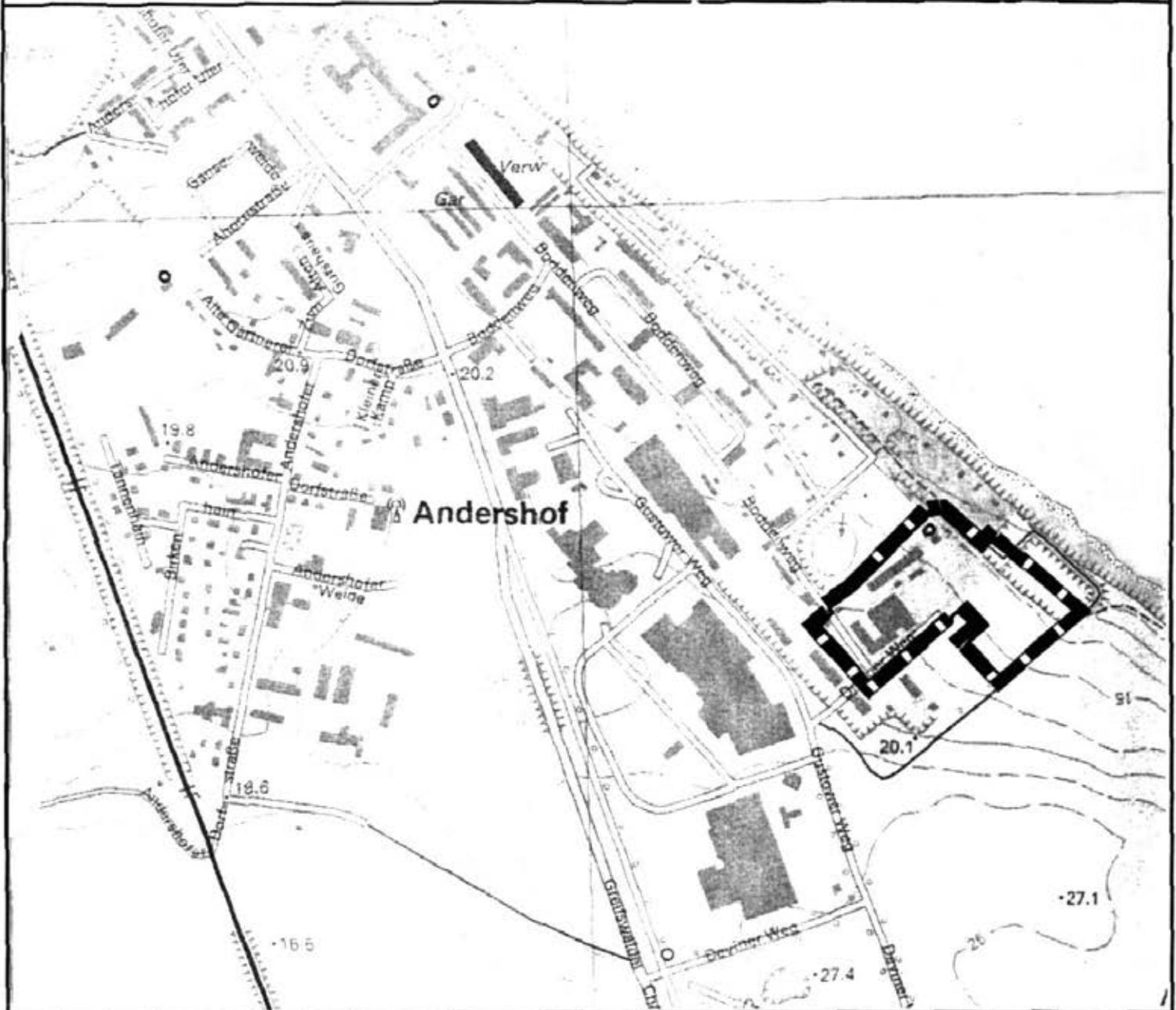


HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1 : 7.500



BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“

DATUM: MÄRZ 2006

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734

Und

BÜRO BLAU Beratung und Planung für Stadt und Landschaft, Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau
Badenstraße 44, 18439 Stralsund Tel. (03831) 703443 Fax. (03831) 703444

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum	4
3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	5
4. Städtebauliche Ausgangssituation	6
4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung	6
4.2 Erschließung	6
4.3 Immissionen	7
4.4 Soziale Infrastruktur und Freiraumversorgung	7
4.5 Natur und Landschaft	8
4.6 Altlasten und Kampfmittel	9
5. Inhalt des Planes	10
5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept	10
5.2 Städtebauliche Vergleichswerte	10
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	12
5.5 Erschließung	13
5.5.1 Verkehrserschließung/Ruhender Verkehr	13
5.5.2 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung	14
5.5.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Löschwasser	14
5.5.4 Regenwasser	14
5.5.5 Energieversorgung	15
5.5.6 Telekommunikation und Müllentsorgung	15
5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung	15
5.6.1 Vermeidung des Eingriffs	15
5.6.2 Minimierung des Eingriffs	16
5.6.3 Kompensation des Eingriffs	16
5.6.4 Bilanzbewertung	18
6. Örtliche Bauvorschriften	18
7. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen	18
8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung	19
9. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	20
10. Rechtsgrundlagen	20

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Hansestadt Stralsund besteht nach wie vor ein Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Der Nachnutzung von Brachflächen wird dabei gegenüber dem großzügigen Landschaftsverbrauch für die Siedlungserweiterung Priorität eingeräumt. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet stellt eine solche Brachfläche (ehemalige Schweinemastanlage Andershof) dar.

