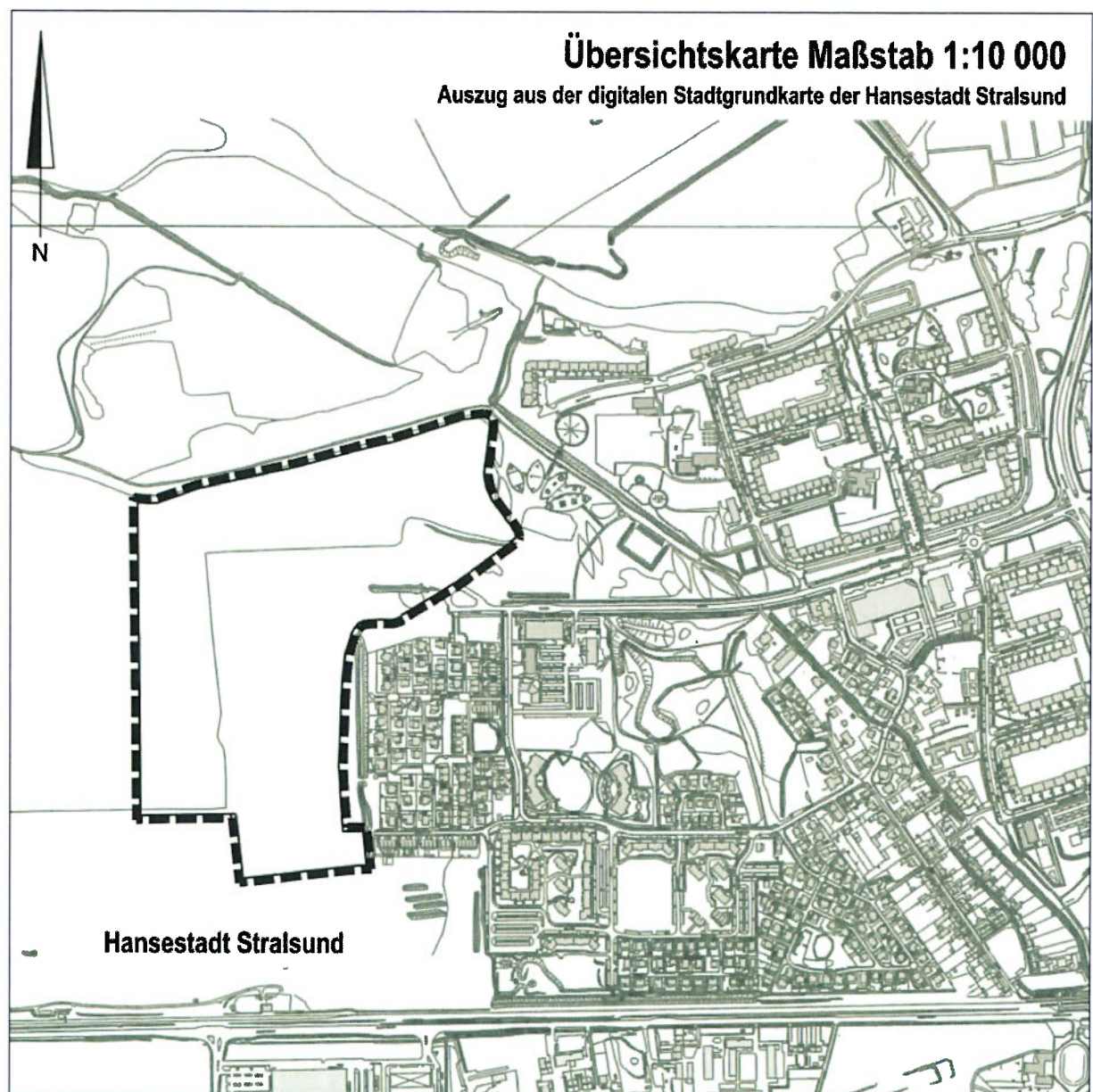


# Vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Linden- allee, Freienlande"

Begründung

Januar 2024



## Inhalt

TEIL I - BEGRÜNDUNG.....	3
1 Anlass.....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Verfahren .....	4
1.4 Plangrundlage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	4
3 Planungsrechtliche Situation.....	4
4 Inhalt des Planes .....	5
4.1 Städtebauliches Konzept.....	5
4.2 Änderungen im Einzelnen .....	5
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
5.1 Zusammenfassung.....	5
5.2 Private Belange.....	6
5.3 Umweltrelevante Belange .....	6
6 Verfahrensablauf .....	6
7 Rechtsgrundlagen .....	6
Anlage 1.....	7

