bzw. fünfgeschossige Gebäude vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen der Parkplatz eines Bürogebäudes sowie der Standort eines Verbrauchermarktes mit seinem Kundenparkplatz. Beide Parkplätze werden von der Smiterlowstraße erschlossen.

Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Wohngebäuden in geschlossener Bauweise umgeben, die an der Otto-Voge-Straße dreigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) und an der Smiterlowstraße zweigeschossig (+ ausgebautem Dachgeschoss) sind. Davon abweichend besteht auf dem direkten Nachbargrundstück Otto-Voge-Straße 1 ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Smiterlowstraße gehört zum Denkmalbereich der Wohnsiedlung „Bürgermeister-Viertel“ und zeichnet sich durch einheitlich gestaltete Backsteinfassaden aus. Zur Bewahrung der gärtnerisch angelegten Vorgärten wurde eine örtliche Bauvorschrift erlassen (Beschl.-Nr. 96-II-01-0659 v. 25.1.1996). Danach sind die unbebauten Flächen zwischen Straßengrenze und der Baufluchtlinie mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und als Ziergarten anzulegen bzw. zu erhalten.

Der nordwestlich des Plangebietes liegende Frankenteich stellt zusammen mit den ihn umgebenden Grünanlagen eine in Bezug auf Erholungsqualität und Größe attraktive öffentliche Parkanlage dar, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die z.T. dicht bebaute Frankenvorstadt zukommt.

3.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich aus den seit den 1990er Jahren brachliegenden Flächen eines ehemaligen Autohauses (Flurstücke 24/4, 26/1, 26/3 und 27/1) sowie einer ehemaligen chemischen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) zusammen. Die baulichen Anlagen des Autohauses wurden 2014-2015 abgebrochen und die befestigten Freiflächen sind entsiegelt.

Die begonnene Beräumung auf dem ehemaligen Wäschereigrundstück, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen ließ, ist inzwischen abgeschlossen.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Smiterlowstraße, die über das Wulflamufer und die Otto-Voge-Straße an den Frankendamm angebunden sind, gegeben.

4 Inhalt des Planes

4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sah entlang der Smiterlowstraße die Errichtung von drei eigenständigen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor.

Nunmehr soll der Neubau eines Pflege- und Bürgerzentrums entstehen, in dem neben der vollstationären Pflege auch Tagespflegeplätze, barrierefreie Wohnungen, ein öffentliches Café und Räume für eine stadtteilbezogene Quartiersarbeit untergebracht werden. Es sind insgesamt ca. 73 stationäre Plätze, 17 Tagespflegeplätze, eine Praxis und drei Wohnungen geplant. Durch diese integrative Lösung kann sich das soziale Angebot in der Frankenvorstadt entsprechend der Bedarfe entwickeln und verstetigen.

Die Leitidee des baulichen Konzeptes für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine dreigeschossige straßenbegleitende Randbebauung entlang der Smiterlowstraße vor. Diese setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die durch Vor- und Rücksprünge gegliedert sind. Sie grenzen die geplanten Gärten im geschützten Quartiersinnenbereich ab, die Erlebnis- und Erholungsräume für die vielfältigen Nutzergruppen des Pflege- und Bürgerzentrums bieten.

Der mittlere Baukörper tritt am weitesten von der Straße zurück, so dass hier eine kleine Platzsituation entsteht, an der die Eingänge zu den unterschiedlichen Einrichtungen gebündelt werden. Die geplanten Vor- und Rücksprünge sowie die Schaffung eines zusammenhängenden Gebäudeensembles weichen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ab, der die Schaffung von drei einzelnen Baukörpern vorsah, die entlang der Smiterlowstraße strikt an eine Baulinie heranzubauen waren.

Zudem werden im rückwärtigen Bereich zur Gartenseite die ursprünglichen Baugrenzen überschritten, da die besondere Wohnform einer Pflegeeinrichtung für eine kompakte und wirtschaftliche Gestaltung eine größere Gebäudetiefe benötigt. Auch wenn sich dadurch eine modifizierte Gebäudekonfiguration ergibt, fügt sich die neue Planung in die städtebauliche Grundidee des Bebauungsplanes ein, die die Fortführung der für die Frankenvorstadt charakteristischen Blockrandbebauung zum Ziel hat.

Als oberen Gebäudeabschluss erhält der Neubau ein Flachdach. Damit wird von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes abgewichen, nach denen ein Satteldach auszubilden war. Diese Dachform ist jedoch mit der besonderen Nutzung des Gebäudes nicht kompatibel; auch verringert sich die Gesamthöhe der Baukörper durch das Flachdach.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist weiterhin die Errichtung einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen geplant, in der über den Bedarf der Einrichtung hinaus auch Parkplätze für das benachbarte Wohngebiet angeboten werden können. Wegen des mittig angeordne-

ten Eingangsbereiches soll die hier ursprüngliche festgesetzte Tiefgarageneinfahrt nach Süden an die Otto-Voge-Straße verschoben werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet auch auf die bislang als Mischgebiet festgesetzte Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ausgedehnt. Hier war ursprünglich beabsichtigt, die entlang des Frankendamms vorzufindenden gemischten Nutzungsstrukturen fortzuentwickeln. Davon wird nun Abstand genommen, da das gesamte Areal durch das Pflege- und Bürgerzentrum genutzt werden soll.

Weiterhin wird ein 1,0 m breiter Streifen, der bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche der Smiterlowstraße festgesetzt war, in das allgemeine Wohngebiet einbezogen (siehe Kapitel 4.6).

Insgesamt vergrößert sich die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche um 748 m² auf insgesamt 4.972 m².

Das Pflege- und Bürgerzentrum ist als Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beurteilen, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist. Da auch die Schaffung von Wohnungen vorgesehen ist, wurde von der in Betracht gezogenen Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf abgesehen.

Im Hinblick auf die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wird ergänzt, dass auch gewerblich betriebene Tiefgaragen allgemein zulässig sind. Diese waren nach der ursprünglichen Fassung der textlichen Festsetzung 1.1 als Unterart der nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe bisher ausgeschlossen. Die vorgesehene Bereitstellung eines Teils der Stellplätze der Tiefgarage für die Anwohner der näheren Umgebung kann ggf. die Erhebung eines Entgeltes erfordern, so dass es sich u.U. um eine gewerbliche Nutzung handelt. Um diese zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung 1.1 dahingehend ergänzt, dass gewerblich betriebene Tiefgaragen zulässig sind. Immissionskonflikte sind im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung dadurch nicht zu erwarten (siehe Kapitel 4.7).