Ziel der Planung ist, eine neue Wohnsiedlung mit Grundstücken für den Einfamilienhausbau und den Geschosswohnungsbau mit insgesamt ca. 50 Wohneinheiten zu entwickeln. Zur Umsetzung einer angemessenen städtebaulichen Qualität in landschaftlich exponierter Lage werden bestimmte Gestaltungsqualitäten vorgegeben. Mit der Lage in unmittelbarer Nähe zum Strelasund stellt das Plangebiet innerhalb der Hansestadt Stralsund einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort dar.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Andershof, im Stadtgebiet Süd und erstreckt sich nordöstlich des Boddenweges in Richtung Strelasund. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Flurstücke 16/2 und 16/4 im Südwesten, einen Sportplatz im Nordwesten, die Bungalow-siedlung „Sundblick e.V.“, ein Regenrückhaltebecken im Nordosten sowie eine Brachfläche im Südosten und umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Andershof: 13/14 (tw.), 18/22, 18/23, 18/24, 18/26, 18/28, 18/29, 18/31, 18/32 (tw.), 18/33, 18/34, 18/35, 18/37, 18/40, 18/41, 18/43, 18/44, 18/46, 18/47, 18/48, 18/49, 18/50, 18/51, 18/52, 18/53, 20/11, 20/12 (tw.), 20/14, 20/42, 20/43, 20/45, 20/46, 20/49, 20/50, 20/51, 20/52, 20/53, 20/54, 20/56, 20/57, 20/58, 20/59, 20/60, 20/62, 20/63, 20/65, 20/67, 20/69, 20/79, 20/83, 20/84, 20/85, 20/86, 20/87, 20/88, 20/89 (tw.), 20/90, 20/92, 20/93, 20/94, 20/95, 20/96, 20/97, 20/98, 20/99, 20/100, 20/101 und 20/102 der Flur 2, Gemarkung Andershof (auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes mit Stand vom Januar 2006)

Plangrundlage ist der vom Vermessungsbüro Holst & Sommer Stralsund erstellte Lage- und Höhenplan vom 02.12.1998, letzte Ergänzung 25.10.1999. Vom Bauamt, Sachgebiet Vermessung der Stadt Stralsund wurden zuletzt im März 2006 Ergänzungen, Korrekturen sowie die Darstellung der Umgebung aus dem Stadtkartenwerk zur Verfügung gestellt. Der Eintrag der Flurstücke entspricht der Flurkarte mit Stand vom Januar 2006.

Im Laufe des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss zunächst vorgesehenen Gebiet um die Flurstücke 20/12 (teilweise) und 20/14 erweitert. Es handelt sich dabei um den Boddenweg und das unmittelbar südwestlich angrenzende Flurstück. Die Erweiterung wurde notwendig, um ein zusätzlich entstandenes Defizit für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kompensieren zu können.

3. Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Die Hansestadt Stralsund übernimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern gemeinsam mit Greifswald funktionsanteilig die Aufgaben eines Oberzentrums. Der Ordnungsraum um die Hansestadt Stralsund wird dabei so ausgewiesen und abgegrenzt, dass er die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfasst. Dabei soll sich gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm VP die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten vollziehen. Als Kernstadt ist die Hansestadt Stralsund bestrebt, ihren Bedarf an Wohnungsbauflächen soweit wie möglich innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitzustellen. Einer weiteren Wanderungsbewegung ins Umland soll mit der Ausweisung von Wohnbaugebieten entgegengewirkt werden.

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund und im beigeordneten Landschaftsplan war das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan stimmte in Teilbereichen nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes überein. Eine Anpassung des F-Planes wurde daher erforderlich. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die bisherige Wohnbaufläche wurde erweitert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen genehmigt und seit November 2005 rechtswirksam. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt nördlich des Berufsförderungswerkes, war intensiv landwirtschaftlich genutzt und mit Gebäuden einer Schweinemastanlage bebaut. Planungsrechtlich ist die Fläche vor der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für die geplante Realisierung des Vorhabens sowie zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet überlagert Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Gewerbegebiet / Sonstiges Sondergebiet Andershof / Devin“. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 4.1 ruht derzeit. Es wird angestrebt, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 vor dem des Bebauungsplanes Nr. 4.1 zum Abschluss zu bringen und dafür den Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1 herauszulösen. Die über den Bebauungsplan Nr. 4.1 angrenzenden Flächen im Nordosten sind als Grünfläche und die Flächen im Süden sind als Mischgebiet festgesetzt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 24.05.2000 eingeleitet. Gemäß Überleitungsvorschrift in § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) soll das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zu Ende geführt und noch vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein zeitlich befristetes Berufsförderungswerk (bfw) mit umfangreichem Bestand an Gebäuden sowie gärtnerisch genutzten Freiflächen. Im Norden befindet sich ein ehemaliges Heizwerk. Die früher vorhandene Schweinemastanlage im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits abgerissen. Die Flächen wurden entsiegelt.

