

## **Bebauungsplan Nr. 49.2 der Hansestadt Stralsund**

### **„Wohngebiet östlich der Sarnowstraße – südlicher Teil“**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **1. Ziel des Bebauungsplanes**

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 und städtebaulich hochwertiger innerstädtischer Wohnstandort geeignet. Deshalb besteht das Planungsziel des B-Planes Nr. 49.2 darin, die im Bebauungsplangebiet Nr. 49.1 bereits weitgehend realisierte städtebauliche Entwicklung fortzusetzen, so dass beide Teile künftig ein gemeinsames Wohngebiet bilden. Im Plangebiet sollen auf ca. 20 Baugrundstücken maximal 2-geschossige Einfamilienhäuser sowie auf fünf Grundstücken 3-geschossige Stadtvillen und damit insgesamt ca. 50 neue Wohnungen entstehen.

#### **2 Verfahrensablauf**

##### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 13.12.2005 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 vom 24.11.2006 erfolgt.

##### 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürger und die Öffentlichkeit wurden vom 29.05. – 03.07.2007 durch einen öffentlichen Aushang des Vorentwurfes zum B-Plan im Bauamt der Hansestadt Stralsund, Abt. Planung und Denkmalpflege, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es bestand die Möglichkeit der Äußerung und Erörterung.

Zwei Bürger – die Eigentümer von 2 unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken sind - regten an, die Geschossflächenzahl zu reduzieren, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zu beschränken und die überbaubaren Grundstücksflächen zu verringern.

Ein Bürger, der bisher Nutzer einer Gartenparzelle im Plangebiet war, wies darauf hin, dass er bis Juni 2007 noch keine Kündigung der Gartennutzung erhalten hatte.

##### 2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ab dem 04.06.2007 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.

Folgende wesentliche Anregungen wurden vorgetragen:

Die Untere Denkmalschutzbehörde Stralsund und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V wiesen darauf hin, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet des o. g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Es handelt sich dabei um ehemalige Festungsgräben aus dem 18./19. Jahrhundert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Stralsund äußerte Hinweise zum Schallschutz für das geplante Wohngebiet.

### 2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Am 20.01.2009 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 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.02. – 24.03.2009 vorgestellt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Während der öffentlichen Auslegung waren auch die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen mit Aussagen zu Natur und Landschaft (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild), zum Verkehrslärm, zur Überflutungsgefahr und zum Bodendenkmal ehemaliger Festungsgräben aus dem 18./19. Jahrhundert einzusehen.

Ein Bürger äußerte den Wunsch, einen Teil des Flurstücks 127 (geplanter Fuß- und Radweg in Richtung Scheelestraße) zu kaufen, um dort private Parkplätze anzulegen.

Zwei Eigentümer unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzender Grundstücke äußerten Bedenken hinsichtlich des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens und befürchteten damit einhergehend möglicher Schäden an ihrem Haus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Februar/ März bis Mai 2009 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V wies auf mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen im Plangebiet hin. Dieses sollte untersucht werden. Bei Erforderlichkeit wäre ein Antrag aus Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung beim LUNG zu stellen.

Die untere Immissionsschutzbehörde Stralsund regte die Kennzeichnung auch des Lärmpegelbereiches II in der Planzeichnung an, da die textliche Festsetzung zum Lärmschutz auch diesen einbezieht.

Die Untere Naturschutzbehörde Stralsund wies darauf hin, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die nach Landesnaturschutzgesetz M-V und für die nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Bäume jeweils separat vorzunehmen ist. Darüber hinaus erging der Hinweis, dass für das geplante Bauen im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatSchG M-V eine Naturschutzgenehmigung erforderlich ist.

Die REWA GmbH informierte darüber, dass die vorhandene Trinkwasserleitung DN 400 als Transportleitung zur Versorgungssicherheit bestehen bleiben muss und deshalb ein 6 m breiter Unterhaltungstreifen mit Nutzungseinschränkungen über der Leitungstrasse erforderlich ist.

Der BUND e. V. regte an, bei der geplanten Beseitigung von Bäumen auch die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Es sollte diesbezüglich geprüft und ggf. in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt werden, ob die zu fällenden Bäume durch Fledermäuse, baumbewohnende Vögel oder Hornissen bzw. geschützte Käferarten bewohnt werden.

