

**Bebauungsplan Nr. 49.1 der Hansestadt Stralsund
„Wohngebiet östlich der Sarnowstraße – nördlicher Teil“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur historischen Altstadt sowie zum Strelasund ist der Bereich zwischen der Sarnowstraße und der Friedrich-Naumann-Straße in besonderer Weise als attraktiver innerstädtischer Wohnstandort geeignet. Deshalb soll das Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet für Einfamilienhäuser und für Stadtvillen mit Eigentumswohnungen entwickelt werden, um hier einen Teil der Nachfrage hinsichtlich Flächen für den gehobenen Wohnbedarf im innerstädtischen Bereich zu decken.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 13.11.2003 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Während der Aufstellungsbeschluss noch auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 23. September 2004 gefasst wurde, erfolgte gemäß § 233 Abs.1 BauGB die Fortführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 09.02.2005 im Rathaus der Hansestadt Stralsund gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung. Im Anschluss daran wurde der Vorentwurf des B-Planes mit Anlagen und der Begründung im Zeitraum vom 14.02.2005 bis zum 15.03.2005 im Bauamt der Hansestadt Stralsund, Abt. Planung und Denkmalpflege, öffentlich ausgehängt und der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Erörterung und zur Äußerung gegeben.

Von einzelnen Bürgern wurden Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen maximalen Dachneigung von 25 Grad (im Vorentwurf) vorgebracht und der Wunsch geäußert, Gebäude mit einer Dachneigung von 45 Grad zuzulassen, um auch klassische Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdach errichten zu können. Es wurden weiterhin Anregungen zu den in den B-Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften geäußert (Dacheindeckung, Einfriedung der Grundstücke).

Kritisch beurteilt wurde von einigen Bürgern auch der im Vorentwurf vorgesehene 2 m breite, von jeglicher Bebauung freizuhalten Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, da hier dann auch keine Nebenanlagen und Garagen zulässig gewesen wären.

Zwei Grundstückseigentümer an der Sarnowstraße äußerten sich ablehnend zu einem auf ihrem Grundstück festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung im Februar/März 2005 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Keine der beteiligten Behörden erklärte, dass beabsichtigte oder eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen vorgesehen seien. Anregungen, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt hätten, wurden nicht geäußert. Vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ und von der Unteren Wasserbehörde wurden Hinweise zum Graben 17 und zu den Grundwasserverhältnissen gegeben, die in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf übernommen wurden. Die Untere Naturschutzbehörde Stralsund äußerte Anregungen zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese betrafen vor allen Dingen die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen im Bereich des Öko-Kontos Devin.

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Am 23.06.2005 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bauleitplan mit Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.07.2005 bis zum 30.08.2005 vorgestellt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Erörterung und Abgabe einer Stellungnahme. Während der öffentlichen Auslegung waren auch die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, von der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde Stralsund einzusehen.

Ein Bürger äußerte Bedenken zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf seinem Grundstück.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juni/Juli 2005 um Abgabe ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten.

Vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ und von der Unteren Wasserbehörde Stralsund wurden Hinweise zu dem im Plangebiet vorhandenen Graben 17 vorgebracht. Die Untere Naturschutzbehörde Stralsund äußerte Hinweise und Anregungen zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Versorgungsträger, wie die Deutsche Telekom AG, die REWA GmbH und die SWS Energie GmbH, gaben Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand und zur geplanten Erschließung des Wohngebietes.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zu den Schallimmissionen und zur Situation von Natur und Landschaft Fachgutachten erstellt.

Um die potentiellen Lärmimmissionen, die im Plangebiet zu erwarten sind, beurteilen zu können, wurde vom Amt für öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt, Abt. Umweltschutz, Untere Immissionsschutzbehörde, ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Beurteilung möglicher Lärmimmissionen erfolgte anhand einer Ausbreitungsrechnung gemäß der RLS, die auf der Grundlage von Emissionsdaten Straßenverkehr, die vom Bauamt der Hansestadt Stralsund für die Aktualisierung des Schallimmissionsplans für die Prognose (Jahr 2010) und auf der Grundlage aktueller Zählungen vom 19.05.2005 bereitgestellt wurden. Dabei wurde die Hochrechnung der 4-h-Zählergebnisse vom 19.05.2005 vorgenommen.