Das Gebiet ist weitgehend eben. Das Gelände fällt in Richtung des Regenrückhaltebeckens kontinuierlich ab. Vor dem Regenrückhaltebecken fängt eine Böschung einen Geländesprung ab. Eine Siedlungshecke, die nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützt ist, grenzt das Plangebiet nach Nordosten zum Sportplatz hin ab. Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des 200 m-Küstenschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V). Hier ist eine Bebauung grundsätzlich nur im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden möglich. Der 100 m Gewässerschutzstreifen gemäß Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) schneidet das Plangebiet ebenfalls im nördlichen Bereich. Teile der geplanten Bebauung liegen innerhalb dieser Schutzstreifen.

Westlich des Plangebietes und südwestlich an den Gustower Weg angrenzend befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit Lebensmittelmärkten, einem Baumarkt und einem Möbelmarkt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Drigger Weg und den Boddenweg. Der Drigger Weg schließt an den Gustower Weg an. Der Boddenweg ist seiner Funktion nach eine Anliegerstraße. Im Bebauungsplan Nr. 4.1 ist der Boddenweg in diesem Abschnitt als Geh- und Radweg festgesetzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 sind die Nutzungsrechte auf die Anlieger und Versorgungsträger erweitert worden.

Es existiert eine öffentliche Buslinie in Richtung der Stralsunder Innenstadt und dem Bahnhof sowie in Richtung Devin. Diese verkehrt auf dem Gustower Weg. Die nächste Haltestelle befindet sich an dem Einkaufszentrum westlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Einmündung des Drigger Weges in den Gustower Weg.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Anschluss an das vorhandene Netz. Im Drigger Weg befinden sich Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Telefon und Kabelfernsehen. Am nördlichen Ende der gegenwärtigen Erschließung des Drigger Weges befindet sich ein Pumpwerk für Schmutzwasser.

Ein Regenwasserhauptsammler DN 1200 schneidet das Bebauungsplangebiet in Verlängerung des Drigger Weges und mündet in das Regenrückhaltebecken nordöstlich des Gebietes. Über diesen Sammler entwässern große Bereiche des Stadtgebietes Süd (051) (Bebauungsplangebiete Nr. 4.1, Nr. 19, Teile der Bundesstraße 96, das Gebiet des Bau-

ungsplangebietes Nr. 46). Das Becken ist Teil der öffentlichen Abwasseranlage und kann bisher nur über private Flächen erreicht werden. Die grundsätzliche Zufahrtsmöglichkeit zum Regenrückhaltebecken zu dessen Bewirtschaftung (Schlammabfuhr) als auch der Zugriff auf den Sammler müssen dauerhaft gewährleistet werden.

4.3 Immissionen

Der Boddenweg ist verkehrlich fast ausschließlich über den Ziel- und Quellverkehr der angrenzenden Bebauung belastet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Der Anteil an Schwerlastverkehr wird als unbedeutend eingestuft. Durch die angrenzenden Verkehrswege sind keine Immissionen zu erwarten, die eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zur Folge hätten.

Emittierende gewerbliche Nutzungen bestehen innerhalb des Plangebietes oder in seiner unmittelbaren Umgebung ebenfalls nicht. Südwestlich des WA₂ ist ein im Bebauungsplan Nr. 4.1 festgesetztes eingeschränktes Gewerbegebiet gelegen. Die Festsetzungen des B-planes sehen vor, dass hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind und ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bezogen auf 1 m² nicht überschritten werden darf. Aufgrund dieser Festsetzungen sind aus dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet keine Immissionen zu erwarten, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) überschreiten.

Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich lt. Gewerbeanmeldung ein Einzelunternehmen. Es handelt sich hierbei um ein Kraftfahrzeug-Pflegecenter. Eine Eintragung in die Handwerksrolle erfolgte nicht. Diese Angaben sowie mehrere Vorortbesichtigungen lassen keine von dem Betrieb ausgehenden störenden Emissionen erkennen.

Für das Abwasserpumpwerk sind technische Vorkehrungen getroffen, die Geruchsemissionen ausschließen.

Der Sportplatz ist derzeit nicht in Nutzung. Die Fläche wurde der Hansestadt Stralsund mit der Auflage übertragen, das Grundstück wieder einer Nutzung als Sportplatz zuzuführen. Die Planung sieht sowohl eine Nutzung für den Schulsport als auch für den Vereinssport vor. Derzeit gehen keine zu berücksichtigenden Emissionen vom Sportplatz aus. Bei künftiger Nutzung ist seitens des Sportplatzes auf das entstehende Wohngebiet Rücksicht zu nehmen.

4.4 Soziale Infrastruktur und Freiraumversorgung

Die nächstgelegene Regionale Schule ist die Gerhard-Hauptmann-Schule. Eine Grundschule befindet sich in Andershof. Die Kindertagesstätte „Am Bodden“ befindet sich ebenfalls stadteinwärts in Andershof. Ein Hort ist im Gebäude der Schule Andershof vorhanden.

