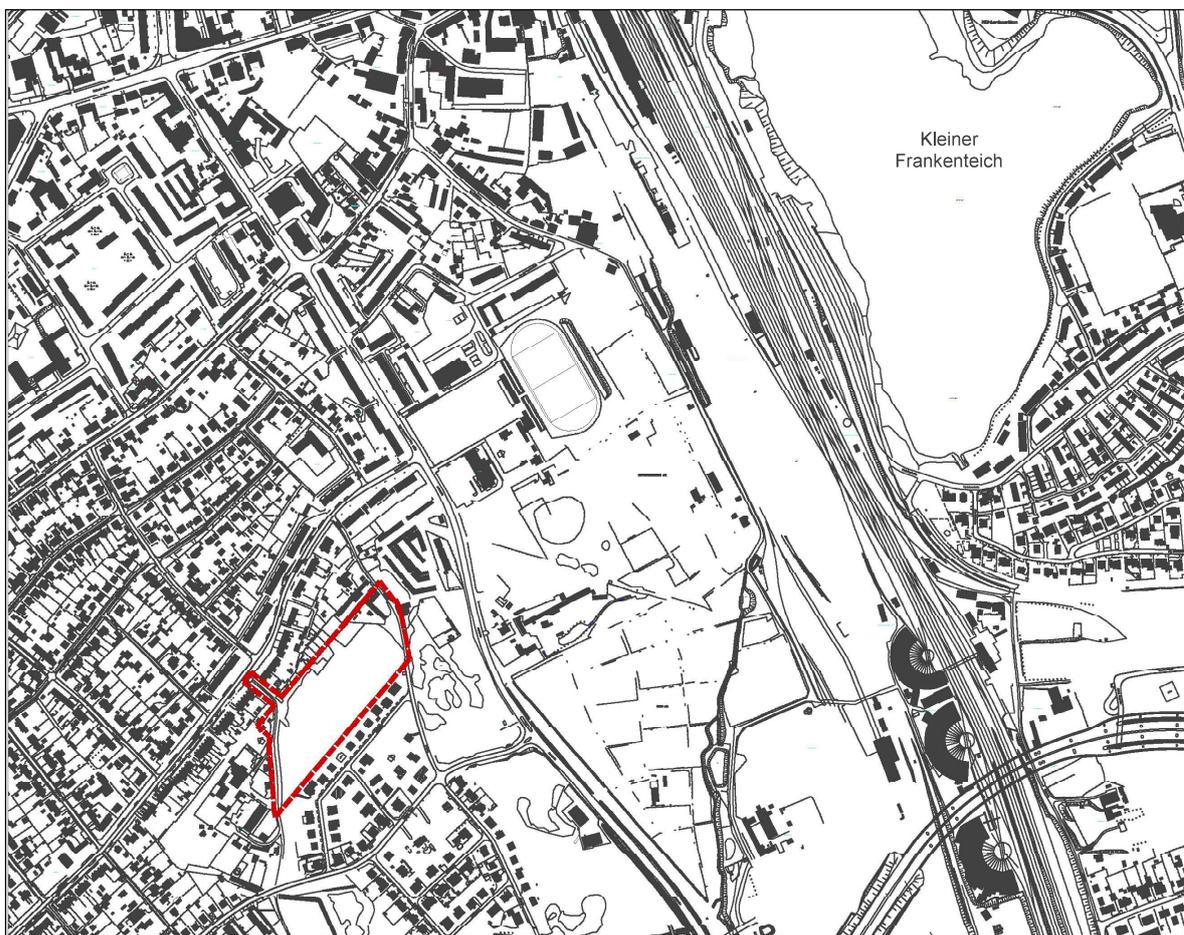


Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel"

Begründung
Februar 2019



Inhalt

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2.	Lage und Abgrenzung Plangebiet, Eigentumsverhältnisse.....	2
3.	Planungsvorgaben	2
3.1.	Raumordnung / Landesplanung	2
3.2.	Flächennutzungsplan	3
4.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
4.1.	Die Umgebung des Plangebietes	3
4.2.	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	4
4.3.	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	4
4.4.	Soziale Infrastruktur.....	5
5.	Natur und Landschaft	5
5.1.	Boden	5
5.2.	Wasser.....	7
5.3.	Biotope, Bäume, Wald.....	7
5.3.1.	Grundlagen	7
5.3.2.	Flächenbiotope	8
5.3.3.	Bäume.....	9
5.3.4.	Wald.....	10
5.4.	Fauna.....	10
6.	Planungskonzept.....	13
7.	Planinhalt.....	14
7.1.	Art der baulichen Nutzung	14
7.2.	Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke.....	15
7.2.1.	Grundflächenzahl, Größe der Baugrundstücke	15
7.2.2.	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen.....	15
7.3.	Bauweise	16
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen	17
7.5.	Verkehr	17
7.5.1.	Verkehrliche Erschließung	17
7.5.2.	Ruhender Verkehr	19
7.6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
7.7.	Ver- und Entsorgung	20
7.8.	Natur und Landschaft	21
7.8.1.	Grünordnung.....	21
7.8.2.	Artenschutz.....	23
7.9.	Klimaschutz	25
7.10.	Altlasten	26
7.11.	Immissionsschutz	27
7.11.1.	Vorhandene Immissionsbelastungen	27
7.11.2.	Zusatzimmissionen	28
7.12.	Örtliche Bauvorschriften	28
7.13.	Nachrichtliche Übernahme	29
7.14.	Hinweise	30
7.15.	Städtebauliche Vergleichswerte	32
8.	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	32
9.	Verfahrensablauf	33
10.	Rechtsgrundlagen	33

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2018
- Auszug aus dem seit 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund und 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund
- IB.M GEOTECHNIK: B-Plan 53 „Baugrundbeurteilung und grundbautechnischen Angaben zur Erschließung“ Stand: 03.07.2017
- IB.M GEOTECHNIK: B-Plan 53 „Chemische Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffe“ Stand: 22.01.2018
- UmweltPlan GmbH Stralsund: B-Plan Nr. 53 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ Stand: Januar 2018; Änderung Stand: Februar 2019
- UmweltPlan GmbH Stralsund: „Biotopkartierung und Ausgleichsbilanzierung“ Stand: März 2018; Überarbeitete Fassung Stand: Februar 2019

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ zur Errichtung eines Wohngebietes im April 1994 beschlossen. Die Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist rechtsverbindlich. Sie wird nach dem besonderen Städtebaurecht §§ 165 ff. BauGB durchgeführt. Mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme wurde seitens der Stadt die SES mbH als treuhänderischer Entwicklungsträger beauftragt.

Gemäß § 166 Abs. 1 BauGB sind für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen, um die vorgesehene Entwicklung zu verwirklichen. Für den überwiegenden Teil der Entwicklungsmaßnahme wurde bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ und Nr. 44 „Kleiner Wiesenweg – Südlicher Teil“ Planungsrecht für ein bedarfsgerechtes Wohnangebot geschaffen. Anhand der Grundstücksverkäufe und aktueller Anfragen für das Gebiet sowie der Prognose des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes besteht weiterhin ein kontinuierlicher Bedarf an Baugrundstücken.

Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“ soll einen weiteren Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ einleiten. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau zu entwickeln.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung zur Anwendung. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung zum beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB vorgenommen. Nach der aktuellen Rechtsprechung müssen B-Pläne nach § 13 a BauGB von allen vier Seiten von Bebauung umgeben sein. Da dies im vorliegenden Fall nicht eindeutig gegeben ist, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB weitergeführt. Nach § 13 b können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn

- das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt,
- die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen geschaffen werden sollen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter der in § 13 b BauGB genannten Schwelle von 10.000 m² liegt,
- ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.

Die genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Gemäß § 13 b BauGB wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens dahingehend eingeschränkt, dass das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst werden muss.

2. Lage und Abgrenzung Plangebiet, Eigentumsverhältnisse

Das rd. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 bis 2 km. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich im Nordosten geringfügig erweitert. Grund für die vorgenommene Erweiterung ist der Erhalt des geschützten Feuchtbiotopes auf den Flurstücken 4 und 5 westlich des Heuweges und die dadurch erforderliche Verschiebung der Planstraße C in östliche Richtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1/1, 2/2, 3/1, 4, 5, 44/4, 44/9 (tlw.), 51/8, 52/1, 52/2, 53/11, 53/12 (tlw.), 54/10, 68/12 der Flur 52 sowie die Flurstücke 29 (tlw.), 30 (tlw.), 31/2 (tlw.) und 32/4 (tlw.) der Flur 56, Gemarkung Stralsund.

Das Areal wird im Norden durch die Wohnbebauung am Damaschkeweg, im Osten durch den Heuweg, im Süden durch Wohnhäuser am „Kornwinkel“ und im Westen durch den Kleinen Wiesenweg mit den anliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen begrenzt.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum Großteil im Eigentum der Hansestadt Stralsund.

3. Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung / Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Als Vorgaben der Raumordnung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) sowie das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) maßgeblich.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) ist Stralsund gemeinsam mit Greifswald das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Für die Errichtung von Wohnhäusern im Innenbereich Stralsund sind folgende Ziele und Grundsätze des RREP relevant:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. (Ziel 4.1 (3) des RREP VP 2010)
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebauete Ortslagen zu erfolgen. (Ziel 4.1 (4) des RREP VP 2010)
- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. (Grundsatz 3.2.1 (1) des RREP VP 2010)
- Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (Grundsatz 4.1 (6) des RREP VP 2010)

- In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Neue Wohngebiete sollen in einer guten Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. (Ziel 4.2 (3) des RREP VP 2010).

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V)

Auch im LEP M-V ist die Hansestadt Stralsund gemeinsam mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele für den Bebauungsplan relevant:

- In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. [...] (Ziel 4.1 (5) des LEP M-V 2016)
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Ziel 4.2 (1) des LEP M-V 2016)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 11.07.2017 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 53 „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“ der Hansestadt Stralsund mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 12. August 1999 wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt das Plangebiet teils als Wohnbaufläche und zu einem größeren Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule / Sport / Kultur dar.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB handelt, kann er gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Dazu ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die zukünftige Darstellung einer Wohnbaufläche ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1. Die Umgebung des Plangebietes

Vor Beginn der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ war das Plangebiet im Grenzbereich des städtischen Siedlungsgefüges zu verorten, welches durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Kleingartenanlagen geprägt war. Es lag somit außerhalb des Stadtkörpers, dessen südlicher Abschluss entlang des Damaschkeweges durch zwei- bis dreigeschossige Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt ist.

Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Kleiner Wiesenweg“ hat sich der Stadtkörper bedeutend in Richtung Süden erweitert. Diese neuzeitliche Stadterweiterung ist vorrangig durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Direkt an die südliche Grenze des Flurstückes 5 schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 an, der ein allgemeines Wohngebiet für eine Einzel- und Doppelhausbebauung ausweist und inzwischen weitgehend realisiert ist.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich ein neu errichteter Kinderspielplatz. An dessen Rand verläuft ein Fuß- und Radweg, der den Kleinen Wiesenweg mit der Straße Tribseer Wiesen verbindet.

Der westlich des Kleinen Wiesenweges liegende Bereich ist durch ein ungeordnetes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie kleingärtnerisch genutzten Grundstücken gekennzeichnet. Als Gewerbenutzungen sind ein Taxi- und Mietwagenunternehmen sowie ein Betrieb für Fahrzeugaufbereitung zu nennen. Daneben ist eine leer stehende Gewerbehalle vorhanden. Unmittelbar am Kleinen Wiesenweg liegen drei freistehende Einfamilienhäuser an.

4.2. Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die einst außerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen Flächen sind durch die inzwischen weitgehende erfolgte Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 41 nunmehr als innerstädtische Brachfläche mit Gehölzbestand zu werten. Eine nennenswerte bauliche Nutzung beschränkt sich auf den am Heuweg liegenden Garagenkomplex im Nordosten des Plangebietes.

4.3. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aktuell über den Heuweg sowie den Kleinen Wiesenweg, die als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind. Beide Wege weisen einen geringen Ausbaustandard auf. Für den südlichen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 41 liegenden Abschnitt des Heuweges ist der Ausbau realisiert.

Der Heuweg verbindet den Damaschkeweg mit der Straße „Tribseer Wiesen“, welche an die L 213 (Feldstraße) anknüpft. Die Landesstraße führt nach Norden in Richtung Innenstadt / Hauptbahnhof und bindet in Richtung Süden an die B 96 (→ Berlin; A 20) bzw. B 105 (→ Rostock, A 20) an.

Der Kleine Wiesenweg erschließt die Bebauung westlich des Plangebietes. Er endet im Süden am Spielplatz und wird von dort als Fuß- und Radweg bis zur Straße Tribseer Wiesen fortgeführt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 4 (Haltestelle „Kleiner Wiesenweg“; max. 500 m Entfernung; Direktverbindung Richtung Hauptbahnhof, Innenstadt und nördliche Stadtgebiete Grünhufe und Knieper) möglich. Zur besseren ÖPNV-Erschließung im gesamten Umfeld der Tribseer Wiesen, einschließlich des B-Plangebietes "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel" erfolgte die Überprüfung einer veränderten Linienführung der Stadtbuslinien durch den Aufgabenträger des ÖPNV im Landkreis Vorpommern Rügen. Unter Berücksichtigung entsprechender Infrastruktur, einer Wendemöglichkeit an der Feldstraße für die Stadtbuslinie, kann künftig die Erschließung durch den ÖPNV gesichert werden. Die Wendemöglichkeit soll mittels Kreisverkehr an der Straßeneinmündung Tribseer Wiesen/Feldstraße hergestellt werden. Die Anbindung wird bei der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes 2018/2019 in diesen aufgenommen.

Der Hauptbahnhof liegt vom Plangebiet aus maximal 1,5 km entfernt.

4.4. Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Schule – die Grund- und Regionalschule „Hermann Burmeister“ – befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Aufgrund bereits in den Vorjahren gestiegener Schülerzahlen wurde eine Erweiterung/Neubau für die Grundschule durch die Bürgerschaft beschlossen, um sowohl im Grundschul- als auch im weiterführenden Bereich Kapazitäten aufzustocken. Die derzeitig vorhandenen Geburtenzahlen und Hochrechnungen der Schülerzahlen in dem Stadtgebiet werden nach Erweiterung des Schulstandortes ausreichende Kapazitäten vorhalten.

Im Umkreis von bis zu 300 m um das Plangebiet befindet sich die Kindertagesstätte „Im Heuweg“.

Direkt südlich des Plangebietes befindet sich ein knapp unter 2.000 m² großer Spielplatz für die Altersklasse 2 (6-12 Jahre), der im Rahmen des B-Plans Nr. 41 im Jahr 2016 umgesetzt wurde.

Als Sportanlage befindet sich ca. 500 m entfernt das „Stadion an der Kupfermühle“. Damit das Stadion den heutigen Anforderungen einer Wohngebiets-Sportanlage entspricht, ist eine Sanierung in den nächsten Jahren geplant.

5. Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von einem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als „... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Es sind jedoch Eingriffe in geschützte Biotop- und Gehölzbestände sowie die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten.

Die im Plangebiet bestehende Situation lässt sich in Bezug auf Natur und Landschaft wie folgt charakterisieren:

5.1. Boden

Der vorhandene Boden ist in weiten Teilen des Plangebietes unversiegelt (Brachfläche). Eine Ausnahme stellt der nordöstliche und westliche Randbereich dar. Dort befinden sich Asphalt- bzw. Betonplattenwege (Kleiner Wiesenweg, Heuweg). Im Nordosten ist innerhalb des Geltungsbereiches zudem ein Garagen-Komplex vorzufinden. Vor allem in den siedlungsnahen Rändern der Brachfläche sind Ablagerungen von Siedlungsabfällen (Kompost, Hausmüll etc.) zu verzeichnen.

Zur Erschließung des Wohngebietes liegen für die vorliegende Planung von der Firma IB.M Geotechnik die Berichte „Baugrundbeurteilung und geotechnische Angaben zur Erschließung“ (Stand: 03.07.2017) sowie „Chemische Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffe“ (Stand: 22.01.2018) vor.

Die Schichtenfolge der Baugrunduntersuchung (Bericht vom 03.07.2017) ab der vorhandenen GOK lässt sich nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse wie folgt zusammenfassen:

- Auffüllungen, sandig, teils kiesig, organisch mit Wurzelresten, Ziegelbruch
- Abschlämmsmassen (nur örtlich)
- Nachschüttsande (Feinsande, schwach bis stark schluffig)
- Geschiebelehm von sehr weicher bis hin zu steifer Konsistenz
- Geschiebemergel von sehr weicher bis hin zu örtlich halbfester Konsistenz
- Vorschüttsande (Feinsand, schluffig) nur örtlich angetroffen

Die aufgefüllten bzw. anstehenden Sande bei hohem Schluffanteil sowie der Geschiebeboden sind für einen Wiedereinbau nicht geeignet. Sie können vorbehaltlich des Anteils an Bauschuttresten bzw. deren Inhaltsstoffe bspw. für Geländeregulierungen verwendet werden. Diesbezüglich wurden zur orientierenden chemischen Beurteilung hinsichtlich Schadstoffe aus den Auffüllungen Mischproben erstellt und nach LAGA-TR Boden untersucht. Vorsorge- bzw. Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden bei den untersuchten Parametern im Zuge der Baugrunderkundung (Juli 2017) jedoch nicht überschritten. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden im nahezu gesamten Bauflächenbereich potentielle Aushub-/Abtragsböden festgestellt, die aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften weitgehend nicht für eine Wiederverwendung im Erdbau geeignet sind.

Aufgrund einer östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Altlastenverdachtsfläche (Bodenkippe) wurde von Seiten der Umweltbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ergänzend eine rasterartige Probenahme und chemische Untersuchung der geplanten Bebauungsfläche gefordert. In der Schadstoffuntersuchung (Bericht vom 22.01.2018) wurde zur Beurteilung der vorhandenen Böden hinsichtlich der Wirkungspfade in Wohngebieten jede Mischprobe auf die Parameter PAK, Blei, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Cadmium, Chrom, Sulfat, Chlorid, TOC am Feststoff und elektrische Leitfähigkeit im Eluat untersucht:

Bei den oberflächennahen Auffüllungen wurden bei Schwermetallen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht überschritten (Zuordnungswert Feststoff: Z1; Zuordnungswert Eluat: überwiegend Z0, tlw. Z1.2). Der TOC-Gehalt wies Zuordnungswerte Z1-Z2 bzw. örtlich >Z2 (BS 1/17) auf. Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch sind diese Werte jedoch nicht von Relevanz. Der PAK-Gehalt wies Zuordnungswerte Z2 nur bei BS 7/17, 10/17, 24/17 und 26/17 und >Z2 bei BS 6/17 auf. Der für Wohngebiete relevante Prüfwert des BaP-Gehalts (Benzo(a)pyren) wurde nur unmittelbar am Heuweg bei BS 6/17 und 24/17 sowie bei BS 10/17 (früherer Gehpfad) überschritten.

Die chemischen Untersuchungen der Mischproben aus dem gewachsenen mineralischen Boden zeigen keine Auffälligkeiten und können der Zuordnungsklasse Z0 zugeordnet werden. Die Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten und sind aufgrund der Tiefenlage dieser Böden auch nicht relevant.

Nach den Ergebnissen der chemischen Analysen ergibt sich hinsichtlich der Nutzung des B-Plangebietes als Wohngebiet keine generelle Gefährdung. Eine Überschreitung der Prüfwerte (BaP-Gehalt) ergab sich nur unmittelbar westlich am Heuweg (bei BS 6/17 und BS 24/17) sowie im Bereich eines Einzelbefundes (BS 10/17). In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung der drei Bohrpunkte als Bereiche (ohne Flächendarstellung), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden in den Kapiteln 7.10 und 7.14 sowie in der Planzeichnung auf die durchzuführenden Maßnahmen zum Bodenaustausch hingewiesen.

5.2. Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 0,70 m und ca. 2,35 m unter GOK festgestellt. Entsprechend dem vorhandenen Geländegefälle unterliegt der Grundwasserspiegel einem vergleichbaren Gefälle zwischen ca. +14,5 m NHN im Südwesten und ca. +8,5 m NHN im Nordosten. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass es sich um niederschlagsbeeinflusstes Schichtenwasser handelt.

Die aufgefüllten / gewachsenen Sande werden abhängig von den bindigen Anteilen (Schluff) als wasserdurchlässig bzw. bedingt wasserdurchlässig beurteilt. Die vorhandenen Böden werden für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser / Niederschlagswasser als teilweise geeignet (sandige Böden mit wenig Schluff) und teilweise nicht geeignet (Sand mit hohem Schluffanteil sowie bindige Böden) beurteilt.

5.3. Biotope, Bäume, Wald

5.3.1. Grundlagen

Durch die UmweltPlan GmbH Stralsund liegt für das Plangebiet der Bericht „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ vom März 2018 sowie in überarbeiteter Fassung mit Stand Februar 2019 vor. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 14.08.2017 waren die zu erwartenden Eingriffe in die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze sowie die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope zu konkretisieren.

Nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für (Auszug):

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig:

1. naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trocken-warmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund werden Gehölze zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, wobei im Einzelnen geschützt sind (Auszug):

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend;
- mehrstämmige Bäume, wenn einer der einzelnen Stämme einen Umfang von mindestens 40 cm hat und die Summe aller vorhandenen Stammumfänge mindestens 80 cm ergibt;
- Großsträucher mit einer Höhe von mindestens drei Metern sowie alle freiwachsenden Hecken;
- Klettersträucher mit einer Flächenausdehnung ab 20 m² oder einer Höhe von mindestens 8 m.

Nach § 1 Abs. 2 findet die Baumschutzsatzung Stralsund keine Anwendung auf (Auszug):

- Obstgehölze mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Wildobstgehölzen.

5.3.2. Flächenbiotop

Gemäß den Ausführungen von UmweltPlan sind im Untersuchungsgebiet folgende geschützte und nicht geschützte Flächenbiotop vorzufinden (gekürzte Darstellung):

Geschützte Flächenbiotop:

Biotoptyp	Haupt-Code	§*	Summe geschütztes Biotop	Verlust geschütztes Biotop
Mesophiles Laubgebüsch	BLM	§ 20	4.980 m ²	4.314 m² (666 m ² außerhalb des Geltungsbereiches)
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	VWN	§ 20	1.091 m ²	Kein Verlust (Fläche außerhalb des Geltungsbereiches)
Temporäres Kleingewässer	SEV	§ 20	231 m ²	Kein Verlust (Erhalt im Geltungsbereich)

* § 20 NatSchAG M-V: Gesetzlich geschützte Biotop und Geotop

Im Geltungsbereich gehen geschützte Biotop (mesophiles Laubgebüsch) mit einer Größe von insgesamt 4.314 m² verloren. Die mesophilen Laubgebüsch sind wüchsige, artenarme Brombeergebüsch, in denen keine oder nur vereinzelt Gehölze anderer Arten vorhanden sind. Der Verlust der geschützten Biotop ist als erheblich und nachhaltig einzustufen. Der Kompensationsbedarf für die Eingriffe wird nach einer multiplikativen Verknüpfung ermittelt:

$$\text{ermittelte Fläche des betroffenen Biotops} \times \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis} \times \text{Wirkungsfaktor} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (KÄ-Bedarf)}$$

Biotopcode	Fläche (m ²)	Wert	Komp.-erfordernis	Aufschlag Versiegelung	Korr.-faktor FRBG	Konkr. Komp.erfordernis	KÄ (Bedarf) (m ²)
BLM (§)	4.314	2	2,5	0,2	0,75	2,025	8.736
Summe:	4.314					Summe	8.736
Summe in ha:	0,43					Summe in ha:	0,87

Aus den Eingriffen ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **8.736 KÄ (m²)**. Eine detaillierte Herleitung des Kompensationsbedarfs ist dem Bericht „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ von UmweltPlan zu entnehmen. Die Darstellung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Kapitel 7.8.1 (Grünordnung).

Nicht geschützte Flächenbiotop:

Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht geschützte Biotop kartiert, welche nachfolgend ohne Flächenangabe dargestellt werden. Eine Ausgleichspflicht für Eingriffe in diese Biotop besteht nicht.

- Artenarmer Zierrasen (PER)
- Nutzgarten (PGN)
- Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)
- Neophyten-Staudenflur (RHN)
- Ruderale Staudenflur (RHU)
- Ruderale Trittsflur (RTT)
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)
- Gewerbegebiet (OIG)
- Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)
- Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)
- Straße (OVL)
- Wirtschaftswege (OVW / OVU)

Mit Schreiben vom 14.01.2019 wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde, die Ausnahme von den Verboten nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V für die im Plangebiet gesetzlich geschützten Biotop (mit Ausnahme des Feuchtbiotops am Heuweg) erteilt.

5.3.3. Bäume

Geschützte Bäume:

Nachfolgend wird der im Geltungsbereich vorhandene Bestand nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Bäumen inkl. Ersatzerfordernis nach Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz bzw. nach Baumschutzsatzung Stralsund aufgeführt (gekürzte Darstellung):

Biotop-Nr. (Umweltplan) – Baumart (Code: BBA)	StU in cm	Geschützt nach §18 NatSchAG M-V	Geschützt nach Baumschutzsatzung HST	Verlust*	Ersatzbedarf**
9 - Silberweide	160	x	-	ja	2
10 - Silberweide	500	x	-	ja	3
11 - Silberweide	600	x	-	nein	
12 - Silberweide	240	x	-	nein	
13 - Silberweide	120	x	-	nein	
14 - Esche	80	-	x	ja	1
18 - Eschenahorn	160	x	-	ja	2
21 - Birke	110	x	-	ja	1

23 - Walnuss	170	x	-	ja	3
38 - Silberweide	290	x	-	ja	3
39 - Weißdorn	90	-	x	ja	1
					16

* Die Bäume Nr. 11,12 und 13 befinden sich im Bereich der festgesetzten Grünfläche

** nach Baumschutzkompensationserlass StU 16/18, nach Baumschutzsatzung HST StU 14/16

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von 8 geschützten Bäumen (6 nach NatSchAG M-V und 2 nach Baumschutzsatzung HST). Der Verlust von geschützten Bäumen ist als erheblich und nachhaltig einzustufen. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 16 Bäumen (14 nach Baumschutzkompensationserlass und 2 nach Baumschutzsatzung HST). Die Darstellung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Kapitel 7.8.1 (Grünordnung).

Nicht geschützte Bäume:

Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich 12 nicht geschützte Bäume erfasst. Für diese besteht bei Verlust kein Ersatzerfordernis nach Baumschutzkompensationserlass bzw. Baumschutzsatzung Stralsund:

- Jüngerer Einzelbaum (BBJ): 7 x Winterlinde (StU 30-35)
- Jüngerer Einzelbaum (BBJ): 2 x Apfel (StU 30)
- Älterer Einzelbaum (BBA): 1 x Weide (StU 50)
- Älterer Einzelbaum (BBA): 1 x Apfel (StU 80)
- Älterer Einzelbaum (BBA): 1 x Walnuss (StU 60)

Die Genehmigung für die Fällung der nach Baumschutzsatzung geschützten zwei Bäume wurde mit Schreiben vom 07.01.2019 durch die Hansestadt Stralsund erteilt und die Fällgenehmigung für die sechs nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume am 08.01.2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde.

5.3.4. Wald

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. Stellungnahme des Forstamtes Schuenhagen vom 28.06.2017 keine Waldflächen, jedoch östlich des Heuwegs i.S.d. § 2 des Landeswaldgesetzes M-V. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Mit Schreiben vom 25.10.2018 teilte das Forstamt im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des B-Planes mit, dass die forstrechtliche Zustimmung erteilt wird.

5.4. Fauna

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der südwestlichen und nordöstlichen Randbereiche (Wege, Garagen) als aufgelassene Brachfläche dar, welche derzeit keiner anthropogenen Nutzung unterliegt. Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Garagen sowie eines Feuchtbiotops sind potenziell gute Habitatbedingungen v.a. für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien gegeben.

Zur Erfassung der örtlichen Fauna und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch die UmweltPlan GmbH ein Artenschutzrechtli-

cher Fachbeitrag (Stand: Februar 2019) erstellt. Dabei waren folgende Arbeitsschritte zu befolgen.

- Bestandsanalyse hinsichtlich Vorkommen, Verbreitung und Lebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Untersuchungsraum,
- Beschreibung und Beurteilung der zu prognostizierenden, vorhabenbedingten Konfliktfelder vor dem Hintergrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Beurteilung der Möglichkeiten zur Konfliktvermeidung und Abwendung einschlägiger Verbotstatbestände sowie Erstellung eines Konzepts der ggf. nach Artenschutzrecht erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen,
- Bei unvermeidbarer Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Prüfung der fachlichen Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Bei der Abschichtung der Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der Prüfrelevanz für europäische Vogelarten wurde für folgende Arten/Artengruppen die Notwendigkeit einer weitergehenden artenschutzrechtlichen Betrachtung festgestellt:

- Brutvögel (17 Brutvogelarten im Geltungsbereich)
- Fledermäuse (baum- und gebäudebewohnende Arten)
- Amphibien (Moorfrosch und Laubfrosch östlich des Heuweges)

Brutvögel

Im Zuge der Brutvogelkartierung durch UmweltPlan im Jahr 2017 wurde ein Revier des Neuntötters im Plangebiet nachgewiesen. Die im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (2009/147/EG) gelistete Art ist in Mecklenburg-Vorpommern nahezu flächendeckend verbreitet. Der Bestand wurde bei der Kartierung 2005-2009 auf 8.500-14.000 BP geschätzt. Im Vergleich zur Kartierung 1994-1998 hat der Bestand deutlich abgenommen. Als Gebüschbrüter werden als Brutlebensraum Hecken, Feldgehölze, verbuschte Sölle und aufgelassene Grünländer genutzt.

Des Weiteren wurden zwei Reviere des Bluthänflings im Plangebiet nachgewiesen. Die teilweise sehr dichten und ausgedehnten Gebüsche bieten sehr gute Brutmöglichkeiten. Regelmäßig wurden Bluthänflinge aus der Umgebung zur Nahrungssuche im Plangebiet beobachtet. Mehrfache Beobachtungen von singenden Männchen oder von Paaren im Umfeld des Plangebietes machen dort weitere Reviere wahrscheinlich. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich fünf Reviere der Amsel, zwei Reviere der Heckenbraunelle sowie je ein Revier der Arten Blaumeise, Dorngrasmücke, Feldschwirl, Feldsperling, Fitis, Gelbspötter, Kohlmeise und Mönchsgasmücke erfasst.