#### 2.4 Betroffenenbeteiligung zur Planänderung

Aufgrund der Anregungen der REWA zum Erhalt der Transportwasserleitung und der unteren Naturschutzbehörde zur Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Da diese Änderungen nur geringfügig waren und nicht die Grundzüge der Planung berührten, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich. Im Mai 2009 erfolgte dazu eine Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die Planänderung berücksichtigte außerdem den zwischenzeitlich eingetretenen Verlust von drei ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäumen. Für diesen wurden entsprechende Ersatzpflanzungen in den Plan aufgenommen. Der Planänderung wurde von der unteren Naturschutzbehörde sowie auch von der Landesgrunderwerb M-V GmbH als Eigentümerin der Fläche und als Erschließungsträger zugestimmt.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden ein Fachgutachten zum Immissionsschutz sowie ein Fachgutachten zu den im Plangebiet anzutreffenden geschützten Tierarten und zur Beurteilung der Situation von Natur und Landschaft ein Grünordnungsplan erstellt.

Um die potentiellen Lärmimmissionen im Plangebiet beurteilen zu können, wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde Stralsund ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser beurteilt die Lärmsituation auf der Grundlage von Emissionsdaten Straßenverkehr, die vom Bauamt der Hansestadt Stralsund für die Aktualisierung des Schallimmissionsplanes für das Prognosejahr 2010 erstellt wurden. Auf der Grundlage der DIN 4109 wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt.

Um die Belange von Natur und Landschaft in der Planung berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser beinhaltet auch eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestandsaufnahme und Biotopflächenkartierung aus dem Jahr 2006. 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.

Von einem dafür qualifizierten Gutachter wurde im Juni 2009 ein *Kurzgutachten Fledermäuse/ Brutvögel & Fachplanung Kompensationsmaßnahmen* erarbeitet. Der Gutachter ermittelte in einer Großbaumgruppe im Plangebiet mehrere Lebensstätten/ Quartierbereiche von Fledermäusen und geschützten Vogelarten. Wegen des Alters und des Zustandes der Einzelbäume kann die Baumgruppe aus Gründen des öffentlichen Wohls (Verkehrssicherheit und Gefahrenabwehr) leider nicht erhalten werden. Deshalb ist die Baumfällung nicht zu vermeiden. Als Kompensationsmaßnahmen für den mit der Fällung verbundenen Verlust der Lebensstätten sollen 8 Fledermauskästen und 2 Höhlenbrutkästen für Kohlmeisen an dafür geeigneten Bäumen an der Sundpromenade in relativ störungsarmer Höhe (max. zwei Kästen pro Baum in ca. 4-5 m Höhe) angebracht werden.

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale. Dabei handelt es sich um ehemalige Festungsgräben aus dem 18./19. Jahrhundert, aus denen teilweise bis 5,20 m mächtige anthropogene Auffüllungen resultieren. Im Bereich der Verfüllungen ist mit einem erhöhten Fundaufkommen zu rechnen. Die Abgrenzung des Bodendenkmals erfolgte im B-Plan nach den Vorgaben der Denkmalschutzbehörden als nachrichtliche Übernahme. Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Eingriffe in das Bodendenkmal wurden von den Denkmalschutzbehörden als relativ gering und damit vertretbar eingeschätzt. Deshalb waren spezielle Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 7 DschG M-V für alle Baumaßnahmen im Bereich des Bodendenkmals (Erschließung und Hochbau) erforderlich. In diesem Genehmigungsverfahren wird die Denkmalschutzbehörde dann die notwendigen Maßnahmen (Bergung, Dokumentation usw.) auf der Grundlage der Beurteilung des konkret beabsichtigten Eingriffs in das Bodendenkmal festlegen. Darüber hinaus wird sie bei allen

Bauvorhaben die Tiefbauarbeiten begleiten, um auf die aktuelle Situation vor Ort reagieren zu können.

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 anzuführen.

#### **4. Abwägungsvorgang und Ergebnis der Abwägung**

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

Den Anregungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V und des BUND e.V. folgend wurde das bereits vorstehend erwähnte *Kurzgutachten Fledermäuse/ Brutvögel & Fachplanung Kompensationsmaßnahmen* erarbeitet. Die von der Hansestadt Stralsund im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragte Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gewährt. Die Ausnahmegenehmigung selbst erteilt das LUNG dann im Rahmen der Fällgenehmigung für die Bäume.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt. Das Bodendenkmal wurde nach den Vorgaben der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Denkmalbereich gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis in den Plan sowie in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen zur Information insbesondere für die künftigen Bauherren.

Der Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde fand Berücksichtigung, indem die dem Lärmpegelbereich (LPB) II zugeordneten Flächen in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden.

Die für den Bebauungsplan erforderliche Naturschutzgenehmigung für das geplante Bauen im Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatSchG M-V wurde von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.06.2009 erteilt. Die von der UNB angeregte genauere Prüfung der Reptilien- und Amphibienvorkommen im Plangebiet wurde Frühjahr 2009 durchgeführt. Dabei wurden keine Amphibien oder Reptilien angetroffen.

Den Forderungen der REWA GmbH entsprechend wird für die vorhandene Trinkwasserleitung nun auch im östlichen Plangebiet ein Leitungsrecht in einer Breite von insgesamt 6 m festgesetzt. Das in diesem Bereich zuvor geplante Pflanzgebot 1 wird an die östliche Grenze

des Geltungsbereiches des B-Planes verschoben, die Baugrenzen angepasst, so dass die Leitungstrasse von Überbauung und Bepflanzung freigehalten wird.

Der Anregung eines Bürgers, einen Teil des geplanten Fuß- und Radwegs auf dem Flurstück 127 zu erwerben, wird nicht gefolgt. Um die von dem Bürger verfolgte Nutzung realisieren zu können, müsste der geplante Weg innerhalb der Parzelle nach Norden verschoben werden. Hier ist jedoch eine Baumreihe geplant, auf die nicht verzichtet werden soll.

Der Anregung eines Anwohners, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren sowie die Baugrenzen zu verringern, wird ebenfalls nicht gefolgt. Die GFZ orientiert sich an den Grundstücken im Geltungsbereich des B-Planes 49.1 und ist für die mehrgeschossigen Stadtvillen und Einfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen angemessen. Für eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche besteht kein Erfordernis. Auch die Baugrenzen sind für die geplante Bebauung angemessen dimensioniert.

Die Bedenken einer Anwohnerfamilie, dass durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen Schäden an ihrem Haus entstehen könnten, sind unbegründet. Die Straßen sind so dimensioniert, dass hier nur normale LKW und Müllentsorgungsfahrzeuge fahren können, nicht jedoch ein genehmigungsbedürftiger störender Schwerlastverkehr. Deshalb ist kein Anlass, erkennbar, künftig unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten. Dieses gilt ebenso für die G.-Hauptmann-Straße. Auch in dieser Anliegerstraße, die eine verkehrsberuhigte Tempo 30 Zone ist, bewegt sich der LKW-Verkehr offensichtlich in einem für Wohngebiete üblichen Rahmen, der nicht zu besonderen Beeinträchtigungen führt. Der während der Bauzeit unvermeidbare Baustellenverkehr ist jedoch nur temporär und bei Einhaltung der dafür maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften auch hinzunehmen. Um rechtzeitig auf eventuelle negative Auswirkungen auf die Bausubstanz reagieren zu können, führt der Erschließungsträger während der Erschließungsarbeiten an den davon betroffenen Gebäuden eine Beweissicherung durch. Werden negative Auswirkungen festgestellt, werden entsprechende Maßnahmen zur Sicherung und Gefahrenabwehr durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen auf die Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen trifft der Bebauungsplan folgende wesentliche Festsetzungen:

- Minimierung der zulässigen Grundflächenzahl im WA 1 auf GRZ= 0,25
- Erhalt der wertvollen und erhaltungswürdigen Bäume
- Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Öko-Konto Devin
- Schaffung von Fledermauskästen und Kästen für Brutvögel in der Nähe des Plangebietes

an der Sundpromenade

- Pflanzung Bäumen und Hecken an den Straßen und auf den Baugrundstücken
- Einfriedung der Baugrundstücke nur mit Laubholzhecken
- Zulässigkeit von begrünten Dächern
- Entwicklung von Zier- und Nutzgärten bzw. sonstiger begrünter Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken.

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 10.09.2009 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen und wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 mit Ablauf des 16.10.2009 rechtsverbindlich.

Stralsund, den 2 2. Okt. 2009

HANSESTADT STRALSUND  
DER OBERBÜRGERMEISTER

*Dr. G. Tiedt*

Dr. Badrow