Es ist geplant, nördlich des Plangebietes, parallel zur Küste des Strelasundes, einen überregionalen Wanderweg zu errichten. Von dort besteht auch der nächst gelegene Zugang zum Strelasund. Des Weiteren ist von hier aus der im Geltungsbereich des Bebauungspla-

nes Nr. 5 liegende öffentliche Kinderspielplatz zu erreichen. Der angrenzende Sportplatz kann als Bolzplatz mit genutzt werden.

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Siedlungsgebietes. Der gesamte nördliche Bereich fällt in den 200 m Küstenschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V. An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen bis zu 200 m landeinwärts (gerechnet von der Mittelwasserlinie) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtswirksamen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für Bereiche, die innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB liegen.

Da bis zum Herbst 1999 innerhalb des Plangebietes Bebauung vorhanden war, wird eine Bebauung bis zum 100 m Gewässerschutzstreifen als vertretbar angesehen. Der 100 m Gewässerschutzstreifen gemäß Landesnaturschutzgesetz M-V berührt das Plangebiet im nördlichen Teilbereich. Eine Bebauung findet hier nicht mehr statt. Die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Stralsund hat die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen im Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Abs. 3 Pkt. 4 Landesnaturschutzgesetz M-V mit Schreiben vom 01.03.2001 erteilt. Die Genehmigung ist an den Bebauungsplan gebunden und gilt nur bei Einhaltung seiner Festsetzung.

Nach § 89 Landeswassergesetz dürfen bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht in einer Entfernung bis zu 100 m landeinwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das Plangebiet wird im Westen von einer nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Baumhecke begrenzt. Weiterhin ist im Norden des Plangebietes ein umfangreicher Baumbestand, der überwiegend aus Pappeln und Vogelkirschen im Unterholz besteht, vorhanden. Weitere für das Landschaftsbild bedeutsame Pappeln stehen im Böschungsbereich an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, an der südöstlichen Grenze sowie südlich der erst genannten Fläche im Bereich der Gärtnerei des Berufsförderungswerkes.

Aufgrund der exponierten Lage im Küstenschutzstreifen ist die künftige Wirkung des Baugebietes auf das Landschaftsbild bedeutsam.

Der Baugrund innerhalb des Plangebietes hat Geschiebe zum Ausgangsmaterial und ist für eine dezentrale Versickerung von auf den privaten Baugrundstücken anfallendem Niederschlagswasser aufgrund seiner Undurchlässigkeit nur bedingt geeignet. Das Niederschlagswasser kann in das nördlich gelegene Regenrückhaltbecken über den Hauptsammler DN 1200 geleitet werden.

Für das Plangebiet ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt worden. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen worden.

4.6 Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen bis auf die ehemalige Schweinemastanlage derzeit keine Kenntnisse über kontaminierte Böden und belastetes Grundwasser vor. Die ehemalige Schweinemastanlage ist im Altlastenkataster der Hansestadt Stralsund registriert. Seit 1987 ist die Anlage nicht mehr in Betrieb. Im März 1992 erfolgte eine orientierende Altlastenerkundung auf diesem Gelände. Die durchgeführten Untersuchungen haben in diesem Bereich keine Belastung des aufgefüllten oder natürlich anstehenden Bodens mit Schwermetallen ergeben. Es liegt somit keine akute Gefährdung von Schutzgütern vor, so dass bei geplanten Baumaßnahmen auf dem Gelände keine Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Die Beräumung der Fundamente der ehemaligen Schweinemastställe erfolgt bereits 1999.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Areal, das jahrzehntelang gewerblich bzw. industriell genutzt wurde. Sollten daher bei den Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen angetroffen werden, ist der Abfallbesitzer bzw. Erzeuger zur gemeinwohlverträglichen Beseitigung des Bodenaushubs gemäß § 11 KrW-/AbfG verpflichtet, die örtlichen Überwachungsbehörden (Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde der Hansestadt Stralsund) gemäß § 20 Landeswassergesetz zu informieren.

Das Plangebiet ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es liegen zurzeit für das Gebiet keine Kriegsluftbilder vor. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, ist der Munitionsbergungsdienst (MBD) so zeitig wie möglich zu benachrichtigen und dem MBD ein Auftrag zu erteilen. Im Anschluss daran wird eine Räumstrategie erarbeitet, ggf. eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt. Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten entsprechend vorsichtig durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz M-V ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum. Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes M-V ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch ihn beauftragten Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem

MBD.

5. Inhalt des Planes

5.1 Das städtebauliche und grünordnerische Entwurfskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den sensibleren aber auch attraktiveren Teil der Bauflächen innerhalb des Plangebietes, der zum Ufer des Strelasundes hin orientiert ist, mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu bebauen. Die Bebauung wird auf diesen Grundstücken entsprechend in geringerer Höhe ausfallen. Es sind dort Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal 1 Vollgeschoss geplant. Die Bebauung soll auf diesen Flächen so erfolgen, dass das Wohngebiet vom Strelasund aus betrachtet, einen einheitlichen und geschlossenen Anblick bietet. Die Erschließung dieser Wohnungsbauflächen erfolgt über eine Ringschließung, den Drigger Weg.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, der über den Boddenweg erschlossen wird, sollen Bauflächen für den Geschosswohnungsbau entstehen. Dementsprechend dürfen die Gebäude hier bis zu 3 Vollgeschosse haben.