Ansonsten bleibt der Katalog, der im allgemeinen Wohngebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß der textliche Festsetzung 1.1 unverändert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, das auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet war, wird geändert und ergänzt, um die besondere Baukörperkonfiguration des Pflege- und Bürgerzentrums verwirklichen zu können.

Da mit der geplanten Einrichtung ein größerer Flächenbedarf verbunden ist, werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 auf 1,15 erhöht. Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 zu berücksichtigenden Obergrenzen (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) werden eingehalten bzw. unterschritten.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche (4.972 m²) ergibt sich aus der GFZ 1,15 eine zulässige Geschossfläche von ca. 5.718 m², die für das geplante Vorhaben des Pflege- und Bürgerzentrums ausreichend ist.

Aus der festgesetzten GRZ 0,4 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.989 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, nach der die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB weniger als 20.000 m² betragen muss, wird somit eingehalten.

Gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan durfte die zulässige Grundfläche durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um einen weitreichenden Spielraum für die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die nun vorliegende konkrete Planung sieht eine geringere Unterbauung des Baugrundstücks durch die Tiefgarage vor. Es wird daher gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur noch bis zu einer GRZ von **0,7** überschritten werden darf (siehe geänderte textliche Festsetzung 2.1). Einschließlich dieser Überschreitung ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 3.480 m².

Die künftige Bebauung soll abweichend von den früheren Planungsüberlegungen fast vollständig als dreigeschossiges Gebäude errichtet werden können. Der Ursprungsbebauungsplan sah zwar ebenfalls überwiegend eine Dreigeschossigkeit vor; im südlichen Teil des Plangebietes waren aber lediglich zwei Geschosse zulässig. Auch hier sollen zur baulichen Betonung der Ecksituation an der Otto-Voge-Straße nun drei Geschosse errichtet werden können. Um die Abstandflächen zu dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Otto-Voge-Straße 1 (Flurstück 27/4) einzuhalten, ist das 3. Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das um 1,9 m zurückzusetzen ist. In dem verbleibenden darunter liegenden Gebäudeteil sind lediglich zwei Vollgeschosse zulässig.

Neu hinzugefügt wird die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen. Durch die Ausbildung von Flachdächern verringert sich die Gebäudehöhe im Vergleich zu den ursprünglichen zu errichtenden Satteldächern, sodass die Oberkante bei drei Geschossen maximal 15,7 m über NHN (ca. 10,9 m über Gelände) und bei dem zweigeschossigen Gebäudeteil maximal 12,8 m über NHN (ca. 7,9 m über Gelände) betragen darf. Dagegen wären gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bei der ursprünglichen Zweigeschossigkeit sowie der zulässigen Dachneigung von maximal 50° eine Firsthöhe von ca. 12 m über Gelände möglich gewesen.

Einzelne Bauteile wie Schornsteine, Zu- und Abluftschächte oder -rohre sowie Solarmodule dürfen die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,0 m überschreiten (textliche Festsetzung 2.2).

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Als überbaubare Grundstücksfläche war im Ursprungsbebauungsplan ein 15,0 m tiefes Baufeld festgesetzt, dass sich im südlichen Bereich zur Otto-Voge-Straße auf 10,0 m verjüngt. Es wurde entlang der Smiterlowstraße und der Otto-Voge-Straße durch Baulinien und im Osten und Norden durch Baugrenzen bestimmt.

Um die geplanten Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, wird entlang des nördlichen Abschnitts der Smiterlowstraße die Baulinie, an die zwingend heranzubauen wäre, durch eine Baugrenze ersetzt. Diese darf nicht überschritten werden, ein Zurücktreten ist aber zulässig.

Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt verändert, um den größeren Flächenbedarf, der mit den spezifischen baulichen Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung verbunden ist, realisieren zu können:

- Im nördlichen Teil des Baufeldes wird die westliche Baugrenze um 1,0 m in Richtung Smiterlowstraße verrückt.
- Im südlichen Teil wird die Baulinie entlang der Smiterlowstraße beibehalten, aber um 3,0 m nach Westen verschoben, so dass sie unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie der Smiterlowstraße heranrückt. Dadurch kann der südliche Teil des Baufeldes insgesamt um 1,3 bis 3,0 m weiter nach Westen verlegt werden, so dass sich der Abstand zum östlich angrenzenden Nachbarflurstück 27/4 auf 4,3 bis 5,7 m erhöht. Überdies wird der Abstand des Baufeldes zur Otto-Voge-Straße von 4,0 m auf 2,8 m verringert.

  Zudem wird die hier vorgesehene Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss durch eine um 1,9 m zurücktretende Baugrenze festgesetzt.
- Im rückwärtigen Bereich wird die Baugrenze um 7,7 m bzw. 12 m nach Osten verschoben, so dass sich die Tiefe des Baufeldes von 15,0 m auf 23,7 m bzw. 27,0 m erhöht.
- Die nördliche Baugrenze bleibt in ihrer ursprünglichen Lage unverändert, sie wird jedoch durch die Verbreiterung des Baufeldes um 1,0 m nach Westen und 7,7 m nach Osten verlängert. Bei einem Heranbauen an die Baugrenze mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,7 m ü. NHN (ca. 10,7 m über Gelände) fallen die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen geringfügig auf das nördlich liegende Nachbarflurstück 203. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist (z.B. Baulast), dass die Abstandflächen auf dem Nachbargrundstück nicht überbaut werden
- Die südliche Grenze des nach Osten erweiterten Baufeldes wird um 2,8 m näher an das Flurstück 27/4 herangeführt, so dass an der engsten Stelle ein Abstand von mindestens 3,5 m verbleibt. Sofern mit der zulässigen Gebäudehöhe von 15,7 m ü. NHN (ca. 10,7 m über Gelände) an die Baugrenze herangebaut wird, fallen die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen teilweise auf das Nachbarflurstück 27/4. Auch hier ist ggf. eine öffentlich-rechtliche Sicherung gemäß § 6 Abs. 2 LBauO M-V erforderlich.

4.5 Bauweise

Die ursprünglich festgesetzte abweichende Bauweise wird gestrichen. Sie enthielt die Bindung, dass die Länge der Gebäude mindestens 24,0 m und maximal 30 m betragen muss und ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist (frühere textliche Festsetzung 3.1). Ziel der Festsetzung war es, Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zu sichern.