Die im Untersuchungsraum erfassten Reviere der Arten Grünfink, Rotkehlchen, Sprosser, Zaunkönig und Zilpzalp lagen vorwiegend bzw. vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Im Zuge der Brutvogelkartierung 2017 wurden keine Reviere von Gebäudebrütern (Schwalben, Haussperling, Hausrotschwanz etc.) im Gebäudebestand des Plangebietes nachgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom SG Naturschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 25.10.2018 folgender Sachverhalt vorgebracht: „Problematisch erscheinen die Aussagen zur Vogelart Feldschwirl. Der Raumbedarf zur Brutzeit wird mit < 0,1 bis 2,1 ha angegeben und es wird nicht weiter darauf eingegangen, dass durch den

Bau der Häuser und die gärtnerische Nutzung der Grundstücke fast der gesamte Lebensraum verloren geht. Es reicht nicht, auf die geringe Störungsempfindlichkeit und auf die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit zu verweisen. Als Orientierungswert werden z.B. in NRW mindestens 0,5 ha pro Brutpaar angegeben. Soviel Fläche verbleibt im B-Plan 53 nicht, auch wenn die Feuchtsenke nicht überbaut werden soll. Hier ist daher eine weitere Kompensation für die Vogelart Feldschwirl erforderlich.“

Nach erfolgter Abstimmung zwischen UmweltPlan und der unteren Naturschutzbehörde wird für den fast vollständigen Verlust eines Reviers des Feldschwirls eine CEF-Maßnahme am Kronenhalsgraben bei Lüssow umgesetzt, um die Funktion der Lebensstätte des Feldschwirls kontinuierlich zu erhalten. Mit Schreiben vom 11.02.2019 liegt die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Maßnahme vor. Eine Beschreibung der CEF-Maßnahme erfolgt in Kapitel 7.8.2. In die Planzeichnung wird die textliche Festsetzung 6.2 zum Feldschwirl aufgenommen.

Fledermäuse

Potenzielle Vorkommen von baumbewohnenden Arten im Plangebiet sind auf wenige ältere Bäume, insbesondere Silberweiden beschränkt. Dort können geeignete Höhlen und Spaltenquartiere nicht ausgeschlossen werden, die als Sommerquartier, ggf. auch als Wochenstuben, genutzt werden können. Bei einer Begutachtung der älteren Bäume vom Boden aus wurden durch UmweltPlan keine auffälligen Höhlen oder großen Spalten festgestellt. Auch für die Gebäude im nordöstlichen Plangebiet (Garagen, Gartenhaus) können Sommerquartiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Dimensionierung und Struktur der betroffenen Gebäude sind jedoch keine Wochenstubenquartiere zu erwarten. Eine Nutzung als Tagesquartier ist nicht auszuschließen. Winterquartiere in den Gebäuden sind aufgrund der nicht gegebenen Frostsicherheit unwahrscheinlich. Das gilt wahrscheinlich auch für mögliche Quartiere in den älteren Einzelbäumen im Plangebiet. Mit Sicherheit ist das für einzelne Altbäume aber nicht zu prognostizieren. Das Plangebiet kann potenziell als Nahrungshabitat genutzt werden.

Amphibien

Das Plangebiet selbst weist keine typischen Laichgewässer für Laubfrosch und Moorfrosch auf. Das im östlichen Bereich vorhandene kleinflächige Feuchtbiotop (lt. Biotopkartierung ein temporäres Kleingewässer) führt nur im zeitigen Frühjahr offenes Wasser. 2017 war es spätestens am 2. Juni vollständig ausgetrocknet. Dazu ist es sehr stark verkrautet und hoch eutroph. Es wird vermutet, dass der leicht erhöhte verlaufende und stark verfestigte Heuweg einen Abfluss des Wassers aus dem Feuchtbiotop in Richtung Osten verhindert/verringert. Ggf. ist diese aufstauende Wirkung auch die Ursache für die Ausbildung des Feuchtbiotops. Eine Eignung als Laichgewässers für Laub- und Moorfrosch wird nur ausnahmsweise in Jahren mit langandauernder Überstauung bis weit in den Juni hinein als möglich erachtet.

Im Zuge von sechs Tag-Begehungen in der Zeit vom 22.03. bis 15.06.2017 wurden im gesamten Plangebiet trotz gezielter Nachsuche keine Amphibien festgestellt. Auch Laich wurde nicht gefunden. Am 17.05.2017 erfolgte zwischen 22:30 und 23:00 Uhr bei Temperaturen um 15° C eine stichprobenartige Begehung entlang des Heuwegs, um Hinweise auf Amphibienvorkommen durch Rufnachweise zu erhalten. Aus dem Feuchtgebiet östlich des Heuwegs (außerhalb des Geltungsbereiches) konnten dabei zahlreiche Männchen von Teich- und Laubfrosch verhört werden. Der im B-Plan-Gebiet liegende Feuchtbereich blieb dagegen ohne Nachweis. Die Rufnachweise und die strukturelle Eignung des Feuchtbiotops östlich vom Heuweg legen

nahe, dass dieses vom Laubfrosch als Laichgewässer genutzt wird. Durch die räumliche Nähe eines Amphibiengewässers unmittelbar östlich des Heuwegs ist eine Nutzung des Plangebiets als Sommer- und Winterlebensraum prinzipiell möglich. Eine intensive Nutzung als Sommerlebensraum ist aber kaum zu erwarten, wie die komplett fehlende Nachweise von Individuen bei den Ortsbegehungen bis einschließlich Mitte Juni nahelegen. Die östlich des Heuwegs außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen zusammenhängenden Wald- und Gebüschbereiche weisen hingegen eine sehr gute Eignung auf. Die Gehölzbereiche im B-Plangebiet sind als Winterquartier für Laub- und Moorfrosch potentiell geeignet, weshalb eine entsprechende Nutzung aktuell nicht ausgeschlossen werden kann. Die Hauptüberwinterungsbereiche werden jedoch eindeutig in den Wald- und Gebüschbereichen östlich des Geltungsbereiches erwartet. Die dortige Gehölzdichte und -struktur und die unmittelbare räumliche Nähe zum wahrscheinlichen Laichgewässer östlich des Heuwegs legen dies nahe.

Zusammenfassung

Zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durch UmweltPlan Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen. Diese werden in Kapitel 7.8.2 (Artenschutz) sowie in der Planzeichnung als textliche Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz dargestellt. Detaillierte textliche sowie kartographische Darstellungen zu den betroffenen Arten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der UmweltPlan GmbH zu entnehmen.

6. Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Errichtung von 30 Einfamilienhäusern in offener Bauweise vor. Damit wird die Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes „Kleiner Wiesenweg“ (Bebauungsplan Nr. 41) fortgeführt und die Lücke im Siedlungszusammenhang zur nördlich befindlichen Wohnbebauung entlang des Damaschkeweges geschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die neu zu errichtende „Planstraße B“, die an den Heuweg und den Kleinen Wiesenweg anbindet. In ihrem südwestlichen Abschnitt endet die Planstraße B als Stichstraße mit einer Wendeanlage. Hier besteht die Möglichkeit, im Falle einer etwaigen Entwicklung des westlich anschließenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Bereiches das Erschließungsnetz weiterzuführen.

Die geplante Bebauungsstruktur gliedert sich in drei Bereiche, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudetypen zulässig sind. Südöstlich der Planstraße B entsteht eine ca. 51 bis 58 m tiefe Baufäche mit zwei Baureihen. In der vorderen ersten Baureihe (WA 3) sollen ein-/zweigeschossige Einzelhäuser entstehen, bei denen das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dagegen dürfen in der hinteren Baureihe (WA 4) nur eingeschossige Einzelhäuser ohne Dachgeschoss errichtet werden.

Im Bereich nördlich der Planstraße B soll aufgrund der Nähe zu den benachbarten zweieinhalbgeschossigen Reihenhäusern auch die Errichtung von Gebäuden mit größerem Baukörpervolumen ermöglicht werden. Daher sind im WA 1 und WA 2 neben den ein-/zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zusätzlich zum ausgebauten Dachgeschoss auch Gebäude mit zwei „Normalgeschossen“, d.h. mit zwei Geschossen gleicher Grundfläche zulässig.

Im Nordosten des Plangebietes wird entlang des Heuweges eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche befindet sich ein geschütztes Feuchtbiotop (temporäres Kleingewässer).

7. Planinhalt

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Daneben sollen die zur Versorgung des Gebietes notwendigen nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können.

Für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ist eine vorrangige Unterbringung im WA1 im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohngebiet Kleiner Wiesenweg – nördlicher Teil“ vorgesehen. Sie werden daher im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Bestimmte Nutzungen und Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, werden im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe. Sie würden aufgrund des mit ihnen i.d.R. verbundenen Publikums- und Kundenverkehrs eine unverträgliche Belastung der geplanten Anliegerstraßen sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung hervorrufen. Zudem würde der höhere Flächenbedarf der genannten Nutzungen der vorrangigen Inanspruchnahme des Plangebietes durch Wohnnutzungen entgegenstehen.

Zusammenfassend sind folgende Nutzungen im Plangebiet allgemein, ausnahmsweise bzw. nicht zulässig:

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ferienwohnungen zählen gemäß § 13 a BauNVO i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Durch den Ausschluss dieser Betriebe sind daher auch Ferienwohnungen im Plangebiet unzulässig.

Für die Wohngebäude wird die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. So sind in den Einfamilienhäusern maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Anzahl von Wohnungen ein unverträgliches Verkehrsaufkommen entsteht. Auch würde der daraus resultierende Stellplatzbedarf eine zusätzliche Flächensicherung erfordern.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Firsthöhe sowie – in Teilen des Plangebietes – die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen bestimmt. Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA1, WA2, WA3 und WA4 gegliedert, für die das Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird. Weiterhin wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße bestimmt.

7.2.1. Grundflächenzahl, Größe der Baugrundstücke

Das geplante Wohngebiet soll sich hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, in das Nutzungsmaß des südlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 41) einfügen. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird daher auf 0,25 begrenzt. Sie erlaubt es sowohl Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in gängiger Größe zu errichten als auch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die festgesetzten GRZ-Werte liegen unterhalb der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung, die für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO 0,4 beträgt.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von rund 18.850 m² ergibt sich aus den festgesetzten GRZ-Werten eine zulässige Grundfläche von rund 4.710 m². Die Voraussetzung für Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB, nach der die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB weniger als 10.000 m² betragen muss, wird somit eingehalten.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Einschließlich dieser Überschreitungsmöglichkeit beträgt die zulässige Grundfläche rund 7.060 m².

Die voraussichtlichen Größen der Baugrundstücke liegen gemäß den Darstellungen im städtebaulichen Konzept (siehe Anlage) zwischen ca. 515 m² und ca. 862 m² wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 610 m² beträgt.