Zur landschaftlichen Einbindung bleiben die vorhandenen Pappeln an der Böschung in Richtung Strelasund und in einem Teilbereich innerhalb des Gebietes erhalten bzw. werden bei Abgang über andere Großbäume ersetzt.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	29.958 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.190 m ²
Öffentliche Fußwege	458 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.540 m ²
Allgemeine Wohngebiete	23.770 m ²
davon WA ₁	19.925 m ²
WA ₂	3.845 m ²

In den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Gebieten sind zwei dreigeschossige Wohngebäude mit je 6 bis 9 Wohnungen geplant. Demzufolge werden hier ca. 12 bis 18 Wohnungen entstehen. In den für den Einfamilienhausbau vorgesehenen Gebieten sollen ca. 27 Einfamilienhäuser als freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Bei einer Annahme von 1,2 Wohneinheiten pro Einzelhaus entstehen hier ca. 32 weitere Wohneinheiten. Es ist anzunehmen, dass einige Einliegerwohnungen hinzukommen.

Der durchschnittliche Belegungsgrad der Wohnungen liegt gegenwärtig in der Hansestadt Stralsund bei ca. 2,1 Einwohnern pro Wohnung. Dieser wird sich bei der zu erwartenden Haushaltsentwicklung künftig eher verringern. Es wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Belegungsgrad im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern pro Wohnung liegen wird. In das Einfamilienhausgebiet werden jedoch vorwiegend Familien einziehen. Deshalb wird der allgemeinen Tendenz in diesem Fall nicht gefolgt. Stattdessen wird für das Gebiet der heute geltende durchschnittliche Belegungsgrad angenommen. Bei 50 Wohneinheiten mit

2,1 Einwohnern wird nach vollständiger Realisierung des Wohngebietes eine Einwohnerzahl von ca. 105 erwartet.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes soll zu einem Einfamilienhausgebiet entwickelt werden und vorrangig dem Wohnen dienen. Die betroffenen Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet WA₁ gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Ausgeschlossen werden alle nach § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zusätzlich werden auch die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass der Straßenverkehr und damit auch die durch den Verkehr erzeugten Emissionen innerhalb des Gebietes so gering wie möglich gehalten werden.

Das allgemeine Wohngebiet WA₂ unterscheidet sich in der Art der Nutzung von dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Am Boddenweg wird die mögliche geringfügige Belastung der Nachbarschaft als zumutbar eingeschätzt.

Entsprechend § 13 BauNVO sind in Baugebieten nach den §§ 2 bis 4, also auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese zusätzlichen Verkehr erzeugen würden. Der Wohncharakter hat in diesem Gebiet den Vorrang und Tankstellen werden aus Gründen des Nachbarschutzes als nicht verträglich angesehen. Weiterhin sprechen auch gestalterische Gründe dagegen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer Flächenintensität ausgeschlossen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für das WA₁ wird bewusst unter dem laut BauNutzungsverordnung zulässigen Maß der baulichen Nutzung verblieben. Einerseits wird so die Versiegelung von Grund und Boden, und damit der Eingriff in den Naturhaushalt und den Küstenschutzstreifen gering gehalten, andererseits erfolgt eine aufgelockerte offene Bebauung des Wohngebietes. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO normalerweise bis zu 50% betragen darf, wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf maximal 30% reduziert, so dass max. 39% der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Auch die durch eine evtl. Tiefgarage unterbauten Flächen des Wohngebietes WA₂ sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 16 BauNVO für Einzel- und Doppelhäuser auf eine Firsthöhe von maximal 9,5 m, für den Geschosswohnungsbau auf maximal 13 m begrenzt. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand in

den Randbereichen wird die Gebäude damit auch weiterhin überragen. Um überdimensionierte Baukörper zu verhindern, wird auch die maximale Traufhöhe festgesetzt. In den für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baugebieten werden eine minimale Traufhöhe von 6 m und eine maximale Traufhöhe von 8,5 m ausgewiesen. In den für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Bereichen gelten eine minimale Traufhöhe von 3 m und eine maximale Traufhöhe von 4,2 m. Mit der Begrenzung der Höhen sollen außerdem die Proportionen der Gebäude im erforderlichen Maß reguliert werden.

Als Bezugspunkt für alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen gilt jeweils der im Plan eingemessene Punkt im Straßenniveau der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des WA₁ auf maximal eins begrenzt. Der Ausbau des Dachgeschosses bleibt dabei trotzdem möglich. Innerhalb des WA₂, das für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, da das Gebiet durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt werden soll. Bei der Bebauung der Grundstücke ist für Hauptgebäude ein seitlicher Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V zu berücksichtigen. Die möglichen Hausformen werden im WA₁ auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt. Reihenhäuser entsprechen nicht dem Charakter der näheren Umgebung und werden deshalb ausgeschlossen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind sie in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie der dazugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ sind Garagen im Kellergeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der flächensparenden Dimensionierung der Straßen würden sich Engpässe bei den Aufstellflächen auf den Grundstücken ergeben. Weiterhin besteht aufgrund der schwierigen Abflussverhältnisse für das Niederschlagswasser 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 wäre die Einsehbarkeit der Verkehrsflächen von den Zufahrten aus behindert.

Angrenzend an die Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern EF₁ und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft AF₃ und an die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern AF₄ und AF₅ ist eine Bebauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 3 m nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Gehölze einschließlich ihrer Wurzeln und Kronen.