Die Errichtung einzelner Gebäude würde jedoch einem optimalen Organisationsablauf der Pflegeeinrichtung entgegenstehen. Vielmehr soll ein zusammenhängendes Gebäudeensemble geschaffen werden, dass sich über die gesamte Länge des Baufeldes erstreckt. Von der der Festsetzung einer Bauweise kann daher abgesehen werden.

4.6 Verkehrlich Erschließung / ruhender Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird unverändert über die Otto-Voge-Straße und die Smiterlowstraße gesichert. Allerdings wird die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbreite der Smiterlowstraße um 1,0 m von 13,5 m auf 12,5 m verringert. Ziel ist es, dass Baugrundstück des Pflege- und Bürgerzentrums zu erweitern, um einen größeren Abstand des geplanten Gebäudes zu den östlich liegenden Nachbargrundstücken zu gewinnen.

Für die Gestaltung der Smiterlowstraße bedeutet dies:

- Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Baumreihe zwischen Fahrbahn und Gehweg,
- im südlichen Abschnitt Herstellung eines 3,0 m breiten Gehwegs bis unmittelbar an die Fassade des Gebäudes,
- ab dem Rücksprung nach Norden Reduzierung der Gehwegbreite auf 2,0 m, begleitet durch eine hohe Heckenpflanzung.

Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 75 Stellplätzen unterhalb des Gebäudes sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen. Hierfür ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) festgesetzt. Diese wird an die nun vorliegende konkrete Planung angepasst:

- Unterhalb der rückwärtigen Hoffläche wird die Tiefe der TGa-Fläche um bis zu 10,0 m verringert.

- Östlich des südlichen Gebäudeteils wird die Tiefgarage nach Osten erweitert, so dass sie bis auf 0,6 m an das Nachbargrundstück (Flurstück 27/4) heranrückt. Hier ist seitens des Vorhabenträgers die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage mit Anschluss an die Otto-Voge-Straße vorgesehen. Die ursprünglich an der Smiterlowstraße festgesetzte Ein- und Ausfahrt wird aufgehoben, da sie aufgrund ihrer mittigen Lage in Konflikt mit dem zentralen Eingangsbereich des Pflege- und Bürgerzentrums stehen würde. Die Verlagerung der Zufahrt bewirkt auch eine Verringerung des vorhabenbedingten Verkehrsausaufkommens in der Smiterlowstraße.

Gemäß der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen Festsetzung 4.2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, so dass sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen wären. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Behinderten- und Kurzzeitstellplätze von dieser Maßgabe ausgenommen werden und somit auch oberirdisch errichtet werden können.

4.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet können Geräuschimmissionen einwirken, die zum einen durch den Straßenverkehr auf der Otto-Voge-Straße und der Smiterlowstraße und zum anderen durch den Betrieb des nördlich bestehenden Lebensmittelmarktes hervorgerufen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden[1], um etwaige Immissionskonflikte abschätzen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ableiten zu können. Auf dieser Grundlage sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen worden. Maßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbelärm wurden nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse nicht festgesetzt.

Mit der nun vorgesehenen Verschiebung von Baugrenzen verändern sich auch die Abstände zu den verschiedenen Immissionsquellen. Zudem können sich durch die Verlagerung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage veränderte Immissionsauswirkungen auf die Umgebung ergeben.

Um zu prüfen, in wieweit dadurch immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden, wurden zwei neue schalltechnische Gutachten erstellt, die zum einen den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm[2] und zum anderen die Tiefgarage[3] zum Gegenstand haben. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz werden nachfolgend dargelegt.

Gewerbelärm

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht in einer Entfernung von ca. 10 m bis 20 m das Grundstück eines Verbrauchermarktes. Mit dessen Betrieb sind folgende Schallquellen verbunden:

- Parkbewegungen auf dem Kundenparkplatz und zugehörige Ein-/Ausfahrten
- Lieferverkehr
- Be- und Entladen
- Rückkühler und Lüfter des Lebensmittelmarktes

Die Beurteilung der daraus resultierenden Gewerbeimmissionen erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005-1 Bbl. 1. Sie enthält für den Gewerbelärm folgende Orientierungswerte:

Gebietsnutzung	Orientierungswert tags	Orientierungswert nachts
allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Orientierungswerte stellen keine Festsetzungen im Sinne normativ verbindlicher Grenzwerte dar, sondern sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. In diesem Rahmen stellen die Regelungen der TA Lärm[4], die für Genehmigungsverfahren nach BImSchG bindend sind, eine differenziertere Beurteilungsgrundlage dar, die auch bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung herangezogen werden kann.

Die TA Lärm gibt verbindliche Immissionsrichtwerte vor, die den Orientierungswerten der DIN 18005 entsprechen und enthält u.a. spezielle Regelungen für Gemengelagen in denen Wohn- und Gewerbenutzungen aneinandergrenzen.

[1] Bebauungsplan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2015

[2] 1. Änderung B-Plan Nr. 61 in Stralsund: Schalltechnisches Gutachten, Umweltplan GmbH Stralsund, März 2021

[3] Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 04.12.2019.

[4] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsbebauungsplanes wurden die von dem Verbrauchermarkt ausgehenden Immissionen untersucht und nach der TA Lärm bewertet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, „… dass die Lärmimmissionen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung durch den ansässigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich die Richtwerte nach TA Lärm einhalten. Ausschließlich im Randbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind geringfügige Überschreitungen der TA-Lärm-Richtwerte zu verzeichnen. Da die Überschreitungen abwägbar klein sind, nur einen kleinen Bereich betreffen und die Richtwerte nach TA Lärm grundsätzlich keine gesetzlichen Grenzwerte darstellen, kann dies hinsichtlich förderlicher Wohnbedingungen hingenommen werden."

Durch die Erweiterung des nördlichen Teils des Baufelds um 7,7 m nach Osten, rücken die überbaubaren Grundstücksflächen nicht näher an das Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes heran. Es verändern sich jedoch die Abstände zu den unterschiedlichen Schallquellen, wodurch sich geringfügig andere Immissionswerte ergeben. Rundungsbedingt werden im aktuellen Schallgutachten tags um 1 dB(A) höhere Werte ausgewiesen, so dass die o.g. Einschätzung des Schallgutachtens zum Ursprungsplan weiterhin zutrifft.