Um eine städtebaulich unerwünschten Verdichtung durch die Bildung kleiner Grundstücke zu vermeiden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, eine Mindestgröße von 500 m² und für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, von 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

7.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die sich wie folgt von Süd nach Nord gliedert:

- In der 2. Baureihe südöstlich der Planstraße B (WA4) sollen aufgrund der rückwärtigen Lage und der Angrenzung an die Wohnbebauung des Bebauungsplanes 41 nur eingeschossige Gebäude ohne Dachgeschoss errichtet werden. Dementsprechend ist hier nur ein Vollgeschoss zulässig. Um zu verhindern, dass ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet wird, das kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) darstellt, wird die zulässige Firsthöhe auf 6,5 m begrenzt.
- In der vorderen Baureihe südöstlich der Planstraße B (WA3) sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Dabei ist das 2. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden. Um dies planungsrechtlich zu sichern, werden als maximale Traufhöhe 4,2 m und als maximale Firsthöhe 9,5 m festgesetzt.
- Nordöstlich der Planstraße B (WA1 und WA2) sollen auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen gleicher Grundfläche, d.h. dass das 2. Vollgeschoss kein Dachgeschoss sein muss, errichtet werden können. Von der Vorgabe einer Traufhöhe wird daher abgesehen, so dass nur die maximale Firsthöhe (9,5 m) festgesetzt wird.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Für die festgesetzte maximale Firsthöhe im WA 4 ist die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze der jeweiligen Grundstückszufahrt mit der anliegenden Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt zu verwenden. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine ergänzende Regelung aufgenommen, dass die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden darf. Da das Gelände innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen ein nicht unerhebliches Gefälle aufweist, ergeben sich zum Teil deutliche Höhenunterschiede innerhalb eines Grundstücks. Im WA4 ist dieser Höhenunterschied aufgrund der Lage des unteren Bezugspunktes von besonderer Relevanz und kann vereinzelt (z.B. bei dem an die Flurstücke 7/11 und 7/12 angrenzenden Baugrundstück) dazu führen, dass die festgesetzte Firsthöhe von 6,5 m auf weiten Teilen des Grundstücks nicht ausgeschöpft werden kann. Bei einer solchen Benachteiligung soll die festgesetzte Ausnahmeregelung Anwendung finden können.

7.3. Bauweise

Mit dem Ziel, wie im südlich anschließenden Wohngebiet eine lockere Siedlungsstruktur mit wahrnehmbaren Abständen und Durchblicken zwischen den Gebäuden zu schaffen, wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Als Hausformen sind in den Gebietsteilen WA3 und WA4 ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Durch die Beschränkung auf Einzelhäuser werden Haustypen mit Grenzbebauung wie Doppelhäuser ausgeschlossen.

In den nördlich der Planstraße B liegenden Gebietsteilen WA1 und WA2 sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Es werden zusammenhängende Baufenster mit einer Tiefe von 15 m ausgebildet. Sie sind so angeordnet, dass ein Vorgartenbereich von 5 m Tiefe gesichert wird, während in den rückwärtigen Bereichen größere Freiflächen für die Hausgärten entstehen. Damit werden einerseits Mindestvorgaben für eine städtebaulich geordnete Baustruktur gewährleistet und andererseits den Bauwilligen hinreichende Variationsmöglichkeiten für die Gebäudeposition auf dem Grundstück eingeräumt.

Südlich der Planstraße B wird der Bereich zwischen den beiden geplanten Baureihen aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um einen unbebauten Freiraum zu erhalten.

Die östliche Baugrenze im WA 3 und WA 4 berücksichtigt einen Abstand von 30 m zu dem östlich des Heuweges vorhandenen Wald. Damit wird § 20 LWaldG M-V Rechnung getragen, wonach zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist.

Gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Bootsschuppen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Für die Ausnahme ist die Zustimmung vom Forstamt einzuholen.

Um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, die häufig durch störende Geruchs- und Geräuschimmissionen entstehen, sind Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung und -zucht nach § 14 BauNVO unzulässig. Weiterhin wird die Errichtung von Windenergieanlagen zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

7.5. Verkehr

7.5.1. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet wird ein öffentliches Erschließungsnetz entwickelt, das an die im Umfeld bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen anknüpft. So erfolgt im Südwesten eine Anbindung an den Damaschkeweg und im Nordosten an den Heuweg. Im Süden wird ein Anschluss an den Fußweg neben dem Kinderspielplatz hergestellt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine durchgehende Verbindung von der Straße Tribseer Wiesen bis zum Damaschkeweg besteht.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über die neu herzustellende Planstraße B gesichert. Dabei dürfen die Zufahrten von den Baugrundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

Von den in der zweiten Baureihe liegenden Grundstücken werden 3,5 m breite Zufahrten an die Planstraße B herangeführt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger belastet werden (siehe auch Kapitel 7.6).

Im Norden bindet die Planstraße B an den Heuweg (Planstraße C) an, der die Verbindung zum Straßennetz des benachbarten Bebauungsplangebietes Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“ herstellt. Der Heuweg ist in diesem Abschnitt (Planstraße C) auszubauen. Dabei wird das westlich angrenzende geschützte Feuchtbiotop berücksichtigt und eine Fahrbahneinengung vorgenommen. Da eine zweite Anbindung des Plangebietes über den Heuweg in Richtung Damaschkeweg nicht erforderlich ist, wird nördlich der Einmündung der Planstraße B nur ein Geh- und Radweg (Planweg D) vorgesehen. Der dreiarmlige Knoten Planstraße B/ Heuweg soll als Minikreis mit einem Durchmesser von 15 m ausgestaltet werden.

Im Südwesten erhält die Planstraße B einen Anschluss an den Kleinen Wiesenweg (Planstraße A), über den der Damaschkeweg erreicht wird. Der Kleine Wiesenweg wird in seinem Verlauf so geändert, dass er rechtwinklig auf die Planstraße B trifft.

In ihrem südlichen Abschnitt folgt die Planstraße B dem ursprünglichen Verlauf des Kleinen Wiesenweges. Dadurch wird auch die Erschließung der westlich anliegenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gesichert. Die Planstraße B endet an dem Fuß- und Radweg, der neben dem Kinderspielplatz zur Straße Tribseer Wiesen führt. An ihrem Ende wird ein einseitiger Wendehammer vorgesehen, der in seiner Dimensionierung auf dreiachsige Müllfahrzeuge bis zu einer Länge von 10,0 m ausgerichtet ist.

Im Falle einer zukünftigen baulichen Neuordnung und Erschließung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiches, bestünde die Möglichkeit, eine neu herzustellende Ringstraße an die Planstraße B anzubinden (siehe städtebauliches Konzept im Anhang). Dies würde allerdings die Inanspruchnahme eines geringen Anteils der Fläche des Kinderspielplatzes (ca. 50 m²) erfordern. Bei einer etwaigen Erweiterung des Erschließungsnetzes entfielen die Notwendigkeit der Wendeanlage am Ende der Planstraße B. Hier ließe sich ein kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität einrichten.

Die Querschnitte der geplanten Straßen werden in Abhängigkeit ihrer verkehrlichen Funktion unterschiedlich gestaltet.

Die Planstraße B wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Als Anliegerstraße weist sie ein geringes Verkehrsaufkommen auf, so dass sie mit einer gemeinsamen Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer, Kfz ohne gesonderte Gehwege errichtet wird. Innerhalb der Planstraße sind 8 Stellplätze vorgesehen, die zur Verkehrsberuhigung in die Fahrbahn hineinragen und damit deren Breite von 4,75 m auf 3,40 m reduzieren. Zudem wird ein 2,25 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt. Die Gesamtbreite der Planstraße B beträgt 7,75 m, wobei sich der geplante Straßenquerschnitt im Einzelnen wie folgt zusammensetzt:

Planstraße B ohne Stellplatzbereich:

Randstreifen:	0,75 m
gemischte Verkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Kfz):	4,75 m
Grünstreifen mit Bäumen:	2,25 m
<hr/> Gesamtbreite:	<hr/> 7,75 m

Planstraße B mit Stellplatzbereich:

Randstreifen:	0,75 m
gemischte Verkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Kfz):	3,40 m
Parken:	2,00 m
Randstreifen :	1,60 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	7,75 m

Der Kleine Wiesenweg (Planstraße A) wird als Haupteerschließungsstraße und Verbindung zum Damaschkeweg mit einer gesonderten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Zudem wird ein 2 m breiter Streifen für Baumpflanzungen und die Unterbringung von 2 Stellplätzen angelegt. Es ist folgender Straßenquerschnitt vorgesehen:

Randstreifen:	0,75 m
Streifen mit Baumreihe und Parkständen:	2,00 m
Fahrbahn (Radfahrer, Kfz):	4,75 m
Fußweg:	1,70 m
Randstreifen:	0,80 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	10,00 m

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wird auch die **Planstraße C (Heuweg)** als Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer, Kfz ohne gesonderte Gehwege ausgebaut. Zum Schutz des Feuchtbiotopes erfolgt eine Reduzierung der Fahrbahnbreite von 4,75 m auf 3,5 m, was der heutigen Bestandsbreite des Heuwegs entspricht.

Randstreifen (Richtung öffentl. Grünfläche/ geschütztes Biotop):	0,50 m
gemischte Verkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Kfz):	4,75 m / 3,50 m
Randstreifen:	0,25 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	5,50 m / 4,25 m

Nördlich der Einmündung der Planstraße B wird der **Heuweg** nur noch als **Geh- und Radweg (Planweg D)** weitergeführt. Es ist folgender Querschnitt vorgesehen:

Randstreifen:	1,00 m
Geh- und Radweg (befestigt):	3,00 m
Randstreifen:	1,00 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	5,00 m

Der Planweg D hat auch Erschließungsfunktion für die unmittelbar anliegenden Grundstücke. So werden gemäß Erschließungsplanung (Entwurfsplanung Stand Februar 2019) durch den Planweg D ein Einfamilienhausgrundstück im WA1 sowie eine außerhalb des Plangebietes liegende Halle auf dem Flurstück 22/48 erschlossen. Mit einer Breite von 5,0 m bzw. 3,0 m befestigter Fläche ist der Weg ausreichend dimensioniert, um den geringen Anliegerverkehr aufzunehmen.

7.5.2. Ruhender Verkehr

Der von den künftigen Bewohnern hervorgerufene Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu realisieren. Darüber hinaus werden in den Straßen öffentliche Parkplätze für Besucher geschaffen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund sind bei der Errichtung von Einfamilienhäusern 1 – 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind.

Auf den Grundstücken sollen Stellplätze, Garagen und Carports vorrangig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um eine möglichst flächensparende, kompakte Anordnung der baulichen Anlagen zu erreichen. Da die Tiefe der Baufelder mit 15 m nicht immer ausreichend sein wird, um die Wohngebäude als auch die Stellplätze unterzubringen, dürfen gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 auch Teile des Bereichs zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen den mit „gfl“ bezeichneten Flächen und den seitlichen Baugrenzen in Anspruch genommen werden. Dabei muss jedoch ein Abstand von min. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, da eine Dominanz von Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden soll.

Neben den auf den Privatgrundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen. Als ausreichend für den Besucherbedarf wird ein Verhältnis von 1:3 Besucherparkplätzen / WE eingeschätzt.

Dies entspricht bei 30 geplanten WE ca. 10 Parkplätze. Diese können in den Planstraßen A und B hergestellt werden.