Die Stellung der Gebäude ist am nördlichen und am östlichen Rand des Wohngebietes mit einer traufständigen Hauptfirstrichtung, bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße, festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Ausbildung eines in seiner Außenwirkung zum Strelasund geschlossen wirkenden Siedlungsbildes.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung/Ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringschließung des Drigger Weges. Darüber hinaus werden die Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA₂ über den vorhandenen Boddenweg und den parallel dazu verlaufenden, als Stichstraße ausgewiesenen Grahlhofer Weg erschlossen. Nördlich des Drigger Weges wird ein Geh- und Radweg festgesetzt. Im Grahlhofer Weg ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Anlieger müssen ihre Mülltonnen bis an den Drigger Weg fahren. Hierfür wird an der Einmündung des Grahlhofer Weges in den Drigger Weg ein Standort für Mülltonnen festgesetzt.

Der Drigger Weg ist auf einer Breite von 4,75 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut und auf beiden Seiten durch ein 0,50 bzw. 0,75 m breites Bankett ergänzt. Der Grahlhofer Weg ist auf einer Breite von 3,50 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut und wird durch jeweils 0,25 m breite Bankette auf beiden Seiten der Fahrbahn ergänzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet.

Der festgesetzte Geh- und Radweg ist in einer Breite von 3 m bzw. 5 m ausgewiesen. Die Lage des Weges innerhalb des Wohngebietes berücksichtigt die Anschlüsse an den bereits vorhandenen Drigger Weg. Der zum Regenrückhaltebecken führende Regenwassersammler liegt innerhalb des öffentlichen Weges und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als unterirdische Hauptwasserleitung dargestellt.

Zur Gewährleistung des Zugriffs auf den Regenwassersammler und der Bewirtschaftung des außerhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebeckens wird der Geh- und Radweg zusätzlich mit der Zweckbestimmung als „Zufahrt zur Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens“ festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind sie in einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie der dazugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Garagen im Kellergeschoss sind innerhalb des WA₁ nur ausnahmsweise zulässig.

Der ruhende Verkehr für die Wohnnutzung ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Innerhalb des WA₂ können die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau in Form einer Tiefgarage errichtet werden.

Zusätzlich hierzu sind Besucherparkplätze im öffentlichen Raum (je 3 Wohneinheiten 1 Stellplatz) bereitzustellen. Dies bedeutet im Bereich der neu zu entwickelnden Bauflächen (WA₁ und WA₂) einen Bedarf von ca. 18 Stellplätzen im öffentlich zugänglichen Raum. Die-

se können im Straßenraum des Drigger Weges untergebracht werden. Auf eine detaillierte Festsetzung der Stellplätze in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird verzichtet.

5.5.2 Freiraumversorgung, soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten kein eigener Kinderspielplatz vorgesehen. Es befindet sich jedoch ein öffentlicher Kinderspielplatz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (östlich angrenzend). Darüber hinaus sind auf den privaten Wohnbaugrundstücken, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, gemäß § 8 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die vorgeschriebenen Kinderspielbereiche auf den Grundstücken selbst nachzuweisen.

Eine Ausweitung der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich, da das Angebot der Betreuungsplätze für Kinder zwischen 0 und 6 Jahren derzeit ausreichend ist.

Die Versorgung der künftigen Einwohner des Wohngebietes ist über das Einkaufszentrum am Gustower Weg sichergestellt.

5.5.3 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die REWA GmbH gewährleistet und erfolgt über ein inneres Ringnetz, das an die Leitung im Drigger Weg anschließt. Der Bau von Wasserversorgungsanlagen bedarf gemäß § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung, sofern sie für einen Bedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind. Der Bau der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Abwasseranlagen bedarf gem. § 38 Abs. 1 LWaG der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1. Buchst. g LWaG das StAUN. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung - WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. S. 376).

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist ein Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser geschaffen worden. Auch die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die REWA GmbH gewährleistet. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt innerhalb des Gebietes als Gefälleleitung. Die Abwasserleitung wird direkt an das bestehende Abwasserpumpwerk angeschlossen.

Für die geplante Nutzung innerhalb des Wohngebietes ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden jederzeit bereitzustellen.

5.5.4 Regenwasser

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der anzutreffenden Bodenstrukturen nicht versickert werden. Die Niederschlagswasserableitung des Gebietes erfolgt über den zum Regenrückhaltebecken führenden Andershofer Regen-

wassersammler. Die Regenwasserleitungen des Wohngebietes werden dabei direkt an den Sammler angeschlossen.

5.5.5 Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird ebenfalls durch die SWS Energie GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Straßenraum.

5.5.6 Telekommunikation und Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung der Hansestadt Stralsund. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Für die Anlieger des Grahlhofer Weges ist ein Standort zum Aufstellen der Müllbehälter vorgesehen. Ein Befahren des Grahlhofer Weges durch die Fahrzeuge der Müllabfuhr ist somit nicht erforderlich. Als Standort für die Wertstoffsammelcontainer für Glas und Papier ist ein entsprechender Platz am Boddenweg vorgesehen.