Eine deutliche Veränderung der Situation ist jedoch durch die seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geänderten Öffnungszeiten des Marktes entstanden (neu 07.00 bis 22.00 Uhr). Durch die zusätzlichen Parkplatzgeräusche in der lautesten Nachtstunde nimmt die Belastung entlang der nördlichen Baugrenze nahezu gleichmäßig um rund 3 dB(A) zu, sodass Beurteilungspegel von 56 – 58 dB(A) am Tage und 40 – 43 dB(A) in der Nacht erreicht werden. Dadurch entstehen erstmalig auch für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um 2 bis 3 dB(A). Diese auch für die bestehenden Immissionsorte gemäß Ursprungsplan neue Überschreitung nachts kann im Rahmen der Änderung nicht berücksichtigt werden, da Aufwendungen für die Abwehr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entstandener Belastungen dem Grundstücksnutzer nicht auferlegt werden können. Die durch die Ausweitung der Öffnungszeit neu entstandene Überschreitung im Nachtzeitraum betrifft über das Bebauungsplangebiet hinaus auch die bestehenden Wohngebäude östlich der Smiterlowstraße.

Angesichts der o.g. Ausgangslage ist das Plangebiet sowie das angrenzende nicht überplante Wohngebiet als planungsrechtlich verfestigte Gemengelage in Anlehnung an die Nr. 6.7 der TA Lärm zu bewerten, die der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte dient. Sie enthält im Einzelnen folgende Regelungen:

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebtriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde…“

Die angeführten Kriterien für eine Gemengelage hatten im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung bereits vor In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplanes Bestand. Dieser war durch die Wohnbebauung westlich der Smiterlowstraße und gemischte

Nutzungsstrukturen einschließlich des Lebensmittelmarktes zwischen Smiterlowstraße/Frankendamm gekennzeichnet.

Daher erkannte bereits der Ursprungsplan eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Randbereich zur angrenzenden Einzelhandelsnutzung, ohne entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Damit wurde die Bewertung im Sinne einer Gemengelage planungsrechtlich festgelegt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist damit ein bestehender, historisch gewachsener Konflikt anzunehmen, der im Zuge der Änderung nicht mehr aufgelöst werden kann (in die Abwägung sind nur schutzwürdige Belange einzustellen, die durch die Planänderung selbst berührt werden (BVerwG 4 BN 23.12).

Hinsichtlich der Höhe des in Gemengelagen heranzuziehenden Zwischenwertes war für den Bereich des Plangebiet ursprünglich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes anzunehmen. Mit der erfolgten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist ein höherer Schutzanspruch verbunden, der auch bei der Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. So unterschreiten die Beurteilungspegel an dem erweiterten Baufeld trotz der zusätzlichen nächtlichen Immissionen durch die verlängerten Öffnungszeiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags / von 45 dB(A) nachts) um mindestens 2 dB(A). Im Sinne eines Zwischenwertes kann daher die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete hingenommen werden.

Straßenverkehrslärm

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden die bestehenden sowie die künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. Maßgeblich für die Lärmentwicklung war die planungsbedingte Verkehrszunahme durch die Errichtung der Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Es zeigte sich, dass insbesondere in der Otto-Voge-Straße an der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete[5] um 1 – 2 dB(A) am Tage und 3 – 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Dabei war bereits die geplante Asphaltierung der gegenwärtig noch mit Pflaster gedeckten Otto-Voge-Straße in die Schallprognose eingestellt worden.

Zum Schutz vor Lärm wurden daher bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der zur Otto-Voge-Straße orientierten Fassadenseiten gemäß der DIN 4109 festgesetzt (textliche Festsetzung 6.1).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes rückt die geplante Bebauung um 1,0 m näher an die Otto-Voge-Straße und um 3,0 an den südlichen Abschnitt bzw. 1,0 m an den nördlichen Abschnitt der Smiterlowstraße heran. Auf Grundlage des geänderten Planentwurfs wurde das schalltechnische Gutachten aktualisiert. Da die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage unverändert bleibt, konnten die Eingangsdaten zum Verkehrsaufkommen aus dem früheren Gutachten verwendet werden. Auch wurde die geplante Asphaltierung der Otto-Voge-Straße berücksichtigt.

Das neue Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich an der herangerückten Bebauung in der Otto-Voge-Straße die Beurteilungspegel geringfügig auf ca. 58 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht erhöhen. Dem Schutz vor Lärm wird hier durch die bereits festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 hinreichend Rechnung getragen. Zwar kommt es zu einer weitergehenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht werden jedoch eingehalten. Diese finden zwar nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen Anwendung - die hier nicht Gegenstand der Planung sind - sie dienen aber als Indiz dafür, dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Daher wird von der Festsetzung zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen für die zur Otto-Voge-Straße orientierten Gebäudeteile abgesehen.

[5] 45 dB(A) in der Nacht / 55 dB(A) in der Nacht

In der Smiterlowstraße ergeben sich an den geänderten Baugrenzen Pegelerhöhungen um bis zu ca. 2 dB(A) auf 56 – 58 dB(A) am Tage und 48 – 49 dB(A) in der Nacht. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Verlagerung der geplanten Tiefgargenzufahrt in die Otto-Voge-Straße, die Smiterlowstraße von den planungsbedingten Ziel- und Quellverkehren entlastet wird. Es wird daher durch die Verschiebung der Baugrenzen nur zu einer geringfügigen Pegelerhöhung an der geplanten Bebauung kommen, so dass hier auch von geringeren Verkehrslärmimmissionen auszugehen ist. Zudem werden auch hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten, so das keine unverträglichen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen erfordern würden.

Tiefgarage

Die konkrete Vorhabenplanung für das Pflege- und Bürgerzentrum sieht eine Verlagerung der ursprünglich in der Smiterlowstraße festgesetzten Tiefgaragenein- und Ausfahrt an die Otto-Voge-Straße vor. Die Schallimmissionen, die durch den Zu- und Abfahrtverkehr an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erwartenden sind, wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt[6]. Da im Zusammenhang mit der beabsichtigten Funktion als Quartiersgarage eine gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, erfolgte die Beurteilung der Schallimmissionen gemäß der TA Lärm[7]. Die Schutzwürdigkeit der benachbarten Bebauung wurde entsprechend der Gebietscharakteristik im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets eingeschätzt, für das nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht gelten. Da die Richtwerte nachts um 15 dB(A) geringer sind als tags, stellt die lauteste Nachtstunde die maßgebliche Beurteilungszeit dar.
Im Ergebnis der Untersuchung ergeben sich an dem der Einfahrt unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude Otto-Voge-Straße 8 Beurteilungspegel von bis zu 38,1 dB(A) nachts. Auch an dem östlich der Ein- und Ausfahrt nächstliegendem Immissionsort – dem Gebäude Otto-Voge-Straße 1 wird der nächtliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten, so dass davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb der Tiefgarage keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets verursacht werden.