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 trat im März 2022 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sollen unverändert v.a. Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Durch die räumliche Zuordnung zum Stadtteil Grünhufe soll zudem die Sozialstruktur des Stadtteils gestärkt werden.

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

Zur Absicherung der Planungsziele wurden die ursprünglich im städtischen Eigentum stehenden Flächen an die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als städtische Tochtergesellschaft zur Erschließung und Parzellierung veräußert.

Um gemäß den ursprünglichen Planungszielen einen regional wettbewerbsfähigen Preis zu sichern, sollen die Baukosten reduziert werden. Ziel der Planung ist es, Die Dachformen, -neigungen, Trauf- und Firsthöhen so anzupassen, dass sie den Maßen und Bauformen von marktüblichen Fertig- und Systemhäuser entsprechen.

#### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ca. 21,8 ha große Plangebiet des Ursprungsplans. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich der Rostocker Chaussee. Es umfasst in der Gemarkung Grünhufe, Flur 1 folgende Flurstücke ganz: 272/2; 273/73; 288/1; 289/2; 289/3; 290/1; 290/2; 290/3; 290/4; 291/4; 291/5; 292/4; 292/5; 292/6; 293/6; 293/9; 293/10; 293/11; 293/12; 293/13; 293/14, 294/7; 294/10; 294/11; 294/12; 294/13; 294/14; 295/4; 295/6; 295/8; 295/9; 295/10; 295/11; 295/12; 295/13; 295/14; 295/15; 296/10; 296/11; 296/13; 296/15; 296/16; 296/17; 296/18; 296/19; 296/20; 296/21; 296/22; 297/2; 297/5; 297/6; 297/7;297/8; 297/9; 297/10; 297/11; 297/12; 297/13; 297/14; 297/15; 297/16; 297/17; 297/18; 297/19; 297/20; 297/21; 297/22; 297/23;297/24; 297/25; 297/26; 297/27; 297/28; 297/29; 297/30; 297/31; 297/32; 297/33;297/34; 297/35; 297/36; 297/37; 297/38; 297/39; 297/40;297/41;297/42; 297/43;297/44; 297/45; 297/46; 297/47; 298//22; 298/25; 298/26; 298/27; 298/28; 298/29; 298/30; 298/31; 298/32; 298/33; 298/34; 298/35; 298/36; 298/37; 298/38; 298/39; 298/40; 298/41; 298/42; 298/43; 298/44; 298/45; 298/46; 298/47; 298/48; 298/49; 298/50; 298/51; 298/52; 298/53; 298/54; 298/55; 298/56; 298/57; 298/58; 298/59; 298/60; 298/61; 298/62; 298/63; 298/64; 298/65; 298/66; 298/67;298/68; 298/69;298/70; 298/71; 298/72; 298/73; 298/74; 298/75; 298/76; 298/77; 298/78; 298/79; 298/80; 299/3; 299/4; 299/5; 299/6; 299/7; 299/8; 299/9; 299/10; 299/11; 299/12; 299/13; 299/14; 299/15; 334/3; 334/4; 334/5; 334/6; 334/7; 334/8; 334/9; 334/10; 334/11; 334/12; 334/13; 334/14; 334/15.

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

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

### **1.3 Verfahren**

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

Nach Urteil des Bayr. VGH vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071 „muss angenommen werden können, die [mit der Änderung verfolgte] Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“ Angesichts der erklärten Ausrichtung des Baugebiets (angestrebter Bodenpreis zur Ermöglichung einer Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten) hätte die Stadt schon früher Änderungen am Plan zum Zwecke der wirtschaftlichen Optimierung vorgenommen. Entstehen sollen weiterhin hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienhäuser zur Deckung des städtischen Bedarfs. Die Art der baulichen Nutzung, die Gliederung der Baugebiete sowie die Führung der Erschließungsstraßen und das Konzept der Abstufung der baulichen Dichte innerhalb des Wohngebiets, die umgebenden Grünflächen und die geplante Erstaufforstung werden dabei beibehalten.

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

Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

### **1.4 Plangrundlage**

Es werden nur die Nutzungsschablonen mit Angaben zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe sowie zur Hausform geändert. Die Planzeichnung der 1. Änderung behält weiter ihre Gültigkeit. Der dargestellte Lageplan dient lediglich der räumlichen Zuordnung der Nutzungsschablonen. Ihm kommt kein Planfestsetzungscharakter zu.

## **2 Übergeordnete Planungen**

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

## **3 Planungsrechtliche Situation**

Mit der 1. Änderung besteht Baurecht für rund 11 ha Baugebiet (Siedlungs- und Verkehrsflächen ohne Grün- und Ausgleichsflächen). Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer einheitlichen GRZ von 0,3 bei abgestuft ein- bis viergeschossiger Bebauung. Der

Erschließungsflächenanteil des Baugebiets liegt dabei flächenmäßig bei ca. 19% des Bruttobaulands.

## **4 Inhalt des Planes**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

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

- Änderungen der Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Trauf- und Firsthöhe
- Zulässigkeit von Doppelhäusern in Teilbereichen

Begründung zur Optimierung in Bezug auf die Bauformen preisgünstiger System- und Fertighäuser:

Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Fassadendämmung änderten sich die erforderlichen Wandstärken und damit geometrisch wie baukonstruktiv auch die Traufhöhen. Aufgrund der gestiegenen energetischen Anforderungen an die Dachdämmung änderten sich die Firsthöhen bei gleicher Haustypologie.

Eine größere Flexibilität in den Dachformen erweitert das Spektrum der zulässigen marktüblichen Fertighäuser. Die Erweiterung von Einzel- zu Doppelhäusern ermöglicht zusätzlich ein flächensparendes und kostengünstigeres Bauen.

### **4.2 Änderungen im Einzelnen**

Im WA 1 wird die Firsthöhe von 12,3 m auf 13,5 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 30 ° erweitert.

Im WA 2 und 3 wird die Firsthöhe von 9,5 m auf 11,0 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 45° bei zwei Vollgeschossen und bis zu 30° bei drei Vollgeschossen erweitert. Die Festsetzung der Hausform wird von Einzelhaus zu Einzel- und Doppelhäuser geändert.

Im WA 4 wird Traufhöhe von 6,4 m auf 6,8 m erhöht, die Firsthöhe von 10,2 m auf 11,0 m angehoben und die Dachneigung auf 25° bis 45° erweitert. Die Festsetzung der Hausform wird von Einzelhaus zu Einzel- und Doppelhäuser geändert.

Im WA 5 wird Traufhöhe von 3,6 m auf 4,5 m erhöht, die Festsetzung der zulässigen Dachformen um Satteldächer erweitert und die Dachneigung auf 20 ° bis 45 ° erweitert.

Im WA 6 wird die Firsthöhe von 9,5 m auf 11,0 m angehoben, auf die Festsetzung der Dachform verzichtet und die Dachneigung auf bis zu 30° erweitert.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Zusammenfassung**

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

## 5.2 Private Belange

Private Belange werden durch die Änderung nicht erkennbar betroffen. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft (LEG) der Hansestadt Stralsund mbH. Die LEG ist in die Abstimmungen zu den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes involviert und hat diese initiiert.

## 5.3 Umweltrelevante Belange

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

## 6 Verfahrensablauf

- Einleit- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

## 7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

13. MRZ. 2024

Hansestadt Stralsund, den.....

HANSESTADT STRALSUND,  
DER OBERBÜRGERMEISTER

  
Dr.- Ing. Alexander Badrow