5.6 Natur und Landschaft, Grünplanung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 25. März 2002) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 22. Oktober 2002) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Im wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna, der Versiegelung von bis dahin offenen Bodenflächen, der sich hierdurch verschärfenden Abflussverhältnisse des Niederschlagswassers, der beeinträchtigenden Möglichkeit der Grundwasserneubildung und der Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Außerdem erfolgt ein nachhaltiger Eingriff in das Landschaftsbild. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag erfolgen eine umfassende Bestands- und Konfliktanalyse, eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen, die auch als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

5.6.1 Vermeidung des Eingriffs

Das Wohngebiet soll über die vorhandene Siedlungshecke, die zu erhaltende und zu ergänzende Böschungspflanzung sowie über zu erhaltende Gehölzgruppen in die Landschaft eingebunden werden.

Aufgrund der Abwägung der Belange von Natur und Landschaftsschutz mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, ist der Eingriff grundsätzlich nicht zu vermeiden. Für den Standort und die Realisierung des Vorhabens sprechen u. a. die Lagegunst in der Nähe zur bereits vorhandenen Infrastruktur und die Verfügbarkeit der Grundstücke bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnbauland.

Aus Sicht des Biotopschutzes haben die brach liegenden Siedlungsflächen einen geringen Wert. Seltene floristische Besonderheiten wurden bei der Biotopkartierung zum Bebauungsplan nicht festgestellt. Die Hecke und die größeren Baumgruppen sind nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützt. Sie werden bei der baulichen Entwicklung des Gebietes in großen Teilen erhalten.

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

Eine Ausnahmegenehmigung für das Bauen innerhalb des 200 m Küstenschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V ist von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 01.03.2001 erteilt worden.

5.6.2 Minimierung des Eingriffs

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan innerhalb des Gebiete WA₁ die nach Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 bewusst nicht voll ausgeschöpft. Stattdessen werden die GRZ auf 0,30 und die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ auf maximal 30% begrenzt, um die Versiegelung auf den für eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehenen Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und ihre Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien, wie z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen, Porensteine, Rasengitterplatten oder Betonsteinpflaster ausgeführt werden dürfen, wird der Niederschlagsabfluss verzögert und der mit der Bebauung entstehenden Eingriff weiterhin minimiert.

Als weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bleibt die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund fallende Siedlungshecke vollständig erhalten. Die Pappeln auf der Böschung im Randbereich des Plangebietes und in einem Bereich innerhalb des Gebietes bleiben erhalten bzw. werden nach ihrem Abgang durch standortheimische Laubbäume ersetzt.

5.6.3 Kompensation des Eingriffs

In den privaten Gärten erfolgt ein Teil des Ausgleiches über die Pflanzungen von Einzelbäumen. Je angefangener 200 m² zulässiger Grundfläche mit festgesetzter maximaler Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. So kann hinsichtlich der Begrünung eine Mindestqualität der Gärten erreicht werden. Mit der festgesetzten Zahl der Pflanzungen auf den Wohnbauflächen wird ein teilweiser Ausgleich des Eingriffs innerhalb der Wohngebiete erreicht. Eine unzumutbare Verschattung der Grundstücke ist nicht zu erwarten. Der Pflegeaufwand für den Garten bleibt

innerhalb eines vertretbaren Maßes.

Werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₂ Gemeinschaftsstellplatzanlagen errichtet, so ist pro angefangener 4 Stellplätze jeweils ein einzeln stehender Laubbaum zu pflanzen. Bei 5 Stellplätzen sind daher beispielsweise 2 Bäume anzupflanzen. Bei gleichmäßiger Verteilung der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlage kann diese optisch besser in das Plangebiet integriert werden.

Die nordwestlich des Fuß- und Radweges in Richtung Strelasund liegenden Ausgleichsfläche AF 2 ist gegenüber im Laufe des Planverfahrens kleiner geworden. Ein Teil der ursprünglich festgesetzten AF 2 – Fläche ist nun als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das durch die Änderung entstehende Ausgleichsdefizit im naturschutzrechtlichen Sinne lässt sich durch die Ausweisung einer Grünfläche an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes umsetzen (Fläche AF 6). Auf der zukünftig teilweise entfallenden Ausgleichsfläche AF 2 standen 9 Bäume, die in der Zwischenzeit gerodet worden sind. Für diese Bäume bestand ursprünglich ein Erhaltungsgebot. Für die gerodeten Bäume ist daher eine Ersatzpflanzung von 9 Bäumen vorzusehen. Auf der verbleibenden Fläche AF 2 ist eine mehrstämmige Salweide gerodet worden. Diese ist gleichwertig auf dieser Fläche zu ersetzen.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft eine frei wachsende Hecke angelegt (AF 4). Diese soll dreireihig aufgebaut werden und wird sich im Laufe der Jahre entsprechend entwickeln.

Auf der Böschung am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie unmittelbar daran angrenzend sind zusätzlich zum Erhalt der Pappeln Strauchpflanzungen als Unterholz vorgesehen (AF 3). Daran schließt sich auf den privaten Grundstücken eine weitere Pflanzfläche an (AF 5). Innerhalb dieser Flächen ist eine geringere Pflanzdichte vorgesehen. Auf diese Weise soll ein sanfter Übergang von der Fläche AF 3 zur Wohnbebauung hin geschaffen werden.

