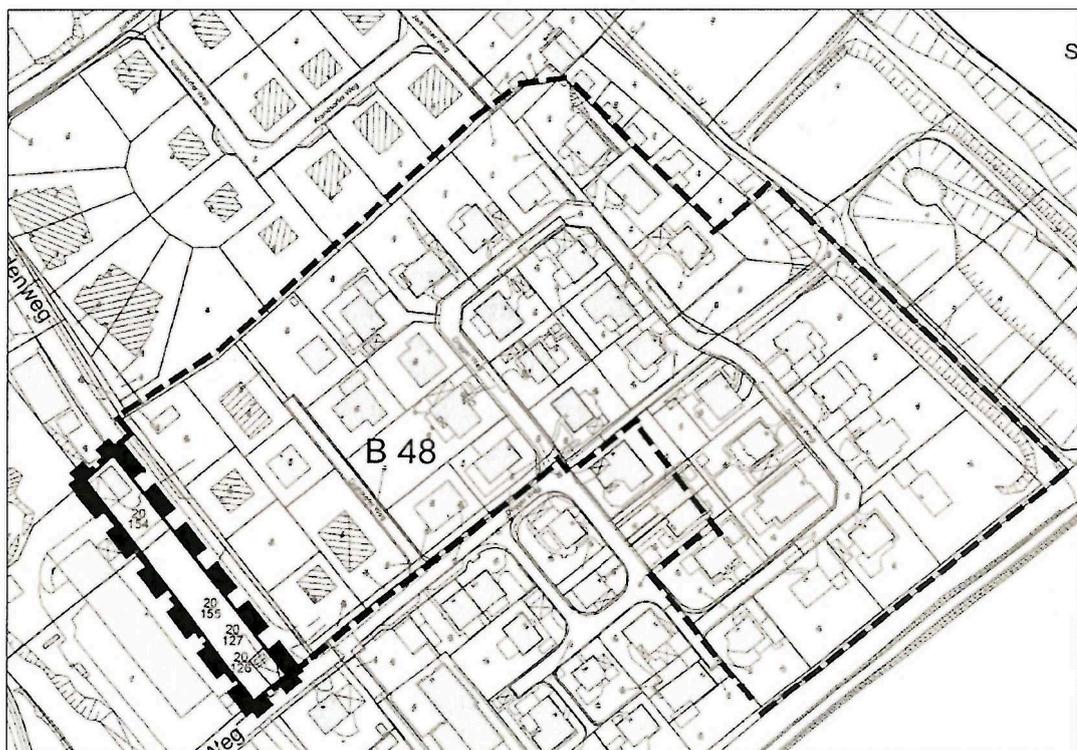




Satzung über die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Wohnbe- bauung Andershof / Drigger Weg"

Begründung

April 2019



Inhalt

1.	Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....	3
2.	Ziel und Zweck der Teilaufhebung	4
3.	Planverfahren.....	4
4.	Flächennutzungsplan.....	5
5.	Bebauungsplan.....	5
6.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung	5
7.	Bestand und Nutzungsstruktur	6
8.	Auswirkungen der Teilaufhebung	6
9.	Verfahrensablauf	7
10.	Rechtsgrundlagen	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 mit Darstellung der Flächenfestsetzung AF 6.....	3
Abbildung 2:	Bestand und Nutzungsstruktur des Plangebietes der Teilaufhebung.....	6

1. Anlass der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“ ist seit dem 16.07.2006 rechtsverbindlich. Das ca. 2,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, und wird im Nordwesten durch das in Umsetzung befindliche Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ und im Nordosten durch die Bungalowsiedlung „Sundblick e.V.“ und ein Regenrückhaltebecken begrenzt.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, welches zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt wurde. Neben dem Wohngebiet und öffentlichen Erschließungsstraßen setzt der Bebauungsplan auch öffentliche Grünflächen fest, die als Ausgleichsflächen dienen.

Bisher nicht umgesetzt wurde die öffentliche Grünfläche AF 6, die sich westlich des Boddenweges befindet (siehe nachfolgende Abbildung 1).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 mit Darstellung der Flächenfestsetzung AF 6

Der Vorhabenträger, die Boddenweg GbR, hat im Jahr 2017 einen leer stehenden, westlich an das B-Plangebiet angrenzenden Gebäudekomplex abgerissen, so dass dieser Bereich nun nach § 34 BauGB als Wohnungsbaustandort entwickelt werden kann. Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb, auch die daran angrenzende öffentliche Grünfläche AF 6 in die Wohnungsbauentwicklung mit einzubeziehen. Dieses ist gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 derzeit jedoch nicht möglich.

Die öffentliche Grünfläche AF 6 sollte ursprünglich anteilig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit

der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 dienen.

Da der auf der Fläche AF 6 vorgesehene Ausgleich zwischenzeitlich vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anderweitig realisiert wurde, wird diese Fläche für den Ausgleich nicht mehr benötigt. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche AF 6 ist damit nicht mehr erforderlich und soll aufgehoben werden, um eine bauliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

2. Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Mit dem Herauslösen der bisher im Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzten öffentlichen Grünfläche AF 6 kann diese Fläche in die geplante Entwicklung des Wohnungsbaustandortes am Boddenweg und Drigger Weg integriert werden und den Bedarf an Baugrundstücken weiter abdecken.

Den erforderlichen Ausgleich der öffentlichen Grünfläche AF 6 hat der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen durch Abbuchung im Ökokonto „Naturwald am Borgsee bei Kavelisdorf“ vollständig erbracht. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für das Aufhebungsverfahren vor.

3. Planverfahren

Das Verfahren für die Aufhebung der Flächenfestsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sammelausgleichsfläche AF 6 erfolgt gem. § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48. Das Planungsziel für das Aufhebungsgebiet besteht darin, diese Fläche der angrenzenden Fläche für eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zuzuführen. Die Grundzüge des Baubebauungsplans insgesamt werden hierdurch nicht berührt. Zudem werden die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Teilaufhebung nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Mit Rechtskraft der Satzung über die Teilaufhebung wird der verbliebene Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnbebauung Andershof / Drigger Weg“ um die aufzuhebende Fläche verkleinert.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund stellt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als gemischte Baufläche i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Das Planungsziel, das Aufhebungsgebiet einer Bebaubarkeit zuzuführen, erfolgt damit in Übereinstimmung mit der Darstellung im FNP.

5. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung eine ca. 12 m breite und knapp 90 m lange öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Funktion als Sammelausgleichsfläche fest (Fläche AF 6, siehe Abbildung 1).

Folgende textliche Festsetzungen sind erfolgt:

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern AF 6 sind 9 standortheimische Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14/16 in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern in der Qualität 2mal verpflanzt, h 80/100 zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

6. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung hat eine Fläche von 1.104 m² und wird begrenzt durch den Boddenweg im Nordosten, den Drigger Weg im Südosten, eine Brachfläche im Südwesten und eine weitere Brachfläche im Nordwesten, auf der sich durch unterlassene Pflege eine Neuwaldfläche gebildet hat.

Die folgenden Flurstücke befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung:

Gemarkung Andershof, Flur 2, Flurstücke 20/154, 20/155, 20/126 und 20/127.

7. Bestand und Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil des Plangebietes der Teilaufhebung stellt sich als städtische Brachfläche dar. Der in der nachfolgenden Abbildung zu sehende, südwestlich des Plangebietes befindliche Gebäudekomplex wurde zwischenzeitlich abgerissen. Im östlichsten Teil des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Stralsund, die dringend zu erhalten ist. Außerdem steht hier ein älterer Einzelbaum. Weiterhin reicht die ausgerundete Einmündung des Boddenweges randlich in den östlichsten Bereich des Plangebietes.



Quelle: www.gaia-mv.de, Luftbildaufnahme von August 2015

Abbildung 2: Bestand und Nutzungsstruktur des Plangebietes der Teilaufhebung

8. Auswirkungen der Teilaufhebung

Die Teilaufhebung ermöglicht eine Bebauung der Fläche. Mit der Bebauung gehen Gras- und Krautfluren einer städtischen Brachfläche mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung verloren.

Die Aufhebung der Ausgleichsfläche AF 6 führt zu keinem Kompensationsdefizit, da der ursprünglich mit dieser Flächenfestsetzung geplante Ausgleich (siehe Kap. 2) inzwischen anderweitig erbracht wurde.

Der im Geltungsbereich der Teilaufhebung befindliche Einzelbaum (Weide) ist nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Schutzstatus besteht auch nach der Aufhebung der Flächenfestsetzung AF 6 fort.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe vorhanden und durch die Aufhebung der Flächenfestsetzung AF 6 nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe kann die Fläche AF 6 keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion entfalten. Auf der Fläche steht zudem lediglich ein Baum, dessen Fällung nicht vorgesehen ist. Das Klima wird durch die nahe gelegene Ostsee dominiert.

Auswirkungen auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind durch die Aufhebung der Flächenfestsetzung AF 6 nicht zu erwarten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar unabhängig vom Baurecht. Ein Vorkommen von geschützten Arten im Geltungsbereich der Teilaufhebung ist nicht bekannt und aufgrund kaum entwickelter Biotopstrukturen und der Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen auch nicht zu erwarten.

Nordwestlich grenzt eine durch unterlassene Grundstückspflege neu entstandene Waldfläche an. Gemäß § 20 Abs.1 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Von diesem Waldabstand ist auch das Aufhebungsgebiet betroffen. Die Überführung dieser Waldfläche in eine andere Nutzungsart bedarf nach § 15 Abs.1 LWaldG M-V einer vorherigen Genehmigung der Forstbehörden. Die Waldfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Teilaufhebung nicht berührt. Mit Schreiben vom 21.02.2019 wurde durch die Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen, die forstrechtliche Zustimmung für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48 erteilt.

9. **Verfahrensablauf**

Einleitungsbeschluss	20.09.2018
Öffentliche Auslegung	28.01.2019 - 04.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	24.01.2019 - 04.03.2019
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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hansestadt Stralsund, den 12. JULI 2019

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