4.8 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen werden geringfügig modifiziert, um nördlich des geplanten Gebäudes die Errichtung einer Feuerwehraufstellfläche sowie einer Abstellfläche für Abfallbehälter zu ermöglichen. Dafür wird die Fläche für die Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einer Länge von ca. 15,5 m aufgehoben. Es wird eine neue ca. 30 m lange Heckenpflanzung im Nordosten des Plangebietes festgesetzt, die der Grundstückseinfassung gegenüber den benachbarten Grundstücken dient.

Durch die Verringerung der Straßenbreite der Smiterlowstraße ist die ursprünglich festgesetzte Pflanzung von 8 Straßenbäumen nicht mehr möglich, so dass die textliche Festsetzung 5.1 gestrichen wird. Als Ersatz sind die Bäume auf dem Baugrundstück des Pflege- und Bürgerzentrums zu pflanzen. Dafür wird die textliche Festsetzung 5.2 angepasst (Pflanzung von 10 statt ursprünglich 2 Bäumen).

Zudem wurden die zwei auf dem Baugrundstück festgesetzten Baumstandorte gestrichen, da durch die Verkleinerung der Tiefgarage mehr Spielraum für die Pflanzungen besteht und eine genaue Verortung nicht mehr erforderlich ist.

---

[6] Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 04.12.2019.

[7] TA LÄRM (1998): Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 erlassen aufgrund von § 48 BImSchG, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift (textliche Festsetzung 7.1), nach der die Dächer als Satteldächer mit einer symmetrischen Neigung von 35° bis 50° auszubilden sind wird gestrichen, da diese Dachform mit der besonderen Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung nicht kompatibel ist. Durch die Streichung der örtlichen Bauvorschrift ist die Zulässigkeit des geplanten Flachdachs gegeben.

4.10 Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Nutzung	Fläche im Änderungsbereich in m²	
	Ursprungsbebauungsplan	1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	4.224	4.972
Mischgebiet	643	0
Verkehrsfläche	1.445	1.338
Summe	**6.312**	**6.310***

* Die Differenz zwischen der ursprünglichen und der neuen Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ca. 2 m² ergibt sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung der Katastergrenzen.

Anzahl Einwohner: 73 EW

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg –Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 –4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v –4 BN 39.12).

Es werden insbesondere folgende Belange in die Abwägung eingestellt:

- Die Belange der Eigentümer des Nachbargrundstücks Otto-Voge-Straße 1, die durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf III berührt werden. Sie finden durch eine Verschiebung der Baugrenzen sowie die Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen Berücksichtigung (siehe Kapitel 4.3).
- Immissionsschutzrechtliche Belange sind insofern von Bedeutung, als das geplante Pflege- und Bürgerzentrum z.T. näher an die benachbarten Schallimmissionsquellen – den nördlich befindlichen Lebensmittelmarkt sowie die Smiterlowstraße und die Otto-Voge-Straße - heranrücken. Im Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens zeigte sich, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen kommt bzw. die bereits festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

  Weiterhin wurden die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Verlagerung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Smiterlowstraße zur Otto-Voge-Straße geprüft. Es wurde festgestellt, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Tiefgarage verursacht werden. (siehe Kapitel 4.7)

- Naturschutzfachliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Erhöhung der GRZ für das geplante Gebäude des Pflege- und Bürgerzentrums wird durch die Reduzierung der Fläche für die Tiefgarage kompensiert, so dass sich im Saldo die zulässige Grundfläche und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert.

5.2 Private Belange

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen nunmehr drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sein, so dass die nachbarschaftlichen Belange des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks Otto-Voge-Straße 1 (Flurstück 27/4) in die Abwägung eingestellt werden. Zu berücksichtigen ist dabei die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Diese wird zum einen dadurch gesichert, dass der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück von ursprünglich 3,0 m auf ca. 4,3 m bis 5,7 vergrößert wird. Zum anderen ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, das um 1,9 m von der Baugrenze zurückzusetzen ist.

Weiterhin wird einer etwaigen zusätzlichen Einschränkung der Besonnung des Nachbargrundstücks durch die Ausbildung eines Flachdachs anstelle des vormals zwingend zu errichtenden Satteldachs begegnet. Damit verbundenen ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe. Während nach dem ursprünglichen Bebauungsplan, bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach und einer zulässigen Dachneigung von maximal 50°, eine Firsthöhe von ca. 12 m möglich gewesen wäre, wird nun die Oberkante des dreigeschossigen Gebäudes auf eine Höhe von ca. 10,9 m begrenzt. Den privaten Belangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks wird damit hinreichend Rechnung getragen.

5.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutzrechtliche Belange sind zum einen dahingehend zu berücksichtigen, dass auf die geplanten Nutzungen keine unverträglichen Geräuschimmissionen einwirken. Zum anderen darf die Planung aber auch keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung verursachen bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Nutzungen einschränken.

In Bezug auf den Schutz des geplanten Pflege- und Bürgerzentrums waren im ursprünglichen Bebauungsplan für die zur Otto-Voge-Straße orientierte Fassade Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 festgesetzt. Nunmehr wurde geprüft, in welchem Maße sich höhere Verkehrslärmimmissionen dadurch ergeben, dass die Baugrenzen um ca. ein bis drei Meter näher an die Otto-Voge-Straße bzw. Smiterlowstraße verschoben werden. Es wurde eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel auf ca. 58 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht festgestellt. Somit kommt es zwar zu einer weitergehenden Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht, die sich als Indiz für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse heranziehen lassen, eingehalten werden, kann von zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen abgesehen werden.

Neben dem Verkehrslärm kann auch der Gewerbelärm des nördlich liegenden Lebensmittelmarktes auf die geplante Bebauung einwirken. Durch die Erweiterung des nördlichen Teils des Baufelds um 7,7 m nach Osten, verringert sich auch dessen Abstand zu den emittierenden Anlagen des Marktes. So kommt es am östlichsten Punkt des erweiterten Baufeldes zu Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Damit werden zwar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) jeweils um 3 dB(A) überschritten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage,

gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm handelt, in der unterschiedliche Gebiete aneinandergrenzen, wird zulässiger Weise die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete hingenommen.

Nachteilige Auswirkungen auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelmarktes ergeben sich daraus nicht, da eine etwaige Ausweitung der Emissionen bereits durch die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen gemäß dem Ursprungsplan beschränkt ist.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurde die vorgesehene Verlagerung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Smiterlowstraße zur Otto-Voge-Straße untersucht. Danach ergeben sich an dem der Einfahrt unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude Otto-Voge-Straße 8 Beurteilungspegel von bis zu 38,1 dB(A) nachts. Auch an dem östlich der Ein- und Ausfahrt nächstliegendem Immissionsort – dem Gebäude Otto-Voge-Straße 1 wird der nächtliche Immissionsrichtwert deutlich unterschritten, so dass davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb der Tiefgarage keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets verursacht werden.

5.4 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, so dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Unterbauung unterhalb der Geländefläche (Tiefgarage) vermindert. Zwar wird die zulässige GRZ von ursprünglich 0,3 auf 0,4 erhöht, so dass sich auch die Grundfläche des zukünftigen Gebäudes vergrößert. Gleichzeitig wird die ursprüngliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 auf eine GRZ von 0,7 gesenkt. Im Saldo verringert sich die zulässige Grundfläche wie folgt:

Zulässige Grundfläche 1. Änderung:	ca. 3.480 m²
Zulässige Grundfläche Ursprungsbebauungsplan:	ca. - 3.894 m²
Saldo:	- 414 m²

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für die Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einer Länge von ca. 15,5 m aufgehoben. Der Verlust der Pflanzfläche wird durch die Festsetzung einer ca. 30 m langen Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Plangebietes kompensiert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für den Verlust von geschützten Bäumen Ersatzpflanzungen von 10 Bäumen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Davon waren 2 Bäume im allgemeinen Wohngebiet und 8 Bäume als Baumreihe in der Smiterlowstraße zu pflanzen. Da aufgrund der Verschmälerung der Smiterlowstraße Baumpflanzungen dort nicht mehr möglich sind, wird die textliche Festsetzung 5.2 dahingehend geändert, dass sämtliche 10 Ersatzbäume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu pflanzen sind.

6 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Das Gelände des ehemaligen Autohauses ist bereits beräumt. Die im Februar 2019 begonnene Beräumung und Altlastensanierung auf dem ehemaligen Wäschereigelände, welche die SES als Treuhänder der Hansestadt Stralsund durchführen ließ, ist inzwischen umgesetzt.

Die Hansestadt Stralsund ist und bleibt Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. Sie räumt den Wohlfahrtseinrichtungen der Hansestadt Stralsund gGmbH mittels Erbbaurecht das Recht zur Nutzung der Grundstücke sowie zur Errichtung von Gebäuden ein. Der Erbbaurechtsvertrag wurde bereits notariell beurkundet.

7 Verfahrensablauf

– Aufstellungsbeschluss	01.10.2020
– frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	27.11. – 14.12.2020
– Öffentliche Auslegung	22.06.2021 bis 23.07.2021
– Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 16.06.2021
– Satzungsbeschluss, Rechtskraft	.....

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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……

HANSESTADT STRALSUND,
DER OBERBÜRGERMEISTER

Dr.- Ing. Alexander Badrow

Anlage 1 – Lageplan des Pflege- und Bürgerzentrums

(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)

Anlage 2 – Ansichten des Pflege- und Bürgerzentrums

(Auszug aus der Projektpräsentation vom März 2019)

Ansicht Ost

Ansicht West

Ansicht Süd

Schnitt

1. Änderung B-Plan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Hansestadt Stralsund

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Straßenbauamt	29.06.2021	X		
2	Landesamt für Umwelt	21.07.2021			X
3	Hauptzollamt	24.06.2021	X	X	
4	Landesforst	23.06.2021	X		
5	Landesamt für innere Verwaltung – Mecklenburg-Vorpommern	18.06.2021	X	X	
6	Landkreis Vorpommern-Rügen	07.07.2021		X	
7	Deutsche Telekom	17.06.2021	X	X	
8	E.DIS Netz GmbH	29.06.2021	X		
9	SWS Energie GmbH	18.06.2021		X	
10	SWS Telnet GmbH	24.06.2021	X	X	
11	Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH	02.07.2021	X		
12	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	02.07.2021	X		
13	Amt Altenpleen	22.07.2021	X		
14	Amt Miltzow	26.07.2021	X		

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	**Straßenbauamt** Schreiben vom: 29.06.2021 Die Belange des Straßenbauamtes werden durch die 1. Änderung des im Betreff genannten Bebauungsplanes nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich**
2	**Landesamt für Umwelt** Schreiben vom: 21.07.2021 **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen: 1. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom April 2021 2. Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom April 2021 3. Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage in der Smiterlowstraße in der Hansestadt Stralsund, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft,vom 04.12.2019 4. Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 „Östlich der Smiterlowstraße“ der Hansestadt Stralsund, vom August 2017/Januar 2018 Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schallimmissionsprognose1 begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise. Leider ist diese nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und somit nicht prüffähig.	**Kenntnisnahme**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Der Begründung zur Satzung [2] ist unter Abs. 4.7 Immissionsschutz zu entnehmen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage, die gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm zu beurteilen ist, handelt. Der Argumentation zur bestehenden Gemengelage kann anhand der folgenden Dokumentation in der Begründung der Ursprungsplanung [4] (Abs. 5.10 Immissionsschutz) nicht zugestimmt werden: „Lediglich der Immissionsort an der nordöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche zeigt eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 2 dB(A) für den Zeitbereich Tag. Diese Überschreitung wird als tolerierbar eingeschätzt, da sie nur gering ist und auch lediglich ein kleiner Teil der künftigen Wohnbebauung berührt ist.“ Die aus der vermeintlichen Gemengelage resultierende Erhöhung der Immissionsrichtwerte auf einen Zwischenwert wird seitens des LUNG abgelehnt. Nach Ansicht des LUNG ist Nr. 6.7 der TA Lärm kein Instrument der Bauleitplanung. Die Regelung dient der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte und kann nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach BImSchG angesetzt werden. Mit der Erweiterung der Baufelder rückt die Wohnbebauung zu Lasten des Verbrauchermarktes heran und schafft einen Konflikt zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden Nutzung, der hier bislang noch nicht vorliegt und vermieden werden kann. **Hinweis:** In Analogie zum Urteil des BVerwG vom 23.09.19992 ist das Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung als unzulässig anzusehen, sofern das Maß der von den Gewerbebetrieben auf die Wohnbebauung (hier: Plangebiet)	**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.** Es wird davon abgesehen, aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm zu ergreifen, da das Plangebiet als Bestandteil einer historisch gewachsenen Gemengelage zu beurteilen ist, in dem eine geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebietes hingenommen werden kann. Richtigerweise wird in der Stellungnahme hervorgehoben, dass die Beurteilung im Rahmen der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005-1 Bbl. 1 erfolgt und die Regelungen der TA Lärm nur für Genehmigungsverfahren nach BImSchG bindend sind. Die DIN 18005 enthält jedoch keine Festsetzungen von normativ verbindlichen Grenzwerten. Die Orientierungswerte sind also als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. In diesem Rahmen stellen die Regelungen der TA Lärm eine differenziertere Beurteilungsgrundlage dar, die auch bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung herangezogen werden kann. Wenn folgend nämlich festgestellt wird, dass die Regelung in Nr. 6.7 der TA Lärm der Lösung bereits bestehender, historisch gewachsener Konflikte diene, so trifft genau das für die Änderung des Bebauungsplans zu. Bereits der Ursprungsplan erkannte eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Randbereich zur angrenzenden Einzelhandelsnutzung, ohne entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Damit wurde die Bewertung im Sinne einer Gemengelage planungsrechtlich festgelegt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist damit ein bestehender, historisch gewachsener Konflikt anzunehmen, der im Zuge der Änderung nicht mehr aufgelöst werden kann (in die Abwägung sind nur schutzwürdige Belange einzustellen, die durch die Planänderung selbst berührt werden (BVerwG 4 BN 23.12). Im Zuge der Änderung wurde das Baufeld nicht nach Norden in Richtung des Lebensmittelmarktes ausgeweitet, der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze bleibt unver-

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	einwirkenden Immissionen (hier: Lärm) das Zulässige überschreitet. Dabei wäre es auch unerheblich, dass Bauwillige auf etwaige Abwehrrechte verzichten wollen, da das Bauplanungsrecht die Nutzbarkeit der Grundstücke auf der Grundlage objektiver Umstände und Gegebenheiten mit dem Ziel einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung regeln soll. Dementsprechend stellt das baurechtliche Rücksichtnahmegebot nicht „personenbezogen“ auf die Eigentumsverhältnisse oder die Nutzungsberechtigten zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Betreiber der gewerblichen Anlagen **nicht** darauf vertrauen können, dass sie nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleiben, weil ihre Betriebe zuerst entstanden sind. Das LUNG sieht es daher als erforderlich an, geeignete aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen um schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche auf das schützenswerte Plangebiet ausschließen zu können. Das LUNG regt an im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Verbrauchermarktes immissionsmindernde Maßnahmen, wie eine Einhausung der Ladezone, Lüfter und Kühler zu vereinbaren. Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen sollte anhand der nicht vorgelegten Schallimmissionsprognose erfolgen. Ziel muss die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sein. **Begründung:** Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem	ändert. Auch durch die Ausweitung des Baufelds nach Osten wird der Abstand zum Marktgrundstück nicht verringert, lediglich durch die geänderten Abstände zu den unterschiedlichen Schallquellen auf dem Marktgrundstück können sich geringfügig andere Werte ergeben. Rundungsbedingt werden im aktuellen Schallgutachten tags um 1 dB(A) höhere Werte ausgewiesen, so dass an der im Schallgutachten zum Ursprungsplan zum Gewerbelärm abgegeben Einschätzung festgehalten wird: "Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Lärmimmissionen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung durch den ansässigen Lebensmittelmarkt grundsätzlich die Richtwerte nach TA Lärm einhalten. Ausschließlich im Randbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind geringfügige Überschreitungen der TA-Lärm-Richtwerte zu verzeichnen. Da die Überschreitungen abwägbar klein sind, nur einen kleinen Bereich betreffen und die Richtwerte nach TA Lärm grundsätzlich keine gesetzlichen Grenzwerte darstellen, kann dies hinsichtlich förderlicher Wohnbedingungen hingenommen werden." Eine deutliche Veränderung der Situation ist jedoch durch die seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geänderten Öffnungszeiten des Marktes entstanden (neu 07.00 bis 22.00 Uhr). Durch die zusätzlichen Parkplatzgeräusche in der lautesten Nachtstunde nimmt die Belastung entlang der nördlichen Baugrenze nahezu gleichmäßig um rund 3 dB(A) zu, dadurch entstehen erstmalig auch für den Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um 2 bis 3 dB(A). Diese auch für die bestehenden Immissionsorte gemäß Ursprungsplan neue Überschreitung nachts kann im Rahmen der Änderung nicht berücksichtigt werden, da Aufwendungen für die Abwehr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entstandener Belastungen dem Grundstücksnutzer nicht auferlegt werden können. Die durch die Ausweitung der Öffnungszeit neu entstandene Überschreitung im Nachtzeitraum betrifft über das Bebauungsplangebiet hinaus auch die bestehenden Wohngebäude östlich der Smiterlowstraße. Angesichts der o.g. Ausgangslage wird für den Bebauungsplan an einer Bewertung der planungsrechtlich verfestigten, auch für das angrenzende nicht überplante Wohngebiet

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Im Übrigen richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung der planerischen Festsetzungen danach, was nach den Umständen des Einzelfalls für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten Interessen und öffentlichen Belange entspricht. Je intensiver der Widerspruch zwischen plangemäßer Nutzung und Umgebungsnutzung wird, desto höhere Anforderungen sind auch an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen.	einschlägigen Gemengelage in Anlehnung an Nr. 6.7 der TA Lärm festgehalten. Die für das Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte werden weiterhin deutlich unterschritten. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren laufen derzeit intensive Gespräche zwischen Sanierungsträger, Vorhabenträger, Stadt und dem Lebensmittelmarkt mit dem Ziel, zur Reduzierung der Geräuschbelastung in der Umgebung abschirmende Maßnahmen durchzuführen.
3	**Hauptzollamt** Schreiben vom: 24.06.2021 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise:** Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. & 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen** Die Änderungen des Bebauungsplanes berühren das Betretungsrecht nicht. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.
4	**Landesforst** Schreiben vom: 23.06.2021	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Zu o. g. Vorhaben nehme ich für das Forstamt Schuenhagen, für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **O.g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.** Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes nach 8 20 LWaldG von 30 m, Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich**
5	**Landesamt für innere Verwaltung – Mecklenburg-Vorpommern** Schreiben vom: 18.06.2021 In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermes-	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Vermessungs- und Katasterbehörde des Landkreises wurde beteiligt.**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	sungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	
6	**Landkreis Vorpommern-Rügen** Schreiben vom: 07.07.2021 Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme: **<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>** Die Änderung des seit 2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 umfasst eine 0,5 ha große Fläche an der Smiterlowstraße in der Frankenvorstadt. In der Vergangenheit wurde das Gelände als Autohaus und Wäscherei genutzt. Statt der bisher vorgesehenen drei Mehrfamilienhäusern soll ein dreigeschossiges Pflege- und Bürgerzentrum entstehen. Das Verfahren erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Berichtigung. **Aus städtebaulicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken**.	**Keine Abwägung erforderlich**
	Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung sind im Juni 2021 geändert worden. Die Präambel ist entsprechend anzupassen. Im Verfahrensvermerk 10 muss es heißen „Die Satzung ist <u>mit</u> Ablauf des... in Kraft getreten“.	**Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.**
	<u>Bodenschutz</u> Eine bodenschutzrechtliche Beurteilung ist erst nach Einreichung der Sanierungsabschlussdokumentation zu den im Plangebiet erfassten Altlastverdachtsflächen der Textilreinigung möglich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die erforderliche Sanierung der Altlasten wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
	<u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen. Alles anfallende häusliche	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Altlast kann das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch nicht teilweise auf dem Grundstück versickert werden. Entsprechend des ergänzten Sanierungskonzeptes vom Juni 2020 sollte eine schwerpunktmäßige Sanierung durch Bodenaustausch erfolgen. Da der Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme bislang nicht vorliegt, ist der unteren Wasserbehörde der Umfang der verbliebenden Restkontamination nicht bekannt. Eine konzentrierte Versickerung von Regenwasser könnte aber zu einer erhöhten Schadstoffauswaschung und damit zu einer Verstärkung der bereits vorhandenen Grundwasserkontamination führen. Deshalb ist alles auf Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser zu fassen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Soweit im Zuge der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese gesondert auszuweisen und bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Einleitung des Abpumpwassers in die Regenwasserkanalisation ist aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastung im Grundwasser voraussichtlich nicht ohne Behandlung möglich. Inwieweit eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation möglich wäre, ist vorab mit der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH bzw. mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als zuständige Wasserbehörde (Kläranlage Stralsund) zu klären.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Eine im Ergebnis des Abschlussberichtes der Sanierungsmaßnamen ggf. erforderliche Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser ist von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie sind von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen.
	<u>Brand- und Katastrophenschutz</u>	**Keine Abwägung erforderlich**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie sind von der/dem Bauherrin/Bauherr zu berücksichtigen.
	<u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: **Planzeichnung Teil A** Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Südlich an den Geltungsbereich sind die Flurstücke 54/11 und 54/12 nachzutragen. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Bezeichnung der katastermäßigen Grundlage - rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) - hat sich geändert - rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS Grunddatenbestand)	Die Flurstücke 54/11 und 54/12 werden in der Planunterlage nachgetragen. Für die Übertragbarkeit der bestehenden Grenzen in die Örtlichkeit sind die auf der Stadtgrundkarte basierenden Flurstücksgrenzen und –nummern ausreichend. Von einer Darstellung der vermarkten und unvermarkten Grenzpunkte wird daher abgesehen. Das Plangebiet ist auf der Planzeichnung mit „Östlich der Smiterlowstraße“ benannt. Die Bezeichnung der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte wird von „ALK“ in „ALKIS“ geändert.
	Aus Sicht der Abfallwirtschaft sowie des Naturschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.	**Keine Abwägung erforderlich**
7	**Deutsche Telekom** Schreiben vom: 17.06.2021 Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren. Der Erschließungsträger/ Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.	
8	**E.DIS Netz GmbH** Schreiben vom: 29.06.2021 Wir haben keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Unser Unternehmen betreibt in diesem Beriech keinen Anlagenbestand.	**Keine Abwägung erforderlich**
9	**SWS Energie GmbH** Schreiben vom 18.06.2021; Anlagen: 1 Auszug NS-/MS-Kabel als pdf, 1 Auszug ND-Leitungen als pdf **Stellungnahme Fachbereich Gas / Fernwärme** Anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk. Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.) Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**
	Stellungnahme Fachbereich Strom: Anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen Herr Nehls, den Sie unter der Rufnummer 03831-	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	241 5330 erreichen können, gern zur Verfügung. Ihr Vorgang wurde unter der **Nr. 222/2021** registriert. Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage).	
10	**SWS Telnet GmbH** Schreiben vom: 24.06.2021 Im Bereich der Baumaßnahme ‚Stralsund, B-Plan 61 östlich der Smiterlowstraße" sind keine Anlagen der SWS Telnet GmbH vorhanden. Eine Erweiterung des Netzes der SWS Telnet GmbH auf den Bereich des Bebauungsplanes und ein Anschluss an das Netz der SWS Telnet GmbH ist in Abstimmung mit dem Erschließungsträger und einem entsprechenden Erschließungsvertrag möglich. Die Fachbereiche Strom, Gas und Fernwärme erteilen separate Auskünfte. Die SWS Telnet GmbH erteilt nur Auskünfte für den eigenen Leitungsbestand	**Keine Abwägung erforderlich** **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen**
11	**Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH** Schreiben vom: 02.07.2021 Wir haben keine Einwände zum o. g. Beteiligungsentwurf.	**Keine Abwägung erforderlich**
12	**Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern** Schreiben vom: 02.07.2021 Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind .	**Keine Abwägung erforderlich**
13	**Amt Altenpleen** Schreiben vom: 22.07.2021	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat zur Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“ keine Anregungen vorzubringen.	**Keine Abwägung erforderlich**
14	Amt Miltzow Schreiben vom: 26.07.2021 Die Gemeinde Sundhagen hat zum oben genannten Vorhaben keine Belange vorzutragen. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich**

TOP Ö 12.4

Auszug aus der Niederschrift
über die 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung am 16.06.2022

Zu TOP: 3.1
Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss für die 1. Änderung
Vorlage: B 0192/2021

Frau Gessert erläutert die Vorlage und geht auf die bisherigen Verfahrensschritte und das Vorhaben ein. Es liegt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Beratung vor.

Es gibt keine Fragen zur Vorlage.

Herr Bauschke stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 00192/2021 gemäß Beschlussvorschlag zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 29.06.2022