Auf dem Flurstück 20/14 südwestlich des Boddenweges ist beabsichtigt, Bäume in Gruppen zu pflanzen (AF 6). Ziel ist die Entwicklung einer parkartigen Grünfläche. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Zuvor sind die Flächen, die derzeit als Parkplatz genutzt werden, zu entsiegeln und mit einer vegetationsfähigen Oberbodenschicht abzudecken.

Zur Abgrenzung und zum Schutz der Ausgleichsfläche AF 2 gegenüber der Bebauung auf den angrenzenden Bauflächen soll eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden (AF 7).

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterzubringende Ausgleich wird über Maßnahmen im Bereich des Ökokontos erbracht. So sind auf der Ökokontofläche Devlin der Hansestadt Stralsund 11 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), 11 Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) und 9 Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen.

Die Auswahl der festgesetzten Stammumfänge der Baumpflanzungen und der Mindestqualitäten der Sträucher soll eine schnelle Eingrünung des Plangebietes gewährleisten und die Kompensation des im Zusammenhang mit der Realisierung des Plangebietes entstehenden Eingriffes in einem angemessenen Zeitrahmen sichern.

5.6.4 Bilanzbewertung

Das Ergebnis der Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen.

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 20.201 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen von 20.198 Einheiten gegenüber.

Im Ergebnis kann mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die geplante Wohnbebauung soll innerhalb des gesamten Plangebietes einen einheitlichen Charakter erhalten. Für Einzel- und Doppelhäuser liegt die zulässige Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad. Zulässige Dachform für die Hauptgebäude sind nur das Satteldach und das Krüppelwalmdach. Andere Dachformen sind nicht zulässig, da hierüber die Bezüge zwischen den einzelnen Häusern gestört werden würden.

Als Dachfarbe ist innerhalb des festgesetzten WA₁ ausschließlich rot bis rotbraun zulässig. Nur so kann ein einheitlicher Charakter des Gebietes – vom Strelasund aus gesehen - gewährleistet werden. Ohne die Farbeinschränkung wäre der Eingriff in das Landschaftsbild nicht vertretbar. Im WA₂ ist zusätzlich anthrazit als Dachfarbe zulässig. Aufgrund der größeren Entfernung der Baugrundstücke zum Strelasund ist dies gerechtfertigt.

Fensterlose Außenwandflächen mit mehr als 30 m² sowie Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder mit Sträuchern zu bepflanzen, um den Gartencharakter zu betonen. Großflächige Wandflächen werden so gegliedert. Bei geeigneter Pflanzenwahl kommt es nicht zur Beeinträchtigung der Fassaden.

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist mit wasserdurchlässigen bzw. wasseraufnahmefähigen Materialien festgesetzt. Die befestigten Flächen haben so einen hohen optischen Grünanteil. Die Befestigung der Verkehrsflächen mit Pflaster wirkt zudem verkehrsberuhigend.

Warenautomaten werden im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als störend eingestuft. Ihre Aufstellung ist deshalb nicht zulässig. Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung und dort auch nur bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Hierdurch soll eine zurückhaltende Erscheinung der Werbeanlagen erwirkt werden.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch archäologische Funde möglich. Es sind da-

her folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei 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.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Belastung durch Kampfmittel – Fundmunition:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wahrscheinlich mit Kampfmitteln belasteten Bereiches. Zur Erhöhung der Bausicherheit sollte eine Sondierung des Geländes durchgeführt werden. Hierfür ist vor Beginn dieser Sondierungsmaßnahmen das Landesamt für Katastrophenschutz M-V – Munitionsbergungsdienst – zu benachrichtigen und dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Alle mit der Kampfmittelbeseitigung in Zusammenhang stehenden Maßnahmen sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.

Grundsätzlich sind alle Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Zur rechtlichen Sicherheit des Verfahrens bedarf es nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V einer Ausnahmegenehmigung. Diese Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 01.03.2001 von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

8. Maßnahmen der Bodenordnung und Kosten der Planrealisierung

Voraussetzung für die Durchführbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, dass sich die im Plangebiet liegenden Grundstücke im Besitz des Vorhabenträgers befinden. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch den Vorhabenträger. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und dem Vorhabenträger wurde im Januar 2002 abgeschlossen. Darin hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Realisierung des Vorhabens in zwei Bauabschnitten durchzuführen. Insgesamt sollen 45 bis 55 Wohneinheiten entstehen.

Die Kosten für die Erschließung und den Grünausgleich belaufen sich auf ca. 343.000 €. Die Sicherung und Finanzierung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird über

den Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der Boddenweg GbR geregelt.

9. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | 24.05.2000 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 21.06.2000 |
| - Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit anschließendem 14-tägigen Aushang | 17.07.2000 |
| - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 30.06.2000 – 03.08.2000 |
| - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 25.01.2001 |
| - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 14.02.2001 |
| - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes | 22.02.2001 – 23.03.2001 |
| - Vereinfachte Änderung des Entwurfes und Betroffenenbeteiligung | 20.10.2003 |
| - Abwägungs- und Satzungsbeschluss | voraussichtlich II. Quartal 2006 |

10. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Seiten 468, 612), geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Hansestadt Stralsund, den 10. Juli 2006

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



Lastovka



Anlage: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag