

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS, ANLAß UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2. LAGE UND ABGRENZUNG	3
3. PLANUNGSVORGABEN	3
4. BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG	4
4.1 DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG	4
4.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	4
4.3 FREIRAUMVERSORGUNG	4
4.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG	4
4.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
4.6 NATUR UND LANDSCHAFT	5
4.7 IMMISSIONSSITUATION	5
4.8 ALTLASTEN	5
5. PLANUNG	6
5.1 DER STÄDTEBAULICHE UND FREIRAUMPLANERISCHE ENTWURF	6
5.2 FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE	6
5.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	7
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
5.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, STELLPLÄTZE UND WERTSTOFFPLÄTZE	9
5.6 FREIRAUMVERSORGUNG, SOZIALE INFRASTRUKTUR, NAHVERSORGUNG	10
5.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
5.8 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5.9 IMMISSIONEN	13
5.10 KOSTEN	14
6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	14
7. BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF	14
8. RECHTSGRUNDLAGEN	15
9. HINWEISE	15
10. MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG	15

Anlage: Grünordnungsplan

Bearbeitungsstand: 03.02.1998

BÜRO BLAU - Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau, Badenstraße 44, 18439 Stralsund
Telefon 03831/703443, Telefax 03831/703444

1. Planungserfordernis, Anlaß und allgemeine Zielsetzung

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Stralsund - insbesondere für Einfamilienhäuser und Wohnungen im sozialen Wohnungsbau - macht die Erschließung neuer Wohngebiete am Stadtrand erforderlich. Diese Nachfrage spiegelt sich bei den Flächenbedarfsuntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung in einem dringenden Wohnbaulandbedarf wieder.

Das ca. 16 ha große Plangebiet südlich des Deviner Weges ist zur Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung geeignet und soll als Wohnstandort sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. In der Mitte des Gebietes sollen Einrichtungen für die Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes entstehen. Insgesamt soll auf eine hohe städtebauliche Qualität hingewirkt werden. Entsprechend sollen bestimmte Gestaltungsqualitäten für das Gebiet vorgegeben werden.

Aufgrund seiner Lage in der Nähe des Sundes, stellt das Plangebiet einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort dar.

Das Gebiet ist überwiegend im Eigentum einer bauwilligen Bauträgergesellschaft. Ursprünglich war von einer anderen Bauträgergesellschaft geplant, das Gebiet im Zuge eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zu erschließen und zu bebauen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 ist seit dem 13.01.1995 eine rechtskräftige Satzung. Die alte Bauträgergesellschaft konnte das Vorhaben aber nicht im vorgegebenen Zeitrahmen realisieren. Deshalb wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in einen Bebauungsplan überführt. Der aufhebende Beschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist für das 2. Quartal 1998 vorgesehen. Das neue Planverfahren wird dazu genutzt, die städtebaulichen Qualitäten stärker auszuformen und gleichzeitig auf die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern stärker zu reagieren. Mit Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 42 verliert der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 seine Gültigkeit.

Mit der Erschließung des Gebietes ist bereits Mitte des Jahres 1997 begonnen worden.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Andershof im Stadtgebiet Süd und grenzt im Osten an den Stadtteil Devin an. Es erstreckt sich südlich des Deviner Weges in die Feldmark. Es wird im Norden durch den Deviner Weg sowie im Westen, Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzter Fläche begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 7/1, 8/1 und 9 der Flur 4, Gemarkung Andershof und die Flurstücke 278/1, 279/1, 279/2, 279/3 und 280/1 der Flur 1, Gemarkung Devin vollständig sowie die Flurstücke Nr. 278/2, 279/4 und 280/2 der Flur 1, Gemarkung Devin teilweise.

Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 und 1 : 5.000 in Verbindung mit einer Vermessung des gesamten Plangebietes.

3. Planungsvorgaben

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern weist die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen. Im Zuge der Flächennutzungsplanung findet eine Abstimmung der langfristigen Entwicklungsziele zur Wohnbauflächenausweisung innerhalb des Oberzentrums statt. Die Stadt Greifswald hat dem im Entwurf zum Flächennutzungsplan dargestellten Umfang der Wohnbauflächenausweisung der Stadt Stralsund zugestimmt.

Die Stadt Stralsund ist innerhalb eines Ordnungsraumes gelegen, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen erfaßt. Als Kernstadt sollte die Stadt Stralsund ihren Bedarf an Wohnbauflächen soweit möglich innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen. Einer Wanderungsbewegung ins Umland wird mit der Festsetzung von Wohnbaugebieten entgegengewirkt.

Zum Bebauungsplanentwurf liegt eine landesplanerische Stellungnahme vom 14.05.1997 vor. Die Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, für den der Feststellungsbeschluß am 19.06.1997 gefaßt wurde, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im darauf abgestimmten Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund ist entsprechend.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Eine Erschließung und Bebauung des Gebietes wäre ohne Vorhaben- und Erschließungsplan oder Bebauungsplan nicht möglich. Die Eingriffsregelung ist deshalb auf alle Teile des Gebietes anzuwenden.

Das nördlich an den Deviner Weg angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 5 ist ein als reines Wohngebiet festgesetztes Einfamilienhausgebiet. Zwei aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 auf den Deviner Weg mündende Erschließungsstraßen führen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, ihre Lage ist zu berücksichtigen.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet ist eine brachgefallene Ackerfläche mit zwei Söllen und einem am Rand verlaufenden Graben.

Nördlich des Deviner Weges ist das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 inzwischen fertiggestellt. Es zeichnet sich durch eine 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung aus. Östlich des Wohngebietes befindet sich eine zwischen Deviner Weg und Sund verlaufende unbebaute Achse, die als Grünfläche gestaltet ist. Diese Achse führt auf die Mitte des Plangebietes zu.

Südwestlich des Gebietes grenzt das Regenwassersammelbecken eines Möbelmarktes an das Plangebiet an. Südöstlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Von diesen Außenbereichsflächen können durch die landwirtschaftliche Nutzung Geruchsemissionen ausgehen.

Der Deviner Weg führt zur Ortslage Devin, welche ca. 0,5 km entfernt vom Plangebiet liegt. Außer Wohnnutzung befindet sich hier eine Jugendherberge, zwei Gaststätten und ein Laden mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Richtung Norden im Stadtteil Andershof ist ein großes Einkaufszentrum mit Lebensmittelmärkten, Baumarkt und Möbelmarkt gelegen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Deviner Weg erschlossen. Hieran kann die innere verkehrliche Erschließung anschließen.

Eine öffentliche Buslinien in Richtung der Stralsunder Innenstadt und Bahnhof über das Einkaufszentrum Andershof sowie in Richtung Devin verkehrt auf dem "Deviner Weg". Eine Haltestelle liegt jetzt etwa in Gebietsmitte. Künftig sollen zwei Haltestellen im 300 m Abstand eingerichtet werden. Sie liegen dann jeweils am Deviner Weg im östlichen und westlichen Bereich des Plangebietes.

4.3 Freiraumversorgung

Das Naturschutzgebiet Deviner Haken östlich der Ortslage Devin ist ein Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung.

Im Zentrum der Ortslage Devin befindet sich beim alten Kurhaus ein kleines Wäldchen, der Kurpark. Am Gelände der Jugendherberge besteht ein Zugang zum Strand.

Vom Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 führt ein Weg an einen parallel zur Küste verlaufenden überregionalen Wanderweg. Von dort besteht der nächst gelegene Zugang zum Sund.

Die auf das Plangebiet zuführende unbebaute Achse hat die Funktion siedlungsnahen Freiraums. Aufgrund der Trennwirkung des Deviner Weges kann sie für das Plangebiet keine wohnungsnaher Versorgungsfunktion übernehmen. Das bedeutet, daß Flächen für wohnungsnahes Grün im Gebiet selbst bereit gestellt werden müssen.

4.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 wurde ein Schulstandort festgesetzt. Hierfür besteht nach dem Schulentwicklungsplan der Hansestadt Stralsund kein Bedarf mehr. Die nächste Schule befindet sich in Andershof. Die Schule Andershof ist eine Realschule mit Grundschulteil, die bei Bedarf einen Hauptschulzweig eröffnen kann.

Die Kindertagesstätte "Am Bodden" befindet sich ebenfalls stadteinwärts in Andershof. Hier stehen 12 Krippenplätze und 68 Kindergartenplätze zur Verfügung. Ein Hort mit 88 Plätzen befindet sich im Gebäude der Schule Andershof.

4.5 Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann, liegen längs des Deviner Weges. Es sind Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Gas, Telefon und Kabelfernsehen.

Für Schmutzwasser ist an das Abwasserpumpwerk in der Ortslage Devin anzuschließen. Der Anschlußpunkt an die Schmutzwasserleitung befindet sich im Geh- und Radweg Deviner Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.

Eine Richtfunktrasse quert das Gebiet in Nordwest-Südost-Richtung.

4.6 Natur und Landschaft

Das zu bebauende Gebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden ackerbaulich genutzten Fläche. Als einzige das Gebiet gliedernde Elemente sind zwei Sölle, welche gesetzlich geschützte Biotope nach § 2 des 1. NatG M-V sind, und eine Baumreihe längs des Deviner Weges vorhanden. Die Sölle wurden als gesetzlich geschützte Biotope in der Biotopkartierung der Hansestadt Stralsund vom November 1994 erfaßt.

Der Oberboden mit seiner Humusschicht ist wertvoll. Der Unterboden hat Geschiebe zum Ausgangsmaterial und ist für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund seiner Undurchlässigkeit nur bedingt geeignet.

Für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt worden, der für den Bebauungsplan überarbeitet wurde.

Der Wert vor dem Eingriff beträgt 6,92 Werteinheiten. 3,69 Werteinheiten liegen auf künftig privaten Wohnbauland. Die anderen Flächen sind künftig öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie weiterhin bestehende Bruttoverkehrsflächen des Deviner Weges.

4.7 Immissionssituation

Der Deviner Weg ist verkehrlich fast ausschließlich über den Ziel- und Quellverkehr der Ortslage Devin und des neuen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 belastet. Nach derzeitigen Schätzungen liegt die mittlere Tagesbelastung bei 100 Pkw/h tags und 20 Pkw/h nachts. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Der Deviner Weg ist mit einer Buslinie belegt. Der Lkw-Anteil wird als unbedeutend eingestuft.

Derzeit werden die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Emittierende gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebietes oder in seiner näheren Umgebung nicht.

Von den westlich, südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Geruchsemissionen auf den Geltungsbereich einwirken, wenn Wirtschaftsdünger wie Gülle, Jauche und Dung ausgebracht werden.

4.8 Altlasten

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich laut dem Kataster der Stadt Stralsund keine Altlastenverdachtsflächen. Es können sich aber Altablagerungen aus der landwirtschaftlichen und aus der industriellen Produktion unterhalb der Erdoberfläche (zugeschüttete Senken o.ä.) befinden. Bei Erdarbeiten ist deshalb auf Anzeichen wie Bodenverfärbungen, Geruch, Schrott und andere Müllreste zu achten.

5. Planung

5.1 Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf

Das Plangebiet hat annähernd die Form eines Halbmondes. Die westliche Hälfte ist als Viertelkreissegment geometrisch mittels radial und in Kreisbögen verlaufender Anordnung der Bebauung und der Erschließung aufgebaut. Der östliche Bereich ist in der Form freier. Der Verlauf der Bögen ist über die Einbindung eines Solls bestimmt. Die Orientierung auf das Zentrum ist abgeschwächt. Der konstruktive Mittelpunkt des Kreissegmentes ist topographisch am höchsten gelegen. Hier sollte ein von zweigeschossigen Punkthäusern gerahmter Platz mit Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs und Dienstleistungseinrichtungen entstehen. Um diese Gebäudegruppe reihen sich im westlichen Abschnitt in einem Viertelkreissegment Geschosswohnungsbauten im Verlauf eines Kreisbogens. Im östlichen Abschnitt bildet dagegen ein Soll den Mittelpunkt. Geschosswohnungsbauten als auch Einfamilienhausbebauung gruppieren sich um den gemeinsamen Freiraum.

Die den Verkehr des Gebietes sammelnde Planstraße A wird im Außenkreis von Doppelhäusern und Einzelhäusern, die mittels Garagen untereinander verbunden sind, räumlich gefaßt. Die streng gradlinig, radial verlaufenden Straßen werden in einem Abschnitt von Hausgruppen gefaßt. Dann schließen sich Einzel- oder Doppelhäuser an. Am äußeren Rand sind zum Gebietsrand gelegen allein Einzel- und Doppelhäuser aufgereiht.

Der Platz im Mittelpunkt des Gebietes ist mit einer Grünraumachse, die in Verlängerung der nördlich des Deviner Weges verlaufenden Grünachse angeordnet ist, mit dem das Gesamtgebiet umschließenden Grüngürtel verbunden. Eine weitere Verbindung zum Grüngürtel des Gebietes erfolgt von der Mittelachse über das Soll.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

Anzahl der Wohnungen

Im Geschosswohnungsbau entstehen in ca. 17 zweigeschossigen Wohngebäuden bei 6 bis 8 Wohnungen pro Wohngebäude ca. 100 - 136 Wohnungen.

Es werden ca. 38 Einfamilienhäuser als Hausgruppen, 26-50 Einfamilienhäuser als Doppelhäuser und 70-90 Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Bei einer Wohneinheit pro Einzelhaus entstehen ca. 140 - 160 Wohnungen im Einfamilienhausbau. Zusätzlich sind einige Einliegerwohnungen wahrscheinlich.

Gesamtzahl

ca. 240-300 Wohneinheiten

Anzahl der Einwohner

Der durchschnittliche Belegungsgrad der Wohnungen liegt gegenwärtig in der Hansestadt Stralsund bei 2,1 Einwohnern pro Wohnung. Dieser wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig verringern. Es wird davon ausgegangen, daß der durchschnittliche Belegungsgrad der Stadt Stralsund im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern pro Wohnung liegt. Im Einfamilienhausgebiet werden überwiegend Familien einziehen. Deshalb wird der Tendenz nicht gefolgt, sondern es wird für das Gebiet der heute vorliegende durchschnittliche Belegungsgrad angenommen.

240-300 Wohneinheiten mit 2,1 Einwohnern pro Wohnung ca. 504 - 630 Einwohner

Tab. 1: Bilanz der Flächennutzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Flächen in ha
- öffentliche Verkehrsfläche gesamt	2,75
- öffentliche neue Verkehrsfläche	1,74
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A	0,65
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B, C, D, E, F	0,30
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße G	0,08
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße H, I, J	0,48
öffentliche Verkehrsfläche Planstraße K	0,21
Geh- und Radverkehrsfläche	0,02
- öffentliche bereits bestehende Verkehrsfläche (Deviner Weg einschließlich Geh- und Radweg und Verkehrsgrün)	1,01

- öffentliche Grünflächen	4,68
- Wohnbauland	9,28
a) überbaubare / nichtüberbaubare Flächen (GRZ 0,4)	3,80
b) überbaubare / nichtüberbaubare Flächen (GRZ 0,35)	1,67
c) überbaubare / nichtüberbaubare Flächen (GRZ 0,3)	1,82
d) überbaubare / nichtüberbaubare Flächen (GRZ 0,25)	1,19
e) überbaubare / nichtüberbaubare Flächen (GRZ 0,2)	0,47
f) Gemeinschaftsstellplätze	0,19
g) Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	0,14
Gesamtfläche Plangebiet	16,71

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Am Rand des Gebietes soll die ruhige Eigenart eines Einfamilienhausgebietes entstehen. Dieser Bereich soll ausschließlich als Wohnstandort entwickelt werden. Es wird deshalb als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Bei der Zulassung der ausnahmsweise nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie z.B. Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe wird geprüft werden, daß nicht unverhältnismäßig viel Verkehr mit seinen Emissionen in diesen Teil des Plangebietes gezogen wird. Außerdem soll mit der Festsetzung zu Reinen Wohngebieten die Konzentration der Versorgungsnutzungen in der Mitte des Gebietes gestärkt werden.

Das weitere Wohnbauland ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Versorgungsfunktion des Gebietsmittelpunktes zu stärken, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschossen zwingend vorgeschrieben.

Das Mindestmaß der Wohnnutzung in den angrenzenden Wohngebieten WA 2a und WA 2b soll ebenfalls dazu beitragen, daß die gewerbliche Nutzung im Mittelpunkt des Gebietes konzentriert wird.

Zur Konzentration der Ladennutzung in der Gebietsmitte sind in den peripher gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 Läden nur ausnahmsweise zulässig. Die Gebiete unterscheiden sich in der Art der Nutzung von den Reinen Wohngebieten durch die Zulässigkeit der nichtstörenden Handwerksbetriebe und der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe. An den radialen Straßen und der Sammelstraße Planstraße A wird die mögliche geringe Belastung der Nachbarschaft als zumutbar angesehen.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese einen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden. Der Wohncharakter hat in diesem Gebiet Vorrang und Tankstellen werden aus Nachbarschaftsschutzgründen als nicht verträglich angesehen. Desweiteren sind sie innerhalb des Gebietes auch gestalterisch nicht sinnvoll einbindbar. Gartenbetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des zentrumsnahen Bereiches mit Geschoßwohnungsbau und Hausgruppen auf 0,4 festgesetzt. Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchst zulässige GRZ wird ausgeschöpft. Flächensparendes Bauen wird damit ermöglicht und ein höchstmögliches Maß an Dichte kann erreicht werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird auf 20 % eingeschränkt, um einen möglichst hohen Freiflächenanteil zu erhalten.

In den Baugebieten angrenzend an den äußeren Bogen der Planstraße A wird an dem Maß der Grundflächenzahl festgehalten. Zur Peripherie hin wird die Bebauung lockerer und die Dichte nimmt ab. Entsprechend wird für die freistehenden Einzelhäuser und die Doppelhäuser eine GRZ von 0,35 am äußersten Rand eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im Bereich der Mittelachse am Gebietsrand wird eine villenartige Bebauung angestrebt. Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,25 reduziert.

Für den Geschoßwohnungsbau ist eine maximale Geschoßflächenzahl festgesetzt. Sie wurde entsprechend der zu erwartenden Grundstücksgrößen für eine zweigeschossige Bebauung ermittelt und liegt zwischen 0,35 und 0,8.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach § 16 BauNVO für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Firsthöhe von maximal 9,0 m, für den Geschosswohnungsbau von maximal 12 m begrenzt. Wenn sich der anzulegende Baumbestand in den Grünflächen entwickelt, werden die Bäume in angemessener Zeit höher als die Gebäude sein. Großvolumige Baukörper sollen darüber ausgeschlossen werden. Ebenfalls aus diesem Grund wird die Sockelhöhe im Einfamilienhausbau auf maximal 0,5 m und im Geschosswohnungsbau auf 0,4 m festgesetzt. Ein weiteres Höhenmaß zum Ausschluß überdimensionierter Baukörper ist die Traufhöhe. Sie ist für den Geschosswohnungsbau auf max. 10,0 m begrenzt. Für den Einfamilienhausbau gilt eine Traufhöhe von 3,0 bis 4,5 m bei Einzel- und Doppelhäusern und 3,0 bis 5,0 m bei Hausgruppen. Die höhere Höhe bei Hausgruppen ist aufgrund der hier möglichen geringeren Dachneigung zulässig.

Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen ist jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront. Mit der Begrenzung der Höhen sollen außerdem die Proportionen der Häuser im notwendigen Maße reguliert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf maximal zwei begrenzt. Bei der Einfamilienhausbebauung stellt das zweite Geschos ein voll ausgebautes Dachgeschos dar.

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Neubaugebiet soll von lockerer Bebauung geprägt werden. Deshalb wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise für den südlichen Bereich des inneren Halbkreises und die peripherer gelegen Wohnbaugebiete mit Einfamilienhäusern festgesetzt. Um das städtebauliche Konzept mit der zur Peripherie abnehmenden Dichte zu sichern, werden zum Rand des Wohngebietes Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Hausgruppen sind hier nicht zulässig. Sie würden der aufgelockerten Bebauung widersprechen.

Geschlossene Bauweise ist als Abschluß des Mittelbereiches zum Deviner Weg festgesetzt. Hier liegt die Bebauung in kürzestem Abstand zum Deviner Weg. Die geschlossene Bauweise bewirkt eine Lärmabschirmung der südlich gelegenen Grundstücksflächen. Eine optimale Verdichtungsmöglichkeit, die sich über den hohen Freiflächenanteil des Gebietes rechtfertigt, wird so erreicht.

Die Stellung der Gebäude ist in der Regel mit der Hauptfirstrichtung als traufständig zu der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Hierüber soll ein in sich geschlossenes Siedlungsbild erreicht werden. An der Planstraße A, wo sich relativ schmale und tiefe Grundstücke ergeben, wird von der Festsetzung der Hauptfirstrichtung abgesehen, um nicht den Zwangspunkt sehr großer Grundstücke zu setzen. Die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke in den Wohngebieten WR 1a und WA 5 sind für das Siedlungsbild nicht prägend; Auch hier ist deshalb keine Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze der Hausgruppen sind jeweils auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Befindet sich das Wohngebäude nahe der Erschließungsstraße, ist eine bauliche Verbindung zwischen Wohngebäude und Carports beziehungsweise Garagen erwünscht.

Ausnahmslos ist die Bebauung mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO in einem Abstand von 5 m angrenzend an den äußeren öffentlichen Grüngürtel nicht zulässig. Zum Schutze des Siedlungs- und Landschaftsbildes sollen innerhalb des Streifens keine solchen Anlagen errichtet werden. So wird gewährleistet, daß der Übergang von privatem zu öffentlichem Grün ungebrochen erfolgt.

Kellergaragen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der flächensparenden Dimensionierung der Straßen würden sich Engpässe bei den Aufstellflächen auf den Grundstücken ergeben. Außerdem besteht aufgrund der schwierigen Abflußverhältnisse die Gefahr von Überschwemmungen der Keller über die Zufahrtsrampen. Kellergaragen können aufgrund ihrer Tieflage nicht an die Regenentwässerung angeschlossen werden. Zudem würden bei den zu erwartenden relativ kleinen Grundstücken die Einschnitte der Zufahrten das Siedlungsbild stören. Außerdem ist die Einsehbarkeit des Gehwegbereiches von den Zufahrten aus behindert.

Kleintierhaltung führt bei den zu erwartenden gering bemessenen Grundstücksgrößen zu Nachbarschaftsstörungen. Mit dem Ausschluß der Kleintierhaltung werden Nachbarschaftskonflikte vermieden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die neue Wohnbebauung soll innerhalb der Straßenzüge einen einheitlichen Charakter erhalten. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Dachneigung deshalb innerhalb der Spanne von 40° bis einschließlich 50° und für Hausgruppen innerhalb der Spanne von 30° bis einschließlich 45° festgesetzt. Innerhalb einer Hausgruppe darf die Dachneigung max. um 5° variieren.

Bei Einfamilienhäusern mit Walmdach können die Aufenthaltsräume alle im Erdgeschoß angeordnet werden. Sie gelten deshalb als behinderten- und altengerechte Hausform. Aus diesem Grunde ist die Sonderform des Walmdaches ab 20° Dachneigung in einem begrenzten Bereich zusätzlich zulässig.

Die als zulässig festgesetzte Dachform ist das Satteldach, das Pultdach und das Krüppelwalmdach, sofern die vertikalen Giebelflächen dominieren. Walmdächer sind nicht zulässig, da hierüber die Bezüge zwischen den Häusern gestört werden. Bei einer Punkthausbebauung im Geschößwohnungsbau in offener Bauweise ist das Zeltdach die angemessene Dachform und deshalb hier zusätzlich zulässig.

Um einen hohen Gehölzanteil in den relativ kleinen Gärten zu ermöglichen, sollen die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen grundsätzlich als Heckenpflanzung erfolgen. Zäune und maximal 30 cm hohe Mauern dürfen errichtet werden, sind dann aber zu bepflanzen.

Zur optischen Einbindung sollen Sammelplätze für Abfälle und Wertstoffe mit mindestens höhengleichen Sträuchern eingegrünt werden.

Großflächig ungegliederte Außenwandflächen sind zu mindestens 50 % ihrer Breite in voller Höhe mit Rank- oder Kletterpflanzen oder mit höhengleichen Sträuchern zu begrünen, um den Gartencharakter zu betonen. Bei geeigneter Pflanzenwahl kommt es nicht zur Beeinträchtigung der Fassaden.

Die Befestigung der Wege und Zufahrten, ist mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnehmenden Materialien festgesetzt. Die befestigten Flächen haben so einen hohen optischen Grünanteil. Die Befestigung der Mischverkehrsflächen mit Pflaster wirkt zudem optisch verkehrsberuhigend.

Die Breite der Zufahrten zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und den Stellplätzen, den Garagen oder den Carports ist mit 3,5 m Breite begrenzt festgesetzt, um in einem kleinteiligen Gebiet optisch große Hofflächen zu unterbinden. Die Begrenzung der Versiegelung und Festsetzung der Zufahrten als Zufahrtsspuren soll die vorherige Festsetzung weiter unterstützen.

Warenautomaten werden mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, wo sich der Geschäftsbereich entwickeln soll, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als störend eingestuft. Ihre Aufstellung ist deshalb nur innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen gemäß Festsetzung Werbeanlagen eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten. Hiermit soll unterbunden werden, daß der Charakter des Gebietes als Wohngebiet optisch irritiert wird. Außerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden Werbeanlagen generell als im Siedlungsbild störend angesehen und sind deshalb nicht zulässig.

5.5 Verkehrserschließung, Stellplätze und Wertstoffplätze

Die Planstraße A trennt den mittleren Bereich mit überwiegend Geschößwohnungsbau von dem äußeren Bereich mit der Einfamilienhausbebauung. Der Straßenausbau soll verkehrsberuhigt allerdings im Trennverkehr erfolgen. Der Regelbegegnungsfall wird mit Pkw/Lkw angenommen. Hierfür ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 erforderlich. Die übrigen Flächen sind beidseitige Grünflächen mit abschnittsweisem Parken und Gehwege.

Die künftige öffentliche Verkehrsfläche soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Entsprechend werden die Planstraßen B bis J als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Es ist von einem Regelbegegnungsfall Pkw/Pkw auszugehen. Die Regelbreite nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (EAE 85) beträgt hierfür 4,0 m. Abschnittsweise ist Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw für das Müllfahrzeug möglich. Die Breite beträgt hier 4,75 m. Um Spielraum für eine verkehrsberuhigte Gestaltung mit leichten Straßenverschnenkungen zu haben, werden die Planstraßen B bis J in einer Breite von 6,5 m festgesetzt. In weiten Bereichen wird der Begegnungsfall Pkw/Fahrrad aber auch ausreichen, hier beträgt die Fahrbahnbreite dann nur 3,50 m.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche haben die Planstraßen J und G keinen für ein Müllfahrzeug ausgelegten Wendehammer. Die Fahrzeuge der Stralsunder EntsorgungsgmbH werden deshalb berechtigt die Grünfläche hier zu queren. Für Pkw-Verkehr wird dieser Fahrweg mittels einer Durchfahrtschleuse gesperrt werden. Lastkraftwagen, deren Achse höher liegt als bei Pkw,s können diese überfahren.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der damit belasteten Flächen gehen zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist so gesichert. Die Stichstraßen werden künftig Privatwege sein.

Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht eine Verbindung der Freiräume zur Erholungsnutzung. Im betroffenen Allgemeinen Wohngebiet soll Geschosswohnungsbau errichtet werden. Private Gärten werden von der Durchwegung nicht gestört

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau können teilweise über die den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen werden. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Diese Teilflächen der Wohngebiete sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

5.6 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Das Wohngebiet soll über einen Grüngürtel in die Landschaft eingebunden bzw. auch von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt werden. Dieser Grüngürtel wird über zwei Grünzüge mit der Mitte des Gebietes verbunden. Die zwei vorhandenen Sölle werden in die zu schaffenden Freiräume einbezogen.

Mit der Anlage des öffentlichen Grünzuges entsteht neuer öffentlicher Freiraum. Die Fläche bietet Möglichkeit für kurz- und mittelzeitigen Aufenthalt. Der Grünzug versorgt das Plangebiet mit siedlungsnahem Grün.

Die Mittelachse soll entsprechend den Nutzungsanforderungen von wohnungsnahen Grünflächen gestaltet werden. Die Anordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist nur möglich, wenn die Finanzierung gesichert ist. Hier kann sich neben dem Versorgungsbereich ein weiterer Treffpunkt entwickeln. Da die nach § 8 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vorgeschriebenen Kinderspielbereiche auf den privaten Wohnbaugrundstücken errichtet werden und für den Geschosswohnungsbau mit dem Bauantrag nachzuweisen sind, wird ein öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Ausweitungen der sozialen Infrastruktur sind nicht erforderlich. Die Nahversorgung wird im Gebiet selbst sichergestellt. Das Angebot der Betreuungsplätze für Kinder der Altersgruppe 0-6 kann derzeit als ausreichend angesehen werden. Evtl. entstehender Mehrbedarf kann über einzurichtende Tagespflegestellen abgedeckt werden.

Die entstehenden Läden können auch eine Versorgungsfunktion für das angrenzende Reine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 mit übernehmen.

5.7 Technische Infrastruktur

Es muß ein Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser geschaffen werden. Grundsätzlich erfolgt die Einordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bauraum.

Die Möglichkeit der Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser kann aufgrund der anzutreffenden Bodenstrukturen ausgeschlossen werden. Die Niederschlagswasserableitung wird im Rahmen der inneren Erschließung im freien Gefälle bis zum Geländetiefpunkt geführt. Sollten während der Schachtungsarbeiten Dränsammler vorgefunden werden, sind diese in die Kanalisation einzubinden. Im Bereich der äußeren Erschließung schließt dann die Regenwasserableitung als Verrohrung an den Graben Nr. 13, den Deviner Bach, der direkt in den Sund mündet. Aufgrund eines Durchlasses im Maß DN 600 ist die Aufnahmekapazität des Baches begrenzt und die Abflußmenge aus dem Gebiet zu begrenzen. Deshalb wird der äußeren Erschließung ein Regenwasserrückhaltebecken vorgeschaltet. Das Regenwasserrückhaltebecken soll innerhalb der Grünflächen auf dem Flurstück Nr. 278/2 der Flur 1, Gemarkung Devin angelegt werden. Eine Erschließung der Anlage kann von der Planstraße J aus durch die öffentliche Grünanlage erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt innerhalb des Gebietes als Gefälleleitung. Im Tiefpunkt des Baugebietes wird ein Abwasserpumpwerk errichtet. Der Standort ist als Versorgungsfläche festgesetzt. Geruchsemissionen sind bei der angewandten technischen Lösung nicht zu erwarten. Ferner ist eine Abwasserdruckleitung bis zur Leitung am Deviner Weg notwendig.

Die Trinkwasserversorgung wird über ein inneres Ringnetz erfolgen, daß an die Leitung im Deviner Weg anschließt.

Wertstoffsammelcontainer für Glas, Papier, Altkleider und Verpackungen sollen in der Nähe der Einmündungen der Planstraße A auf den Deviner Weg innerhalb der öffentlichen Grünflächen plaziert werden.

Der Richtfunkverkehr wird nicht behindert. Die im Bereich der Richtfunktrasse festgesetzten Höhen betragen maximal 12 m über Geländeoberkante, das entspricht einer Höhe von maximal 33,6 m über HN. Die Richtfunktrasse verläuft in mindestens 47 m Höhe über HN. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist somit nicht zu erwarten.

5.8 Natur und Landschaft

Die Bebauung der bislang un bebauten Flächen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff im Sinne des 1. NatG M-V dar. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung bislang offener Bodenflächen, der sich dadurch verschärfenden Abflußverhältnisse des Niederschlagswassers, der beeinträchtigten Möglichkeit der Grundwasserneubildung und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild.

Vermeidung des Eingriffs

Aufgrund der Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, ist der Eingriff grundsätzlich nicht zu vermeiden. Die Notwendigkeit des Eingriffs wurde bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung geprüft. Für den Eingriff im Plangebiet sprechen unter anderem die Lagegunst in Nähe zur bereits vorhandenen infrastrukturellen Versorgung des Gebietes und die kurzfristige Verfügbarkeit des Baulandes bei hoher Wohnbaulandnachfrage.

Aus Biotopschutzsicht haben die Ackerflächen einen geringen Wert. Seltene floristische Besonderheiten wurden bei der Biotoptypenkartierung zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgestellt. Die beiden Sölle sind nach § 2 des 1. NatG M-V geschützt. Sie können aber bei der baulichen Entwicklung des Gebietes erhalten bleiben.

Aus diesen Gründen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der öffentlichen und privaten Belange durch die Schaffung von Baugrundstücken zurückgestellt.

Im Bebauungsplan ist Vorsorge zu treffen, den Eingriff zu minimieren und verbleibende Folgen möglichst auszugleichen. Hierzu werden die Empfehlungen des Grünordnungsplanes beachtet.

Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird innerhalb des Plangebietes für den überwiegenden Teil der Wohnbaugebiete die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 20 % begrenzt. Das bedeutet, das Höchstmaß der Versiegelung liegt bei Einfamilienhausgrundstücken zwischen 30 und 48 % der Grundstücksfläche und für den Geschößwohnungsbau ebenfalls maximal bei 48 %.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls nach flächensparenden Kriterien. Die Regelprofile zeigen die für den anzunehmenden Begegnungsfall Pkw/Pkw geringst möglichen Fahrbahnbreiten.

Um den Niederschlagsabfluß zu verzögern, sind der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke mit deren Stellplätzen und Zufahrten, und die verkehrliche Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Materialien wie wassergebundener Decke, Schotterrasen, Porensteinen, Rasengitterplatten und/oder Betonsteinpflaster zu befestigen. Die Breite der Grundstückszufahrten darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Der Anteil der Versiegelung darf max. 40 % betragen.

Bei dieser Begrenzung der Versiegelung entsteht kein nennenswerter Kostenmehraufwand gegenüber einer sonst üblichen flächigen Befestigung.

Die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund fallenden Bäume längs des Deviner Weges werden weitgehend als zu erhaltende Bäume festgesetzt, ebenso die Bäume an den Söllen. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße A entfällt ein Baum.

Kompensation des Eingriffs

Am Rande des Gebietes wird zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Sie ist zu 93 % Sammelausgleichsfläche für den Eingriff auf den Privatgrundstücken innerhalb der Wohngebiete sowie zu 7 % für den Eingriff durch die öffentliche Erschließung und soll zum Ausgleich des Eingriffes mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Planstraße A wird als Trennverkehr gestaltet. Je angefangener 60 m Straßenlänge sind mindestens 4 mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen. Es ist eine relativ geringe Anzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt, da angesichts der Vielzahl zu erwartender Zufahrten eventuell nicht mehr Baumpflanzungen möglich sind.

Bei Einhaltung der Regelprofile im Verkehrsraum der Planstraßen B bis J verbleibt abschnittsweise ein nicht zu befestigender Randstreifen von 2,0 m. Dieser ist mit klein- oder mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Längs der Mischverkehrsflächen sind pro 60 m angefangener laufender Verkehrsfläche 3 kleinkronige Laubbäume als zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahme für die öffentliche Erschließung. Die festgesetzten Stammumfänge gewährleisten, daß die Bäume den Nutzungsanforderungen standhalten können.

Längs des Deviner Weges ist zur Kompensation des Geh- und Radwegebaus parallel zum Deviner Weg die bestehende Baumreihe mit weiteren Baumpflanzungen zu ergänzen. Die jetzt lückige Baumreihe wird dann durchgehend verlaufen.

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind pro angefangener 4 Stellplätze jeweils mindestens ein einzeln stehender Laubb Baum zu pflanzen. Bei 5 Stellplätzen als Beispiel sind also zwei Laubbäume zu pflanzen. Bei gleichmäßiger Verteilung der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlagen können diese optisch in das Plangebiet integriert werden. Die Festsetzung einer Mindestgröße für die Baumscheiben dient der Überlebenssicherung der Bäume.

Die Festsetzung der Stammumfänge der Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen soll eine schnelle Eingrünung des Baugebietes gewährleisten und führt zur Kompensation des Eingriffes in einem angemessenen Zeitrahmen. Außerdem sind aufgrund der für die Bäume bestehenden Zerstörungsgefahr Mindestdicken der Stämme unerlässlich.

In den privaten Gärten erfolgt ein Ausgleich über die Pflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern. Je 100 m² überbaubare Grundstücksfläche sind 3 größer als 2 m hoch werdende Sträucher und je 150 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Laubb Baum zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen können in Form von Heckenpflanzungen erfolgen.

Die Menge der festgesetzten Pflanzung soll an zwei Beispielen verdeutlicht werden. Bei einem 450 qm großem Einzelhausgrundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 20 %iger Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl beträgt die überbaubare Grundstücksfläche 162 qm. Hier sind mindestens 3 größer als 2 m hoch werdende Sträucher und mindestens 1 Laubb Baum zu pflanzen. Ist das Grundstück nur 400 qm groß ist bei gleicher Grundflächenzahl die überbaubare Grundstücksfläche 144 qm. Hier sind nur die 3 Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung der Baumpflanzung greift nicht.

Mit der festgesetzten Zahl der Pflanzungen auf den Wohnbauflächen wird ein weitgehender Ausgleich des Eingriffes innerhalb der Wohnbaugebiete erreicht. Eine unzumutbare Beschattung der Grundstücke ist nicht zu erwarten. Der Pflegeaufwand für den Garten erhöht sich darüber nicht.

Bilanzbewertung

Das Ergebnis der Bilanzierung hinsichtlich des Eingriffes in den Naturhaushalt ist dem Grünordnungsplan entnommen.

Innerhalb des Wohnbaugebietes stehen einem Biotopwert von 6,37 Werteinheiten der Eingriffsflächen vor dem Eingriff stehen 5,38 Werteinheiten nach dem Eingriff und der Realisierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Damit wird der Biotopwert zu 84 % ausgeglichen. Die Wertdifferenz beträgt 0,99 Werteinheiten.

Der Ausgleich innerhalb der Verkehrsflächen Deviner Weg erfolgt zu 72% . 0,49 Werteinheiten vor dem Eingriff stehen 0,35 Werteinheiten nach dem Eingriff gegenüber.

Tab. 2: Biotopwert nach Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Wohngebiet

Biotop-/ Nutzungstyp	Bewertung Planung Flächen mit Ausgleichsfunktion			
	Fläche in ha	Biotopwert	öffentlicher Anteil	privater Anteil
öffentliche Grünflächen	4,7	2,74	0,05 7 %	0,69 93 %
öffentliche Grünflächen, Wertsteigerung		0,74		
Gartenflächen Wohnbauland	5,33	2,16	0,48	2,16
gering versiegelte Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	1,74	0,48		
Gesamt	11,76	5,38	84 %	

Der Eingriff findet sowohl auf künftig öffentlichen Flächen wie auf künftigen Privatgrundstücken statt. Der über die öffentliche Erschließung realisierte Eingriff kann teilweise über Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeglichen werden. 7 % der Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Ausgleich für die öffentliche Erschließung. Der Eingriff auf den Baugrundstücken soll überwiegend auf den Grundstücken der Verursacher, zu einem geringen Anteil aber auch auf der öffentlichen Grünfläche stattfinden. 93 % der Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Ausgleich für die private Bebauung. Der Verteilungsmaßstab für den nicht auf privaten Grundstücken realisierten Ausgleich ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Mittels der Ausgleichsmaßnahmen können 84 % des durch den Wohnungsbau verursachten Eingriffs und 72% des durch den Bau eines Geh- und Radweges längs des Deviner Weges kompensiert werden. Wie bereits oben dargelegt, ist der Eingriff dennoch nicht zu vermeiden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes oder in dessen räumlicher städtebaulicher Zuordnung nicht sinnvoll einzuordnen. Innerhalb des Gebietes ist das Maximum an Kompensationsmaßnahmen, welches innerhalb eines verträglichen Kostenrahmens verbleibt, festgesetzt worden.

5.9 Immissionen

Auf der Grundlage der RLS 90, der DIN 18005 und der EAE 85 wurde die Lärmbelastung entlang des Deviner Weges in Bezug geschätzt. Als Ersatz für konkret ermittelte Verkehrsbelastungen wurde die Verkehrsbelastung aus den Einwohnerzahlen im Bereich Devin, im Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 5 und dem Bebauungsplan Nr. 42 abgeleitet. Als maßgebende Größe wurde 1200 Einwohner angesetzt.

Hieraus leiten sich aus vorliegenden Erfahrungswerten folgende maßgebende Belastungswerte ab:

mittlere Tagesbelastung	100 Pkw/h (Lkw-Anteil max. 5 %)
mittlere Nachtbelastung	20 Pkw/h (Lkw-Anteil 0 %)

Daraus folgen nach der vereinfachten Berechnungsmethode der RLS 90 folgende Lärmwerte:

Mittelungspegel	$L_{m,T}$ 58 dB(A)
	$L_{m,N}$ 50dB(A)

Durch weitere Abzüge aufgrund des Einflusses der Geschwindigkeit (Tempo 50), Abstand und Atmosphäre ergeben sich in Abhängigkeit von der Entfernung zur Fahrbahnachse folgende Lärmwerte, welche von einer relativ ungehinderten Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der Reflexions- und Beugungswirkung der Gebäude ausgehen:

m	Pegel Tag dB(A)	Nacht dB(A)
20 m	53,5	44,5
30 m	50,2	41,2

Der geringste Abstand der Bebauung zur Lärmquelle Deviner Weg befindet sich an der Planstraße K in der Gebietsmitte und beträgt ca. 26 m (äußere Kante der Bebauung bis Straßenmitte). Die Immissionswerte liegen bereits bei einem geringen Abstand von 20 m unter den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Es sind somit sowohl für tags als auch für nachts keine Immissionskonflikte zu erwarten. Schallmindernde oder abschirmende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Abwasserpumpstation werden technische Vorkehrungen getroffen, die Geruchsemissionen ausschließen. Zudem ist das Pumpwerk so gelegen, daß mit der Hauptwindrichtung eventuell auftretende Gerüche vom Wohngebiet wegtragen würden.

5.10 Kosten

Für den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße ohne Kanalbau werden 150 DM pro Quadratmeter Verkehrsfläche veranschlagt. Bei einer Fläche von 1,75 ha sind dies ca. 2.625.000 DM. Hinzu kommen die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen mit ca. 850 DM pro laufenden Meter, bei 2,3 km laufender Straßenlänge also rund 1.955.000 DM. Hinzukommen Kosten für Verteilerstationen der Telekom und der Stromversorgung mit jeweils ca. 10.000 DM. Pro Hausanschluß sind weitere 3.600 DM hinzuzurechnen.

Die Erschließung des Gebietes wird von einer privaten Bauträgergesellschaft vorgenommen. Der Hansestadt Stralsund entstehen damit keine Erschließungskosten.

Für die Privatstraßen entstehen weitere Erschließungskosten, die von der Bauträgergesellschaft finanziert werden und ebenso wie die Kosten für die öffentliche Erschließung auf die künftigen Eigentümer umgelegt werden.

Insgesamt entstehen 4,7 ha Grünfläche. Die Anlage der Grünflächen kostet ca. 21 DM/m². Dieser Preis gilt als Mittelung zwischen dem einfacher gestalteten Grüngürtel, dem nicht zu bepflanzenden Regenwasserrückhaltebecken und der parkähnlicheren Gestaltung der mittleren Grünachse. Auf die Pflanzung der Bäume und Sträucher innerhalb dieser Fläche entfallen ca. 12 DM/m² Grünfläche. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf insgesamt 564.000 DM geschätzt. Gemäß Erschließungsvertrag ist der Vorhabenträger zu einer Zahlung von 500.000 DM für die Anlage der Grünflächen verpflichtet. Die dem Vorhabenträger entstehenden Kosten für die Grünflächen werden auf die Preise für die künftigen Baugrundstücke umgelegt. Aufwendungen, die die 500.000 DM-Grenze überschreiten, müssen durch eigene Leistungen, Material, ggf. Fördermittel von der Stadt erbracht werden.

Die Flächen sollen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Der Pflegeaufwand bemißt sich deshalb relativ gering.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen auf derzeit nicht öffentlichem Grund werden der Hansestadt Stralsund kostenlos und kosten- und lastenfrei übertragen. Dies ist im Erschließungsvertrag geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Erschließung des Gebietes wird nach § 124 BauGB von der Hansestadt Stralsund auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag geschlossen worden.

Das Parzellieren der Baugrundstücke wird privatrechtlich geregelt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

7. Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

1. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschuß ist zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschuß am 10.04.1997 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gefaßt worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit einem Schreiben vom 18.04.1997 beteiligt.
3. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gemäß § 2 BauGB MaßnahmenG verzichtet.
4. Die Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan erfolgte im Mai 1997.
5. Die Öffentliche Auslegung fand vom 12.05 bis 16.06.1997 statt.

6. An der vereinfachten Planänderung gemäß § 13 BauGB wurden die betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.11.1997 beteiligt.
7. Der Abwägungs- und Satzungsbeschuß ist für das zweite Quartal 1998 geplant.

8. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB-ALT) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) i.V.m. §233 und §243 Baugesetzbuches (BauGB-NEU) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GVBl. M-V., S. 518), berichtigt am 25.05.1994 (GVObI. M-V., S. 635).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen das Maßnahmengesetz zum BauGB in der Bekanntmachung und Neufassung vom 28.04.1993, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz und das Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vor.

9. Hinweise

a) Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

b) Altlasten

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

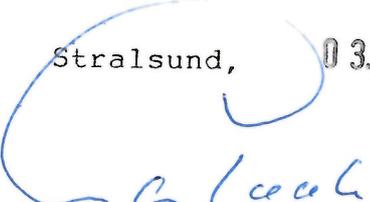
10. Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Stadt beabsichtigt, das in ihrem Besitz befindliche Wohnbauland an die Bau- und Erschließungsträgersgesellschaft, die auch im Besitz der weiteren Grundstücke des künftigen Wohngebietes ist, zu verkaufen.

Für die Erschließung wurde die Genehmigung der Bauausführung am 12.09.1997 erteilt.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 außer Kraft gesetzt werden.

Stralsund, 03. Juni 1998


Lastovka
Oberbürgermeister