Auf der Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche festgelegt, diese im Bebauungsplan dargestellt und jeweils die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser beinhaltet eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, welche auf einer Bestandaufnahme und Biotopflächenkartierung aus dem Jahr 2004 beruht. Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zur Abgrenzung und Klassifizierung der Biotoptypen untereinander wurde die „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ verwendet.

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie eine Verringerung der Oberflächenwasserversickerung durch die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung des Bodens anzuführen.

4. Abwägungsvorgang und Ergebnis der Abwägung

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange in den Bebauungsplan übernommen.

Die Untere Wasserbehörde hat nach einer Ortsbesichtigung am 23.08.2005 im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass es sich bei dem im Plangebiet vorhandenen Gewässer bzw. der Wasseransammlung (früher Graben 17) nun nicht mehr um ein öffentliches Gewässer im Sinne des Wasserrechts handelt. Der Graben dient nur noch der Vorflut eines Grundstücks (Flurstück 44/13). Damit sind Forderungen zur Festsetzung eines Unterhaltstreifens aus früheren Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste“ gegenstandslos geworden. Auswirkungen auf dieses oder angrenzenden Gebiete sind aufgrund der im Gebiet durchzuführenden Neuordnung der Niederschlagswasserableitung, des nunmehr für die Oberflächenwasserableitung des Gebietes bedeutungslos gewordenen ehemaligen Grabens 17 und aufgrund der Tatsache, dass der verbliebene Grabenabschnitt als Anlage der Grundstücksentwässerung mit einem Überlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen wird, nicht zu erwarten. Darüber hinaus bietet die Regenwasserkanalisation eine ausreichende Reserve zur Ableitung von Drainagewasser von den Baugrundstücken.

Ein Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Angleichung der Ersatzforderungen bei abgehenden Bäumen an die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund wurde nicht berücksichtigt, da die Festsetzung zum Erhalt einzelner Bäume nicht im Widerspruch zu den Regelungen der Baumschutzsatzung steht. Die Festsetzung unter Punkt 8 des Textes (Teil B) fordert inhaltlich keinen geringeren Ausgleich als die Baumschutzsatzung. Demzufolge ist mit dieser Festsetzung das Erreichen des Kompensationszieles in vollem Umfang gewährleistet.

Der Empfehlung der Unteren Abfallbehörde, im geplanten Wohngebiet einen eigenen Stellplatz für die über das DSD angeschlossene System auszuweisen, wurde nicht gefolgt, da die Wertstoffentsorgung über die im Umfeld des Gebietes vorhandenen DSD-Standplätze erfolgen kann.

Die Hinweise des Amtes für öffentliche Sicherheit, Gesundheit und Umwelt, Abt. Feuerwehr und Rettungsdienst, zur erforderlichen Bereitstellung von Löschwasser wurden durch Übernahme in die Begründung berücksichtigt.

Der Forderung mehrerer Bürger, die noch im Vorentwurf des B-Planes vorgesehene maximale Dachneigung von 25 Grad so zu ändern, dass auch Einfamilienhäuser mit mindestens 45 Grad zugelassen sind, wurde bereits im Entwurf vom April 2005 teilweise gefolgt. In den örtlichen Bauvorschriften (Teil B)

wurde die zulässige maximale Dachneigung auf 30 Grad angehoben. Eine weitere Erhöhung der Dachneigung erfolgte nicht, da das Wohngebiet einen eigenständigen städtebaulichen und architektonischen Charakter ausprägen soll, der sich z.B. in Bezug auf die Dachausbildung bewusst von den umliegenden Wohngebäuden unterscheidet.