7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung sowie die stadttechnische Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Grundstücke südöstlich der Planstraße B zu sichern, werden auf den mit „gfl“ gekennzeichneten privaten Flächen Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), der Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger festgesetzt. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.

7.7. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind durch den Vorhabenträger Erschließungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ist Gegenstand einer eigenständigen Erschließungsplanung. Es lassen sich folgende Aussagen zu den einzelnen Medien treffen:

Trink- und Schmutzwasser, Strom, Gas

Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien liegen im Damaschkeweg und in der Straße Tribseer Wiesen mit einer Vorstreckung in den Heuweg an. Die Medien Trinkwasser und Gas werden in der Straße Tribseer Wiesen und im Damaschkeweg angeschlossen, um Ringleitungen zu schaffen, welche eine Versorgungssicherheit gewährleisten.

Das Schmutzwasser des westlichen Teils des Bebauungsgebietes wird über den Leitungsbestand im Damaschkeweg und der östliche Teil über den vorhandenen Leitungsbestand im Heuweg entwässert.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich am Kleinen Wiesenweg eine Trafo-Station. Da in diesem Abschnitt der Kleine Wiesenweg umverlegt wird, soll auch die Fläche der Trafo-Station an die Planstraße A umverlegt werden. Der 5 m x 6 m große Ersatzstandort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen und Einrichtungen der Elektrizi-

tätsversorgung (Trafohaus) festgesetzt. Die Stromtechnische Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt von der neuen Trafostation aus.

Innerhalb des WA1 verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Stromleitung vom Kleinen Wiesenweg zu dem außerhalb des Geltungsgebietes befindlichen Garagenhof am Heuweg. Es ist beabsichtigt, die Leitung umzuklemmen, so dass diese entfallen kann.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes, d.h. die Straßenentwässerung sowie die Entsorgung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswassers, wird innerhalb der Verkehrsflächen ein neuer Regenwasserkanal errichtet, der an das vorhandene Regenentwässerungssystem der REWA GmbH im Bereich des Heuweges südöstlich des Bebauungsplanes anbindet.

Telekommunikation

Zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsmedien ist die Verlegung eines Breitbandrohrs DN 50 für DSL-Kabel in den Planstraßen vorgesehen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

In Bezug auf die Abfallentsorgung wird auf Folgendes hingewiesen: Die Mülltonnen der Hinterliegergrundstücke im WA 4 sind am Abholtag am Rand der Planstraße B (innerhalb des Grünstreifens) aufzustellen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Im Plangebiet werden die Trinkwasserleitungen entsprechend dimensioniert. Die Lage und Anzahl der Hydranten wird im Zuge der Erschließungsplanung mit der Feuerwehr Stralsund abgestimmt.

7.8. Natur und Landschaft

7.8.1. Grünordnung

Durch die Planung kommt es zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in geschützte Biotop- und Bäume. Der Kompensationsbedarf (Kompensationsflächenäquivalent KÄ) für Eingriffe in geschützte Biotop- und Bäume beträgt gemäß dem Bericht „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ von UmweltPlan 8.736 KÄ (m²), siehe Kapitel 5.3.2. Eine detaillierte Herleitung der Kompensationsäquivalente sowie Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (siehe unten) ist dem Bericht von UmweltPlan zu entnehmen.

Im Oktober 2018 wurde durch die Hansestadt Stralsund ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 (3) NatSchAG M-V für die Verwirklichung des Bebauungsplans zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnbauland gestellt. Die zur Beseitigung beantragten Biotope befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Es handelt es sich um mesophile Laubgebüsche (BLM), in denen Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) bestandsbildend ist. Der Umfang der betroffenen Gehölzbestände beträgt 4.314 m². Mit Schreiben vom 14. Januar 2019 hat der Landkreis Vorpommern-Rügen als untere Naturschutzbehörde die Ausnahme von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V erteilt (Az.: 44.30-2019-006 Kr).

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt angrenzend an den Heuweg die Festsetzung einer rd. 1.200 m² großen öffentlichen Grünfläche. Die Fläche umfasst das hier vorhandene gesetzlich geschützte Feuchtbiotop einschließlich Pufferstreifen sowie nördlich daran angrenzende Flächen bis an die Planstraße B, die aufgrund des einzuhaltenden 30 m Abstandes zum Wald (östlich des Heuweges gelegen) ebenfalls nicht bebaubar sind.

Der Kompensationsbedarf für den Verlust von geschützten Bäumen beläuft sich auf ein Pflanzerverfordernis von 16 Einzelbäumen, wovon sich 14 Bäume aus dem Ersatzerfordernis nach NatSchAG M-V und 2 Bäume nach dem Ersatzerfordernis der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund ergeben (siehe Kapitel 5.3.3). Die geschützten Bäume außerhalb der festgesetzten Grünfläche werden durch den Bebauungsplan nicht gesichert, da sie der Verwirklichung der geplanten baulichen Vorhaben, Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, entgegenstehen und keine zwingenden städtebaulichen Gründe für ihren Erhalt anzuführen sind. Sofern eine Rodung der Gehölze erforderlich wird, sind durch den Vorhabenträger Ersatzpflanzungen nach den Maßgaben des Baumschutzkompensationserlasses bzw. der Baumschutzsatzung zu leisten:

Die 14 Ersatzbäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm, welche sich aus dem Ersatzerfordernis nach NatSchAG M-V ergeben, sind im Straßenraum des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 53 zu pflanzen. Gemäß Erschließungsplanung (Entwurfsplanung vom Februar 2019) ist im Geltungsbereich des B-Plans eine Pflanzung von 14 Straßenbäumen vorgesehen. Damit sind die Eingriffe in nach NatSchAG M-V geschützte Bäume vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen. Die Pflanzung der Straßenbäume wird über die textliche Festsetzung Nr. 5.2 geregelt.

Die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund unterliegenden Ersatzbäume sind auf den neu errichteten privaten Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses B-Plans zu pflanzen. Da im Plangebiet voraussichtlich 30 Baugrundstücke entstehen werden (siehe städtebauliches Konzept) und für die Grüngestaltung des Plangebiets pro Grundstück mindestens 1 Baum anzupflanzen ist, kann der Kompensationsbedarf von 2 Bäumen mit StU 12-14 cm kompensiert werden. Die Pflanzung der Grundstücksbäume wird über die textliche Festsetzung Nr. 5.1 geregelt.

Um den Kompensationsbedarf für den Biotopverlust in Höhe von 8.736 KÄ (m²) zu decken, ist die Pflanzung einer freiwachsenden mehrreihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten am Rand des Flugplatzes Stralsund, angrenzend zur Kleingartenanlage „Knieper Vorstadt e.V.“ vorgesehen. Die Hansestadt Stralsund ist Eigentümerin der Fläche (Gemarkung Stralsund, Flur 1, Flurstücke 2/6 und 3/5). Grundlage für die naturschutzfachliche Einordnung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme

sind die Planungen für ein Ökokonto (HANSESTADT STRALSUND 2007) sowie eine Gebietsbegehung am 23.11.2017.

Geplant ist die Pflanzung einer fünfreihigen Hecke mit einer begleitenden Saumstruktur von insgesamt 12 m Breite, 490 m Länge und unter Beachtung der Einflugschneisen des Flugplatzes einer maximalen Wuchshöhe von 6 m. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde erfolgte durch UmweltPlan eine Anpassung der Pflanzliste für die Hecke (Stand: Februar 2019). Unter Berücksichtigung von Pflanzlücken (für Zufahrten / Zuwegungen) ergibt sich eine Pflanzfläche von insgesamt 5.850 m² (2.483 Sträucher). Der Kompensationsmaßnahmenwert wird nach folgender multiplikativen Verknüpfung ermittelt:

$$\text{ermittelte Fläche des Zielbiotops} \times \text{konkretisierte Kompensationswertzahl (der Wertsteigerung)} \times \text{(Zuschlag Entsiegelung)} \times \text{Leistungs-faktor} = \text{Kompensations-äquivalent (KÄ-Planung)}$$

Lage der Fläche	Fläche (m ²)	Wertstufensteigerung	konkretisierte Komp.-Wertzahl	Aufschlag Entsiegelung	Leistungs-faktor (LF)	Konkr. Komp.	KÄ (Planung) (ha)
Flurstücke 2/6 und 3/5	5.850	2	2,5	0,0	0,6	1,5	8.775
Summe:	5.850					Summe	8.775
Summe in ha:	0,59					Summe in ha:	0,88

Mit der Pflanzung von 5.850 m² Hecke, was einem Kompensationsflächenäquivalent *Planung* von 8.775 m² entspricht, können die Eingriffe in geschützte Biotope auf einer Fläche von 4.314 m², was einem Kompensationsflächenäquivalent *Eingriff* von 8.736 m² entspricht, vollständig kompensiert werden. Die externe Heckenpflanzung wird als Zuordnungsfestsetzung (textliche Festsetzung 6) in den B-Plan aufgenommen. Mit der Anlage der Hecke wird zugleich ein künftiges Bruthabitat für den Neuntöter geschaffen (siehe Kapitel 7.8.2).

7.8.2. Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Mit Umsetzung der Planung kann es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Arten der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien kommen. Im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der UmweltPlan GmbH (Stand: Februar 2019) wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen, die als textliche Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz in den B-Plan übernommen werden. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen wird das Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbot von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig. Bei Einhaltung folgender Vermeidungs-(VM-) und CEF-Maßnahmen kann die Baufeldfreimachung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Schaffung Brutplätze (Neuntöter) – NT-CEF 1

Die im Zuge der Ausgleichs-Bilanzierung festgelegte Kompensationsmaßnahme "Anlage einer naturnahen Hecke im Gebiet der Hansestadt Stralsund am Rand des Flugplatz Stralsund" dient gleichzeitig als CEF-Maßnahme für ein Revier des Neuntötters. Die äußere Pflanzreihe (in Richtung Offenland) enthält in regelmäßigen Abständen u.a. Schlehe (*Prunus spinosa*). Diese Gehölzart ist hervorragend als Brutplatz für den Neuntöter geeignet. Die Hecke kann ihre Funktion als Brutplatz für den Neuntöter jedoch erst nach einer Entwicklungszeit von ca. 2-5 Jahren erfüllen. Zur Überbrückung der zeitlichen Lücke zwischen dem Verlust des Reviers im Plangebiet und der Heckenneuanlage (einschließlich Funktionserfüllung der Heckenpflanzung in

Bezug auf den Neuntöter) werden fünf große Reisighaufen (über 1,5 m hoch) mit einem hohen Anteil von Dornensträuchern (Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn etc.) in dichter Verzweigung angelegt. Das Anlegen der fünf Reisighaufen muss gleichzeitig zur oder kurz nach der Baufeldfreimachung erfolgen und muss vor Beginn der neuen Brutsaison abgeschlossen sein. Die Reisighaufen bieten über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren geeignete Brutmöglichkeiten für den Neuntöter. Danach kann die Hecke selbst zur Anlage der Nester genutzt werden. Die Maßnahmen werden als Bestandteil der Zuordnungsfestsetzung (textliche Festsetzung 6.1) in den B-Plan übernommen.