Eine Eigentümergemeinschaft und benachbarte Grundstückseigentümer erhoben Einspruch gegen die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück 112/3, welches die Erschließung zweier sogenannter „Hinterliegergrundstücke“ sichern sollte. Die Belange wurden bereits im Entwurf des B-Planes vom April 2005 berücksichtigt. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 112/3 der Wohnungseigentümergemeinschaft zugunsten der Flurstücke 112/5 und 112/6 entfiel. Die Erschließung der Flurstücke 112/5 und 112/6 soll nun von der Samowstraße über die Flurstücke 110 und 111 erfolgen. Die REWA GmbH bestätigte die technische Realisierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Der Bebauungsplan sichert diese Erschließung durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Vom Eigentümer der Flurstücke 110 und 111 liegt die Zustimmung dazu vor.

Von Bürgern wurde eine Reihe von Anregungen zu örtlichen Bauvorschriften vorgebracht. So wurde z. B. um die Aufnahme der Zulässigkeit weiterer Zaunformen für das Gebiet gebeten. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Mit der Festsetzung, dass Einfriedungen der Baugrundstücke ausschließlich als Hecken oder als Drahtzäune mit dazu gepflanzten Hecken zulässig sind, soll eine weitere großzügige Durchgrünung des hochwertigen Wohngebietes erreicht und dem Gebiet ein parkartiger Charakter verliehen werden. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Drahtzäune allein nicht zulässig sind, sondern nur in Kombination mit einer Hecke, so dass der befürchtete unschöne Eindruck nicht entstehen kann.

Weiterhin wurde von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert, die entlang der Planstraße B vorgesehene 2 m breite Hecke (Pfg 2) zu reduzieren. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung trifft an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur für 5 Grundstücke an der Ostseite der Planstraße B zu. Dabei bilden die 2 m den Entwicklungsraum für die Gehölze. Der Grünordnungsplan enthält Empfehlungen zu den dafür geeigneten Straucharten. Alle übrigen Hecken für die Einfriedung der betroffenen Grundstücke müssen nicht 2 m breit sein und dürfen geschnitten werden.

Der Anregung von Bürgern, die Mindesttraufhöhe von ursprünglich 6,50 m (im Vorentwurf) auf 5,00 m herabzusetzen sowie die zulässigen Dachformen um das Walmdach zu erweitern, wurde bereits im Entwurf vom April 2005 gefolgt. Damit wurde den Wünschen der zukünftigen Bauherren entgegen gekommen, ohne den besonderen städtebaulichen und gestalterischen Anspruch an dieses Gebiet aufzugeben.

Der Eigentümer des Flurstücks 109/2 widersprach der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Erschließung der Flurstücke 112/5 und 112/6 auf seinem Grundstück. Statt dessen regte er an, die bereits erfolgte Vereinbarung über die Gewährung einer Grunddienstbarkeit auf den Flurstücken 110 und 111 als Festsetzung in den B-Plan zu übernehmen. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Zustimmung des Eigentümers der Flurstücke 110 und 111 dazu liegt vor.

Mit dem Bebauungsplan werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Dies betrifft die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie eine Verringerung der Oberflächenwasserversickerung durch die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung des Bodens. Auf diese voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen zur

- Minimierung der zulässigen Grundflächenzahl in großen Teilen des Plangebiets (WA 1) auf einen Wert unterhalb der nach § 17 BauNVO für ein Wohngebiet zulässigen Obergrenze
- Erhaltung vorhandener Bäume (mit Ausnahme der Obstbäume)
- Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorrangig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Öko-Konto Devin

- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der öffentlichen Straße im Plangebiet
- Entwicklung von 2 m breiten frei wachsenden Hecken als Abgrenzung der unterschiedlichen Baugebiete
- Einfriedung der Baugrundstücke mit Laubholzhecken (andere Zäune sind nicht zulässig)
- Begrünung von großen Außenwandflächen der Gebäude
- Zulässigkeit von begrünten Dächern
- Entwicklung von Zier- und Nutzgärten bzw. sonstigen begrünten Freiflächen auf den nicht überbauten Teilen der privaten Baugrundstücke
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (je angefangener 600 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum).

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 02.02.2006 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen und wurde nach der ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 mit Ablauf des 13.04.2006 rechtsverbindlich.

Stralsund, den 24. Mai 2006

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



.....
Lastovka