Funktionserhalt Lebensstätte (Feldschwirl) – FS-CEF 2

Um die Funktion der Lebensstätte des Feldschwirls kontinuierlich zu erhalten, wird eine CEF-Maßnahme am Kronenhalsgraben in der Gemeinde Lüssow, Gemarkung 132650 (Lüssow), Flur 1, Flurstück 40, ca. 2 km südwestlich des Geltungsbereiches, umgesetzt. Die Maßnahmenfläche liegt in einem Bereich, der bisher keine oder nur eine sehr eingeschränkte Eignung als Bruthabitat aufweist. Für die Maßnahme wird unmittelbar östlich an den Kronenhalsgraben angrenzend ein 7 m breiter und 100 m langer zusammenhängender Dauergrünlandstreifen (aktuell frisch bis feucht, nährstoffreich) zu einer Sukzessionsfläche (Nutzungsaufgabe) entwickelt. Die Grünlandfläche wurde bisher jährlich mindestens 1 x gemäht. Die Maßnahmenfläche wird im Zuge der alljährlichen Grabenräumung weder befahren, noch wird dort Grabenaushub abgelagert. Die jährliche Grabenunterhaltung wird von der westlichen Grabenseite aus stattfinden. Auch der Grabenaushub wird auf der westlichen Grabenseite abgelagert. Die Maßnahmenfläche wird in der Örtlichkeit gekennzeichnet. Die Maßnahme wird so umgesetzt, dass sie zu Beginn der Brutzeit nutzbar ist, in der vorhabenbedingte Beeinträchtigungen wirksam werden (Februar 2019). Die Maßnahmenfläche ist alle 5 Jahre im Anschluss an die Brutzeit, ab September, zu mähen. Die letztmalige Mahd der Maßnahmenfläche erfolgte 2018. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahme wird die kontinuierliche Funktionalität der Fortpflanzungsstätte des Feldschwirls im räumlichen Zusammenhang gesichert und dadurch ein Auslösen des Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1, Nr. 3 BNatSchG vermieden. Die Maßnahme wird als Bestandteil der Zuordnungsfestsetzung (textliche Festsetzung 6.2) in den B-Plan übernommen.

Baufeldfreimachung (Brutvögel) – BV-VM 1

Zum Schutz von Brutvögeln erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern und dem Feldschwirl, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Die Bauzeitenregelung wird als Hinweis 4.1 in die Planzeichnung aufgenommen.

Baumfällungen (Fledermäuse) – FL-VM 1

Zum Schutz von Fledermäusen werden Baumfällungen in der Wochenstunbenzeit (Mai bis August) durch die Bauzeitenregelungen (siehe Hinweis 4.1) mit vermieden. Alle zur Fällung vorgesehenen Altbäume (Biotopcode: BBA) sind vorzugsweise im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober auf eine aktuelle Nutzung zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Fledermäuse sind durch den Fledermausexperten zu bergen. Bei nachgewiesenem Nichtbesatz bzw. nach erfolgter Bergung kann das Quartier verschlossen und der Baum vollständig gefällt werden. Falls eine Kontrolle auf Besatz im oben genannten Zeitraum nicht möglich ist und diese in die Überwinterungszeit von Fledermäusen fällt, sind alle zur Fällung vorgesehenen Altbäume im Plangebiet auf eine aktuelle Nutzung als Winterquartier zu kontrollieren. Bäume mit besetzten Quartieren sollten möglichst bis zum nächsten Frühjahr stehen gelassen werden oder - sofern dies nicht möglich ist - segment-

weise gefällt werden. Segmente, die Quartiere enthalten, sind umsichtig abzunehmen und an einen geeigneten neuen Standort zu bringen. Der Quartiereingang sollte während der Arbeiten verschlossen werden, um ein etwaiges Ausfliegen gestörter Tiere zu verhindern. Die Maßnahme wird als Hinweis 4.2 in die Planzeichnung aufgenommen.

Gebäudeabriss (Fledermäuse) – FL-VM 2

Ein Abriss von Gebäuden ist prinzipiell ganzjährig möglich, muss jedoch zum Schutz von Fledermäusen unter Beteiligung eines Artspezialisten erfolgen. Für Fledermäuse potenziell besonders gut geeignete Bereiche sind vor bzw. während der Abrissarbeiten von Artspezialisten auf aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. vorhandene Fledermäuse zu bergen. Die Maßnahme wird als Hinweis 4.3 in die Planzeichnung aufgenommen.

Anbringen künstlicher Fledermaushöhlen – FL-CEF 1

Sofern im Zuge der Kontrolle relevante Sommer-Quartiere (insb. Wochenstuben) oder Winterquartiere nachgewiesen werden, besteht die Notwendigkeit zur Anbringung künstlicher Fledermaushöhlen. In Begleitung eines Fledermausspezialisten müsste ein möglicher Quartierverlust durch die Anbringung von künstlichen Fledermaushöhlen im Verhältnis von 1:3 ausgeglichen werden und in einem möglichst engen räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche entstehen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der auf die Fällung folgenden Reproduktionsperiode anzubringen und sollten sich sowohl als Ganzjahres- als auch als Wochenstubenquartier eignen. Die Ersatzquartiere sind für zehn Jahre zur Verfügung zu stellen und einmal im Jahr zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Maßnahme wird als Hinweis 4.4 in die Planzeichnung aufgenommen.

Baufeldfreimachung (Amphibien) – AM-VM 1

Zum Schutz von Amphibien ist die Baufeldfreimachung vorzugsweise im Zeitraum zwischen Anfang September und Mitte Oktober durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung zwischen Mitte Oktober und Ende März durchgeführt wird, muss im Sommer vor der Baufeldfreimachung an der östlichen Grenze des Plangebiets im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober ein Amphibienschutzzaun errichtet werden, um ein Einwandern in mögliche Winterquartiere im Plangebiet zu verhindern. Der größte zeitliche Spielraum bei der Baufeldfreimachung besteht, indem die Offenbereiche und die oberirdischen Gehölzanteile im Winterhalbjahr entfernt werden. Dies verhindert die Ansiedlung von Brutvögeln in der nächsten Brutperiode. Die Entnahme der unterirdischen Gehölzbestandteile (Wurzeln) kann dann nachfolgend zwischen Anfang April und Mitte Oktober vorgenommen werden. Eine Nutzung des Plangebiets durch überwinterte Laub- oder Moorfrösche ist dann in den beräumten Bereichen aufgrund fehlender Eignung als Winterquartier nicht mehr möglich. Es besteht keine Notwendigkeit der Errichtung eines Amphibienschutzzaunes. Die Maßnahme wird als Hinweis 4.5 in die Planzeichnung aufgenommen.

7.9. Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Als Grundlage hierfür dient u.a. das Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund (Oktober 2010), das darauf abzielt, den CO₂-Ausstoß alle fünf

Jahre um 10% zu vermindern. Dazu wird ein Paket von 36 Klimaschutzmaßnahmen benannt, von denen für das vorliegende Bauleitplanverfahren insbesondere folgende Punkte relevant sind:

- Solarkollektoren auf Dachflächen zur Abdeckung des Warmwasserbedarfs und ggf. zur Heizungsunterstützung,
- Photovoltaik auf Dächern (Gewerbe), Fassaden und Freiflächen,
- Prima-Klima-Politik, das heißt u.a. Festlegung von Vorgaben für Effizienz steigernde Maßnahmen durch Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dem Ziel einer kompakten Gebäude- und Siedlungsgestaltung, der aktiven und passiven Solarenergienutzung, der Vermeidung ungünstiger Bepflanzungsfestsetzungen sowie dem Abbau hemmender Vorschriften, die dem Einsatz regenerativer Energien oder effektiver Energienutzung entgegenstehen.

Die genannten Anforderungen an den Klimaschutz finden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Berücksichtigung:

- Im Hinblick auf die Wahlfreiheit des Bauherren zur Nutzung erneuerbarer Energien für die anteilige Deckung des Wärmebedarfs stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dachflächen für die Wärme- aber auch für Stromgewinnung nicht entgegen. So wird von Festsetzungen zur Firstrichtung oder Dachgestaltung, die im Widerspruch zu einer energieeffizienten Süd-/Westausrichtung von Solarmodulen stehen können, abgesehen.
- Die geplante Pflanzung von Straßenbäumen begünstigt den Luftaustausch und leistet damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Durch die Pflanzung der Bäume auf der südlichen Straßenseite wird eine Verschattung von Solarmodulen auf den Dachflächen vermieden.

7.10. Altlasten

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend ist lt. Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen eine Altlastenverdachtsfläche (Bodenkippe) verzeichnet. Von der Umweltbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde aus diesem Grund eine rasterartige Probenahme und chemische Untersuchung der geplanten Bebauungsfläche gefordert. Dazu wurde durch die Firma IB.M Geotechnik in Ergänzung zur Baugrundbeurteilung ein Bericht zu chemischen Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffen im Plangebiet (Stand: 22.01.2018) vorgelegt. Im Ergebnis der Untersuchungen ergibt sich hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet keine generelle Gefährdung. Jedoch wurde in drei Bereichen – zwei davon in Nähe des Heuweges und der dritte an einem weiteren Verbindungsweg – eine Überschreitung der Prüfwerte hinsichtlich des für Wohngebiete relevanten Prüfwerts des BaP-Gehalts ermittelt (siehe Kapitel 5.1).

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Kennzeichnung der drei Bohrpunkte als Bereiche (ohne Flächendarstellung), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind die Bodenauffüllungen im Bereich der Bohrpunkte BS 6/17, BS 10/17 und BS 24/17 abzutragen und zu verbringen (siehe Kapitel 7.14, Hinweis 6.1). Die Entsorgungsnachweise und Deklarationsanalysen sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorzulegen.

7.11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

7.11.1. Vorhandene Immissionsbelastungen

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Bebauungsplan aufgrund der Angrenzung des geplanten Wohngebietes an gewerbliche Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu beurteilen, inwieweit von der östlich des Plangebietes verlaufenden, rd. 100 m entfernten Feldstraße schädliche Umwelteinflüsse durch Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirken.

Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes befinden sich der Betriebsstandort eines Taxiunternehmens (Flurstück 51/1) sowie zwei ausschließlich für Lagerzwecke genutzte Hallen (Flurstücke 47 und 46/1). Die Lagerhallen werden für die langfristige Einlagerung genutzt und dementsprechend wenig frequentiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass hier keine störende gewerbliche Nutzung stattfindet. Für das Taxiunternehmen kann ebenfalls unterstellt werden, dass keine unverträglichen Lärmbelastungen von dem Betrieb auf das Plangebiet einwirken, da in der Nachbarschaft der gewerblichen Nutzung bereits schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden sind, auf die das Unternehmen Rücksicht nehmen muss.

Straßenverkehrslärm

In rund 100 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Landesstraße L 213 (Feldstraße), die einen Zubringer zur Bundesstraße B 96 darstellt. Im Rahmen des Lärmaktionsplanes für die Hansestadt Stralsund wurden die von der Straße ausgehenden Lärmimmissionen ermittelt. Gemäß der Lärmkartierung vom Juni 2017 für den Lärmaktionsplan werden im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl am Tage als auch in der Nacht eingehalten.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf das Plangebiet bzw. die überbaubare Grundstücksfläche wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

7.11.2. Zusatzimmissionen

Gewerbelärm

Da im allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig sind, können Zusatzbelastungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden.

Straßenverkehrslärm

Wesentliche Auswirkungen der durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsbewegungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Gemäß der Verkehrsabschätzung und Lärmpegelberechnung der Unteren Immissionsschutzbehörde ergibt sich aus den im Plangebiet vorgesehenen 30 Einfamilienhausgrundstücken ein Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 300 Kfz/24h. Dabei wird für jedes Grundstück von zwei Kfz mit jeweils fünf Bewegungen pro Tag ausgegangen. Der LKW-Anteil wird auf 2% am Tag und 0% in der Nacht geschätzt.

Der Verkehr des Plangebietes wird zum großen Teil über die Planstraße A („Kleiner Wiesenweg“) auf den Damaschkeweg geführt. Von den Verkehrsströmen des Bebauungsplanes sind somit insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Planstraße A befindlichen Wohngebäude Damaschkeweg 63 und 65 betroffen. Die Ermittlung der Immissionsbelastung erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Danach werden an der nächstgelegenen Hauswand (Damaschkeweg 63) die Orientierungswerte der DIN18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts mit 51,6 dB(A) bzw. 42,8 dB(A) unterschritten.

Auch bei einer Gesamtbetrachtung des bereits vorhandenen und des vom Plangebiet zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens kann von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden. Eine Überschreitung würde erst dann eintreten, wenn das tägliche Verkehrsaufkommen insgesamt bei über 500 Kfz/24h liegen würde. Es kann jedoch unterstellt werden, dass die Verkehrsströme der bereits heute über den „Kleinen Wiesenweg“ erschlossenen Nutzungen (drei Einfamilienhäuser, Taxiunternehmen sowie zwei ausschließlich für Lagerzwecke genutzte, wenig frequentierte Hallen) weniger als 200 Kfz/24h beträgt.

7.12. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V wird die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie Luft-Wärme-Pumpen im Baugebiet geregelt.

Dächer

Für die Dächer werden als bestimmendes gestalterisches Element Regelungen getroffen, die eine zu große Vielfalt und damit den Verlust an Identität

und Einprägsamkeit verhindern. So wurden zum einen Vorschriften zur Farbgebung der Dachflächen und zur Breite der Dachaufbauten aufgestellt (textliche Festsetzungen 7.3 und 7.4).

Zum anderen werden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes in Abhängigkeit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

- In der 2. Baureihe südwestlich der Planstraße B (WA4) sollen aufgrund der rückwärtigen Lage niedrige Baukörper im sogenannten „Bungalowstil“ entstehen. Neben der Begrenzung auf ein Vollgeschoss dürfen nur Walm- und Zeltdächer mit einer flachen Dachneigung von 20° bis 25° errichtet werden (siehe textliche Festsetzung 7.1).
- In der vorderen Baureihe südöstlich der Planstraße B (WA 3) sind als einheitliches Gestaltungselement nur Satteldächer zulässig. Sie dürfen gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 eine „hohe“ Dachneigung von 35° - 50° haben, um einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.
- Nordwestlich der Planstraße B (WA1 und WA2) sollen sowohl eingeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss als auch Gebäude mit zwei „Normalgeschossen“ errichtet werden können. Für die eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss gelten dieselben Gestaltungsvorgaben (Satteldach mit einer Neigung von 35° - 50°) wie im gegenüberliegenden WA3. Bei den Gebäudetypen mit zwei „Normalgeschossen“ soll eine zu stark aus dem Umfeld herausragende Baukörperhöhe vermieden werden. Daher sind gemäß der textlichen Festsetzung 7.2 auf Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss ausgebildet ist, nur Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung 20° - 25° zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß der textlichen Festsetzung 7.5 entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen herzustellen, um die Durchgrünung des Wohngebietes zu stärken und eine Prägung der Vorgärten durch Baustoffe zurückzudrängen. Zäune dürfen als zusätzlicher Schutz errichtet werden, sofern sie die Hecken nicht überragen.

Luft-Wärme-Pumpen

Luft-Wärme-Pumpen stellen sich ihrer Erscheinung nach als technische Anlagen dar, die Lärm erzeugen und sich auf die Gestaltung des geplanten Wohngebietes störend auswirken können. Daher wird festgesetzt, dass Luft-Wärme-Pumpen innerhalb von Gebäuden zu errichten sind. Dabei kommt sowohl eine Aufstellung innerhalb von Wohngebäuden, in Nebenräumen der Garagen oder in eigens zu errichtenden Einhausungen in Betracht.

7.13. Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

7.14. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom Januar 2019. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

3. Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden wie z.B. Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Artenschutz

4.1 Bauzeitenregelung Brutvögel

Zum Schutz von Brutvögeln erfolgt die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

4.2 Fällzeitenregelung Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume vorzugsweise im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober auf eine aktuelle Nutzung zu kontrollieren. Bei nachgewiesenem Nichtbesatz bzw. nach erfolgter Bergung durch einen Artspezialisten ist das Quartier zu verschließen. Sofern die Kontrolle auf Besatz in die Überwinterungszeit von Fledermäusen fällt, sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume auf eine aktuelle Nutzung als Winterquartier zu kontrollieren. Bäume mit besetzten Quartieren sind bis zum nächsten Frühjahr stehenzulassen bzw. segmentweise zu fällen. Segmente, die Quartiere enthalten, sind umsichtig abzunehmen und an einen geeigneten neuen Standort zu bringen. Der Quartierzugang ist während der Arbeiten verschlossen zu halten, um ein etwaiges Ausfliegen gestörter Tiere zu verhindern.

4.3 Gebäuderückbau Fledermäuse

Zum Schutz von Fledermäusen erfolgt der Abriss von Gebäuden unter Beteiligung eines Artspezialisten. Für Fledermäuse potenziell besonders gut geeignete Bereiche sind vor und während der Abrissarbeiten auf aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. vorhandene Fledermäuse zu bergen.

4.4 Quartierersatz Fledermäuse

Werden im Zuge der Kontrolle relevante Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen, sind Quartiersverluste durch Anbringung künstlicher Fledermaushöhlen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Notwendige Ersatzquartiere sind vor Beginn der auf die Fällung folgenden Reproduktionsperiode anzubringen und für einen Zeitraum von zehn Jahren funktionsfähig zu halten.

4.5 Bauzeitenregelung Amphibien

Zum Schutz von Amphibien ist die Baufeldfreimachung vorzugsweise im Zeitraum zwischen Anfang September und Mitte Oktober durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung zwischen Mitte Oktober und Ende März durchgeführt wird, muss im Sommer vor der Baufeldfreimachung an der östlichen Grenze des Plangebiets im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober ein Amphibienschutzzaun errichtet werden, um ein Einwandern in mögliche Winterquartiere im Plangebiet zu verhindern.

5. Waldabstand

Nach § 2 Waldabstandsverordnung M-V dürfen innerhalb des Waldabstandes nur mit Zustimmung des Forstamtes Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

6. Bodenschutz

6.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die belasteten Boden- und Abfallpartien sind auszubauen, fachgerecht zu verwerten und zu entsorgen.

6.2 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

7. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

7.15. Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	1,89 ha
Öffentliche Grünfläche	0,12 ha
Verkehrsfläche	0,08 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
– Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,31 ha
– Zweckbestimmung Geh- und Radweg	0,02 ha
Geltungsbereich des B-Planes	2,42 ha

8. Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neu zu ordnen und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu bilden. Die baureifen Baugrundstücke sollen an private Bauherren veräußert werden.

Dazu wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke, ausgenommen dem Teilflurstück 29, auf dem sich bereits heute der Heuweg befindet, durch die Hansestadt Stralsund erworben.

Die Durchführung der Gebietserschließung, die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Sanierung der Bodenverunreinigungen sowie die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Gebietsentwicklung (z.B. Prospektion des Bodendenkmals) erfolgen durch die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund mbH als treuhänderischen Entwicklungsträger.

Mit der Realisierung der Erschließungsanlagen soll im 2. Halbjahr 2019 begonnen werden. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Hochbauten in einem Zeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durch die einzelnen Bauherren erfolgt.

Am 31.01.2019 beschloss die Bürgerschaft die Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund aufzuheben. Im Vorgriff auf den Vollzug, geplant ist hierfür die Bürgerschaftssitzung am 04.04.2019, entfällt der Hinweis zur Baumschutzsatzung im B-Plan, der frühestens ab Mai 2019 Rechtskraft erlangen wird. Da jedoch unter Berücksichtigung des Artenschutzes die Baufeldfreimachung / Beseitigung des Gehölzbestandes nur bis Ende Februar eines Jahres erfolgen darf und der Erschließungsbeginn für August 2019 geplant ist, wurden im Vorgriff auf den Satzungsbeschluss des B-Planes die dafür notwendigen naturschutzfachlichen Zustimmungen eingeholt. Dementsprechend berücksichtigt der B-Plan den nach der Baumschutzsatzung erforderlichen Ausgleich, da zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung in der 8. KW 2019 die Baumschutzsatzung noch anzuwenden war.

9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.06.2017 bis 11.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	22.06.2017 bis 24.07.2017
Öffentliche Auslegung	27.09.2018 bis 29.10.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	21.09.2018 bis 29.10.2018
Satzungsbeschluss, Rechtskraft

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 22.03.2004 (Amtsblatt Nr. 3 vom 24. April 2004)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Hansestadt Stralsund, den ... 2.9. MAI 2019

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER



Dr.-Ing. Alexander Badrow

