

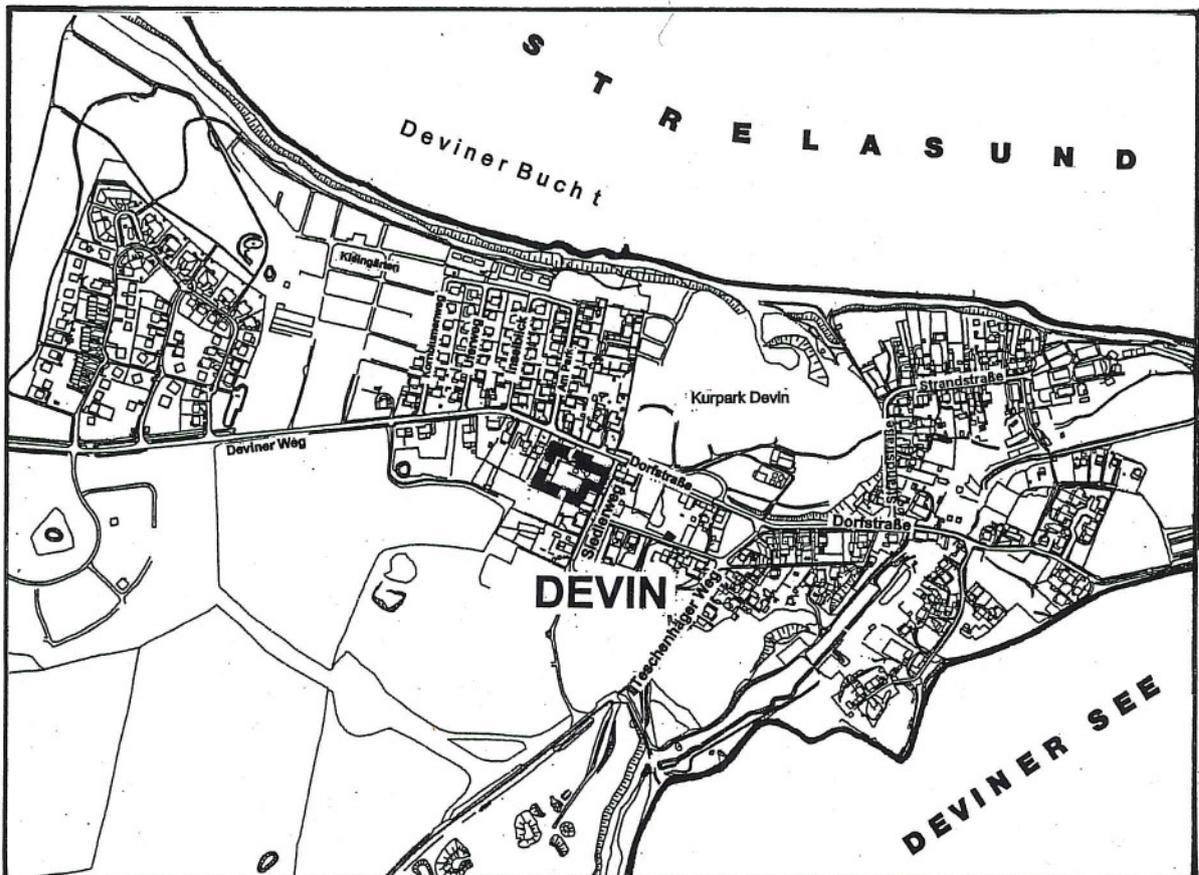
HANSESTADT STRALSUND DER OBERBÜRGERMEISTER

Bauamt
Abt. Planung und Denkmalpflege

Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnbebauung Devin Siedlerweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10 000

Datum: Juli 2001

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES, EIGENTUM	3
3 PLANUNGSVORGABEN	3
4 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	4
4.1 DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG	4
4.2 VERKEHRERSCHLIESSUNG	4
4.3 NAHVERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	5
4.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
4.5 NATUR UND LANDSCHAFT	5
4.6 IMMISSIONEN; ALTLASTEN, KAMPFMITELBELASTUNG	6
5 INHALT DES PLANES	7
5.1 STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES ENTWURFSKONZEPT	7
5.2 STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE	7
5.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	7
5.4 ERSCHLIESSUNG, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	9
5.5 NATUR UND LANDSCHAFT, GRÜNPLANUNG	9
5.6 IMMISSIONSSCHUTZ	10
5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6 MASSNAHMEN DER PLANREALISIERUNG	11
7 VERFAHRENSABLAUF	11
8 RECHTSGRUNDLAGEN	12
9 HINWEISE	12

ANLAGE:

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Empfehlung für die Pflanzverwendung

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Hansestadt Stralsund besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau. Um die Bildung von Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern zu fördern sowie einer weiteren Bevölkerungsabwanderung in das Umland entgegen zu wirken, sollen dafür geeignete innerstädtische Baustandorte mobilisiert werden.

Einer der bevorzugten Standorte ist Devin, welches eine landschaftlich reizvolle Umgebung in attraktiver Nähe zum Strelasund bietet. Die rege Bautätigkeit der zurückliegenden Jahre bestätigt Devin als eine begehrte Wohnadresse.

Das am Kurpark gelegene Gelände des ehemaligen, 1999 abgerissenen Gutshauses Devin eignet sich für eine städtebauliche Verdichtung. Für die von der Straße abgerückten Flächen, auf denen bisher keine Bebauung zulässig ist, soll der Bebauungsplan Baurecht erzeugen. Sein Planungsziel besteht darin, innerhalb des dem umliegenden allgemeinen Wohngebiet zuzuordnenden Geltungsbereiches einen Bauraum für eine lockere eingeschossige Einfamilienhausbebauung auszuweisen, deren Verkehrserschließung vom Siedlerweg aus erfolgen soll.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Süd, im Stadtteil Devin zwischen der Dorfstraße und dem Siedlerweg innerhalb der Flur 1 Gemarkung Devin. Es wird begrenzt im

- Nordosten durch die Grundstücke Dorfstraße 7 bis 7d (Flurstücke 269/2, 269/3, 270/1, 270/2 und 270/3),
- Südosten durch den Siedlerweg und das Grundstück Siedlerweg 2/ 2a (Flurstücke 269/6 und 270/6),
- Südwesten durch das Grundstück Siedlerweg 3 (Flurstück 268/5) sowie die mit Bungalows bebauten Gärten auf den Flurstücken 268/2, 268/3 und 268/8,
- Nordwesten durch das Grundstück Dorfstraße 6 (Flurstück 271/8 und 271/9) und das ebenfalls als Gartenland genutzte Flurstück 271/11.

Mit einer Größe von ca. 2800 m² umfasst es die Flurstücke 269/8 bis 269/14, 270/8 bis 270/10 sowie anteilig das Flurstück 270/4 (Siedlerweg).

Die Stadt übertrug das gesamte Grundstück des ehemaligen Gutshauses 1998 an die städtische Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH (LEG). Nach der von ihr veranlassten Grundstücksneuordnung wurden die neu gebildeten Baugrundstücke entlang der Straßen einschließlich des Plangebietes an private Interessenten veräußert.

3. Planungsvorgaben

Das erste **Landesraumordnungsprogramm** Mecklenburg- Vorpommern (LRPO M-V) zeigt die Hansestadt als innerhalb ihres Ordnungsraumes gelegene Kernstadt, die über intensive Verflechtungen zum Umland verfügt. Sie ist zusammen mit der Hansestadt Greifswald als zweipoliges Oberzentrum ausgewiesen. Die Hansestadt ist Siedlungsschwerpunkt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** Vorpommern (RROP) konkretisiert die Ziele des Landesraumordnungsprogramms und grenzt den Ordnungsraum um Stralsund ab.

Der seit dem 12.08.1999 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Darüber hinaus liegt das Gebiet im Geltungsbereich der am 29.01.1998 beschlossenen und seit 1998 rechtswirksamen **Klarstellungssatzung** für Devin, welche das Gelände dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuordnet. Da es sich jedoch um nicht überbaubare Grundstücksfläche handelt, besteht kein Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch. Deshalb wird der Bebauungsplan aufgestellt.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Umgebung des Plangebietes

Devin, welches 1928 von Stralsund eingemeindet wurde, hat die ursprüngliche dörfliche Prägung seiner historischen Ortslage weitgehend beibehalten. Ein besonderes Merkmal bildet der umfangreiche Großgrünbestand innerhalb des Siedlungsraumes. Im Kurpark, entlang des Deviner Weges und der Dorfstraße sowie auf privaten Grundstücken sind stattliche Bäume von bis zu 20 m Höhe anzutreffen.

Ab 1994 erfuhr Devin eine wesentliche Erweiterung. Es entstanden die neuen Wohngebiete nördlich und südlich des Deviner Weges (Bebauungspläne Nr. 5 und 42) auf ehemaligen Ackerflächen zwischen Andershof und Devin sowie eine östlich daran anschließende Lückenbebauung. Die Nordseite des Deviner Weges ist somit bis zu der in den 70-er Jahren westlich des Kurparks errichteten Einfamilienhaussiedlung mit einheitlichen Haustypen von einer durchgängigen Bebauung begleitet, wobei die städtebaulich-architektonische Charakteristik der unterschiedlichen Baugebiete ablesbar bleibt.

In Devin leben derzeit ca. 1300 Einwohner fast ausschließlich in Einfamilienhäusern, wovon ca. 600 auf die historische Ortslage und ca. 700 auf die neuen Wohngebiete entfallen.

Der Kurpark mit leerstehendem Kurhaus sowie das vormals repräsentative Gebäude des ehemaligen Hotels an der Strandstraße zeugen von der früheren Bedeutung Devins als beliebtes Ausflugs- und Naherholungsziel, insbesondere der Stralsunder Bevölkerung.

Die einzigartige Lage am Strelasund nahe der Halbinsel Devin und des Deviner Sees besaß und besitzt unverändert eine große Anziehungskraft: Die an der Ostseite des Kurparks verlaufende Strandstraße führt zu der 1956 am Sundufer gegründeten Jugendherberge; am Ortsrand östlich des Deviner Baches entstanden 1974 eine Wochenendhaussiedlung sowie eine Kleingartenanlage.

Devin war früher landwirtschaftlich geprägt, die ehemalige Stallanlage in Verlängerung des Siedlerweges wurde jedoch abgerissen. Nennenswerte Gewerbebetriebe, wie z.B. die alte Ziegelei auf der Halbinsel Devin, sind mit Ausnahme der Baustellenabfallbehandlungsanlage auf dem Gelände der seit 1996 geschlossenen Deponie am Südrand der Ortslage nicht (mehr) vorhanden.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße und durch diese getrennt an der südwestlichen Peripherie des Kurparks Devin in ca. 250 m Entfernung zur Deviner Bucht. Es ist Teil des zum ehemaligen Gutshaus gehörigen Grundstücks. Nach dem Abriss des Gebäudes 1999 wurde das ca. 6000 m² große Areal geteilt. Auf den straßenbegleitenden Flächen entlang der Dorfstraße und des Siedlerweges entstanden 6 neue Einfamilienhäuser.

Bis zum Abriss des zuletzt als Mehrfamilienhaus genutzten ehemaligen Gutshauses war das Plangebiet überwiegend Gartenland. Danach fiel das Gelände brach. Auf Veranlassung der LEG erfolgte im Juni 2000 die Beräumung der Fläche.

4.2 Verkehrserschließung

Von der Innenstadt bzw. dem Stadtzentrum aus erreicht man das Plangebiet über die Greifswalder Chaussee (B 96) und den Deviner Weg. Innerhalb der Ortslage ist es weiterführend über die Dorfstraße und den von ihr abzweigenden Siedlerweg erschlossen.

Während dem Deviner Weg eine Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen des Stadtgebietes Süd zukommt, nimmt die Dorfstraße als eine Sammelstraße relativ geringer Verkehrsbedeutung den Zielverkehr nach Devin auf. Hier fährt die Buslinie 3 des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bis zur Endhaltestelle am Kurpark.

An der Dorfstraße, deren Südseite mächtige Straßenbäume begleiten, befindet sich jeweils an der angebauten Straßenseite eine einseitige Gehbahn.

Der Siedlerweg, an dessen Westseite ein schmaler Gehweg verläuft, ist als 5 m breite Fahrbahn mit Wabensteinpflaster befestigt.

4.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

In Devin sind mit Ausnahme einer Imbissverkaufsstelle keine Nahversorgungs- und Einrichtungen der sozialen Betreuung vorhanden. Das nächstgelegene Einkaufszentrum mit SB- Märkten und Apotheke für die Versorgung mit Gütern des täglichen und des periodischen Bedarfs befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung am Gustower Weg (ehemals **allkauf**, heute **real**) und ist mit dem Bus erreichbar.

Als nächstgelegene übernimmt die Kindertagesstätte am Boddeweg die Betreuung der Krippen- und Kindergartenkinder. Die Grund – und Realschule Andershof an der Greifswalder Chaussee verfügt auch über einen Schulhort.

4.4 Technische Infrastruktur

Die äußere und zum Teil die innere Erschließung des Gebietes sind gesichert.

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Medien liegen im Siedlerweg an. Neben Gas, Strom und Telekommunikation befinden sich hier eine Trinkwasserleitung DN 90 sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle, von denen jeweils ca. 80 m lange Stichleitungen am Nordrand des Plangebietes verlegt wurden. Diese entsorgen die neu bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße und verfügen über die notwendigen Kapazitätsreserven.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über den Siedlerweg. Wertstoffsammelbehälter befinden sich im Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Strandstraße in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet.

4.5 Natur und Landschaft

Die Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ist stark vom Wirken des Menschen beeinflusst. Sie weicht in ihrer floristischen Artenzusammensetzung erheblich von der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation ab. Der nachfolgend beschriebenen Bestandsanalyse liegt die in der Anlage 1 beige-fügte Kartierung vom April 2000 zu Grunde.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M- V) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil der Fläche wird durch eine aufgelassene, ehemalige gärtnerische Nutzung eingenommen, d.h. hier sind Ruderalfluren mit Gehölzinitialien vorrangig von Obstgehölzen vorherrschend. Nach dem Abriss des ehemaligen Gutshauses 1999 erfolgte die Nutzungsaufgabe. Ein Teil der Gartenfläche fiel bereits zu einem früheren Zeitpunkt brach, was sich anhand der zahlreichen Eschensäumlinge zeigt.

Die z.T. noch vorhandenen baulichen Anlagen (Schuppen, Gewächshaus u.ä.) befinden sich in einem desolaten Zustand ebenso wie Maschendrahtumzäunungen. Vereinzelt sind Baustoffreste, z.B. Beton-elemente, anzutreffen.

An bedeutsamen Gehölzen befinden sich im Plangebiet eine Birne (*Pyrus domestica*) als Hochstamm, ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*). Nach Erteilung der Fällgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde für die gemäß städtischer Baumschutzverordnung vom Dezember 1997 unter Schutz stehenden Bäume (Ahorn und Esche) im Mai 2000 wurden diese im Zuge der Grundstücksberäumung entfernt. Über den Umfang der zu erbringenden Ersatzpflanzungen entscheidet die Behörde im Genehmigungsverfahren. Somit sind diese Gehölze nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

Neben der aufgelassenen Gartennutzung ist ein ca. 6 m breiter, unmittelbar an die neu bebauten Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße angrenzender Streifen am Nordrand des Plangebietes durch die 1999 durchgeführten Erschließungsarbeiten geprägt. Hier wurden Abwasserleitungen verlegt; nach Verfüllung der Gräben siedelte sich die Vegetation nur sehr sporadisch an.

Die im nahen Umfeld des Plangebietes entlang der Dorfstraße und des Siedlerweges stehenden Kastanienbäume prägen auf Grund ihres Habitus wesentlich das Siedlungsbild des Bereiches.

Der nordöstlich in ca. 60 m Entfernung gelegene Kurpark einschließlich des Kurhauses sind Bestandteil der Denkmalliste von 1999. Nachdem ab 1850 die bewusste Gestaltung des Parks vorgenommen wurde, begann 1887 der Bau des Kurhauses. Über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren waren diese Anlagen Zielort zahlreicher Ausflügler und kultureller Mittelpunkt Devins. Mit Aufgabe der Gaststättennutzung zu Beginn der 90-er Jahre verlor der Park an Bedeutung. Heute stellt er sich als ein dichter Waldpark dar.

Durch seinen prächtigen Gehölzbestand, durch die Nähe zum Strelasund und zum Strandbereich an der Deviner Bucht sowie durch den 1993/ 1994 wieder neu hergestellten und mit Holzspielgeräten ausgestatteten Spielplatz erfüllt der Park eine wichtige Erholungsfunktion für die Deviner Bevölkerung. Mit der angestrebten Wiederbelebung des Kurhauses würde sich der Einzugsbereich der Erholungssuchenden wesentlich erweitern.

Das Plangebiet hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung, weil es innerhalb besiedelter bzw. bebauter Flächen liegt ohne Verbindung zum offenen Landschaftsraum und weil es hinsichtlich Flora und Fauna keine Besonderheiten aufweist. Die ökologische Bewertung nach dem in der Hansestadt Stralsund angewendeten Bilanzierungsmodell ermittelte für den Bestand eine Wertigkeit von **816,1 Punkten** (siehe Anlage 1).

4.6 Immissionen, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Anhalt für die Beurteilung von Schallimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen bietet das Beiblatt der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau". Es enthält mit den Orientierungswerten aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte, die keine Norm und keine Grenzwerte darstellen. Für das **allgemeine Wohngebiet** gelten tags **55 dB (A)** und nachts **45 dB (A)** für den Verkehrs- und für den Gewerbe- und Freizeitlärm **40 dB (A)**.

Verkehrslärm: Gemäß Schallimmissionsplan der Hansestadt Stralsund vom 14.3.1997 beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße ca. 2000 KFZ/ 24 h mit einem LKW- Anteil von ca. 5 %. Die im Plan unter zu Grunde legen einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/ h bei freier Schallausbreitung in 25 m Abstand zur Straßenachse ermittelten Beurteilungspegel betragen 55 dB (A) am Tag und in der Nacht 48 dB (A). Da die Dorfstraße als Tempo 30- Zone ausgeschildert ist, liegen die Werte auf Grund der Geschwindigkeitsbegrenzung um 2 dB (A) niedriger.

Am Rand des Plangebietes, welcher in ca. 30 m Abstand zur Straßenmitte liegt, wird der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten und der Nachtwert nur geringfügig überschritten. Wenn man die Beugungs- und Abschirmwirkung der neuen Häuser an der Dorfstraße berücksichtigt, kann die Einhaltung auch des Nachtwertes unterstellt werden.

Gewerbelärm: Auf dem über den Teschenhäger Weg erreichbaren ehemaligen Deponiegelände ca. 300 m vom Plangebiet entfernt arbeitet die Baustellenabfallbehandlungsanlage der Stralsunder Entsorgung GmbH. Wie der o.g. Schallimmissionsplan darstellt, ist im Abstand von ca. 120 m zur Anlage ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) erreicht.

Für das Plangebiet besteht demnach keine Lärmvorbelastung. Darüber hinaus sind keine sonstigen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar.

Innerhalb des Plangebietes oder im näheren Umfeld sind bisher keine Bodenverunreinigungen durch Altlasten oder Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung bekannt. Trotzdem können Munitionsfunde nicht ganz ausgeschlossen werden. In diesem Fall besteht die Pflicht, die Fundstelle zu sichern und den Munitionsbergungsdienst sowie ggf. die örtliche Polizei zu verständigen.

5. Inhalt des Planes

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Entwurfskonzept

Im Plangebiet soll eine Gruppe von vier locker zueinander stehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern entstehen, welche sich ebenso wie die notwendiger Nebenanlagen in ein kompaktes Baufeld mit angemessenem Abstand zu den benachbarten Grundstücken einordnen. Heckenpflanzungen dienen der Grundstückseingrünung.

Die von den Straßen abgerückte Lage eröffnet einen großzügigen Gestaltungsspielraum für die Gebäudeausbildung und damit eine überschaubare Gestaltungsvielfalt.

Durch die vollzogene Grundstücksteilung sowie den Leitungsbestand vorgegeben, erfolgt die Erschließung vom Siedlerweg aus.

5.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte (grafisch ermittelte zirka Werte):

Größe des Plangebietes	2 788 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	2 362 m ²
davon	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt	108 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	415 m ²

Anzahl der Wohnungen

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei der Aufteilung in vier Baugrundstücke entstehen demnach **4- 8 Wohnungen**.

Anzahl der Einwohner

Gegenwärtig beträgt der durchschnittliche Belegungsgrad in der Hansestadt 2,1 Einwohner (EW) pro Wohnung (WE), wobei bis 2010 ein auf 1,9 EW/ WE sinkender Belegungsgrad prognostiziert wird. Gegenwärtig belegen in Devin im Durchschnitt 2,6 EW eine WE. Diesem Ansatz folgend, in den sich auch die neuen Einfamilienhaussiedlungen einfügen, sind bei einer Belegung von 2,6 EW/ WE künftig **11- 21 Einwohner** zu erwarten.

Anzahl der Stellplätze und Parkplätze

Die für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Als Richtwert in Einfamilienhausgebieten nennt die Verwaltungsvorschrift der Landesbauordnung M-V 1- 2 Stellplätze pro WE. Außerdem ist pro 4- 6 WE ein Besucherparkplatz erforderlich. Bei der geringen Anzahl der geplanten Wohnungen und weil der öffentliche Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten bietet, sind neue Besucherparkplätze verzichtbar.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise; überbaubare Flächen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits ausgeprägten Eigenart der Umgebung werden die Bauflächen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorrangig dem Wohnen.

Wegen der Lage im „Hinterland“ und um Störungen der angrenzenden Grundstücksfrei- und Gartenflächen insbesondere durch Kunden- und Lieferverkehr zu vermeiden, sind die in einem allgemeinen Wohngebiet sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen anderen Nutzungen, wie z.B. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke usw. ausgeschlossen. Räume für die Be-

rufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und nicht störende Handwerksbetriebe sollen als Ausnahme zugelassen werden können, wenn sie kein störendes Verkehrsaufkommen erzeugen. Beispielsweise können sich Berufe ansiedeln, deren Tätigkeit überwiegend beim Kunden stattfindet.

Das Plangebiet ist Teil des umliegenden allgemeinen Wohngebietes, so dass trotz der vorgesehenen Nutzungseinschränkungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Darüber hinaus wäre angesichts der geringen Plangebietsgröße, seiner städtebaulichen Einbindung in das vorhandene Wohngebiet sowie in Anbetracht der vorherrschenden Immissionssituation die Festsetzung als eigenständiges reines Wohngebiet mit einem hohen Schutzanspruch nicht begründbar.

Das Gebiet soll als Standort für Einfamilienhäuser entwickelt werden, deshalb beschränkt sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf höchstens 2 WE pro Wohngebäude. Einliegerwohnungen, welche das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach fördert, sind so möglich.

Eine größere Wohnungsanzahl würde ein höheres und damit störendes Verkehrsaufkommen erzeugen sowie umfangreichere Versiegelungen u.a. für Stellplätze erfordern, was nicht Planungsziel ist.

Nebenanlagen und Einrichtungen zum Zweck der Kleintierhaltung sind zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wegen der zu erwartenden Grundstücksgröße von nur ca. 600 m² ausgeschlossen.

Um einen angemessenen Abstand zu den benachbarten Garten- und Freiflächen der bereits bebauten Grundstücke zu wahren, dürfen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht an den umgebenden Grundstücksgrenzen errichtet werden. Es ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl, welche angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen, ist mit 0,3 fest gesetzt. Sie darf durch die Grundflächen der Stellplätze, Garagen, Carports und ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Damit soll einer übermäßigen Versiegelung auf den Grundstücken entgegen gewirkt werden. Bei zu erwartenden Grundstücksgrößen von ca. 600 m² steht damit ca. 200 m² ein ausreichendes Flächenangebot für alle notwendigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit I- II beziffert. Durch die Begrenzung der Traufhöhe kann das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss und kein Normalgeschoss sein. Damit ordnen sich die geplanten Gebäude in den durch die umliegende Bebauung vorgegebenen Rahmen ein.

Die maximalen First- und Traufhöhen werden als Höchstwerte in m über Höhe- Null (HN) fest gesetzt, weil die Bezugshöhe des künftigen privaten Wohnweges noch nicht bekannt ist.

Als maximale Firsthöhe (FH) wird die Höhe der Gebäude von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ausschließlich eventuell notwendiger technischer Aufbauten wie Schornsteine, Kamine, Antennen u.ä. definiert. Sie darf max. 25,10 m über HN betragen, was einer absoluten Höhe von ca. 9 m entspricht.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird die Höhe der Gebäude von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Außenwand und der Dachhaut definiert. Sie ist mit max. 20,10 m über HN fest gelegt und entspricht einer absoluten Höhe von ca. 4 m.

Diese Höhenfestsetzungen sichern das Einfügen der geplanten Gebäude in die Eigenart der Umgebung. Sie orientieren sich an den durchschnittlichen Einfamilienhaustypen und sind sinnvoll, um voluminöse, unproportionierte Baukörper zu vermeiden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebiet soll von locker zueinander stehenden Häusern geprägt sein, welche einen angemessenen Abstand zu den umgebenden Grundstücken einhalten. Deshalb ist die offene Bauweise in Form von ausschließlich Einzelhäusern fest gesetzt; Doppel- oder auch Reihenhäuser würden eine unerwünschte, zu große Baudichte erzeugen.

Zudem besteht nach Einzelhäusern die größte Nachfrage.

Für Teile des Flurstücks 269/10 besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der städtischen Versorgungsunternehmen (GFL 2). In der unmittelbar an die nördlich gelegenen Flurstücke 269/2 und 269/3 angrenzenden belasteten Fläche befinden sich Abwasserleitungen, welche dauerhaft erhalten werden sollen. Mit Ausnahme befestigter Flächen, z.B. Stellplätze, dürfen hier keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beträgt 6 m, um den notwendigen Abstand zur Leitung einzuhalten. Für das betroffene Baugrundstück entstehen daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

5.4 Erschließung, Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vom Siedlerweg über einen ca. 65 m langen privaten Wohnweg, welcher innerhalb der 6,0 m breiten Bruttofläche als 4,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Um die Anbindung an den Siedlerweg herzustellen, müssen der im Einmündungsbereich stehende Straßenbeleuchtungsmast versetzt und das Hochbord abgesenkt werden.

Am Ende des Wohnweges ist das Wenden für Kraftfahrzeuge möglich, nicht jedoch für LKW. Eine LKW- oder gar Müllfahrzeug- gerechte Wendeanlage würde für den seltenen Andienungsfall bzw. die i.d.R. wöchentliche bis 14-tägige Hausmüllentsorgung wertvolle Baulandfläche beanspruchen, was auch angesichts der zu erwartenden geringen Anliegerzahl unverhältnismäßig wäre.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Entfernung von maximal 65 m zur öffentlichen Straße auch für das Bereitstellen der Mülltonnen am Entleerungstag zumutbar ist. Zur Entleerung sind die Müllbehälter innerhalb des Wohnweges (Bankett neben dem Fahrstreifen) aufzustellen, nicht auf der Gehbahn des Siedlerweges.

Privatrechtliche Absprachen mit der Stralsunder Entsorgungs GmbH bleiben unbenommen.

Da es sich bei dem Wohnweg um eine private Verkehrsfläche handelt und Eigentumsverhältnisse nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind, ist zur Sicherung der Grundstückerschließung der neuen Baugrundstücke der Weg mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 269/10, 269/12, 270/8 und 270/9 belegt.

Technische Erschließung

Um die innere Erschließung des Gebietes herzustellen, werden im Auftrag der LEG innerhalb des 6 m breiten privaten Wohnweges Leitungen und Kabel für die noch nicht an den Grundstücken anliegenden Medien Trinkwasser, Erdgas, Strom und Telekommunikation verlegt.

Für die Regenwasserableitung von den geplanten Baugrundstücken ist die Erneuerung eines Leitungsabschnitts innerhalb des Siedlerweges notwendig. Da auf den Grundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand keine Versickerungsmöglichkeit besteht, wird die leitungsgebundene Regenwasserentsorgung gewährleistet.

Die für den Grundschatz notwendige Löschwassermenge kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 und 2 zu Gunsten der Versorgungsunternehmen dienen der Sicherung der bereits verlegten Abwasserleitungen sowie der neu zu verlegenden Leitungen und Kabel. Diese Rechte umfassen die Befugnis, die belasteten Flächen zum Zweck der Unterhaltung, Instandsetzung, Erneuerung bzw. Neu- Verlegung von Leitungen zu begehen und zu befahren.

5.5 Natur und Landschaft, Grünplanung

Auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der unbedeutenden Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird kein eigenständiger Grünordnungsplan vorgelegt. Die Belange der Natur und Umwelt werden in der Begründung behandelt, die fachspezifischen Daten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche sowie die Ausweisung eines Bauraumes einschließlich eines zugeordneten zulässigen Überbauungsgrades (Grundflächenzahl) auf bisher nicht überbaubarer, d.h. nur geringfügig durch Nebenanlagen versiegelbarer Grundstücksfläche stellt einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar, weil die künftige Nutzung als Baugrundstücke ausdrückliches Entwicklungsziel darstellt. Deshalb ist es Aufgabe der Planung, den Eingriff auf ein vertretbares Maß zu beschränken und geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Folgende Maßnahmen erreichen die **Eingriffsminimierung**:

- Beschränkung der zulässigen Überbauung auf den Grundstücksflächen (GRZ= 0,3), eine weitere Überschreitung für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist ausgeschlossen
 - sparsam bemessene Erschließung als Wohnweg
 - Materialwahl der zu versiegelnden Flächen unter ökologischen Gesichtspunkten
 - Begrenzung der Gebäudehöhen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Damit wurde der zur Verfügung stehende Rahmen ausgeschöpft.

Als **Ausgleichsmaßnahme** für den nicht zu vermeidenden Eingriff ist auf den Baugrundstücken ein Pflanzgebot zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Gleichzeitig dient es der Grundstückseingrünung und sichert einen spürbaren Grünanteil im Gebiet. Das Pflanzgebot ist für die Eigentümer zumutbar, es beeinträchtigt nicht die Grundstücksnutzung. Den Eigentümern soll ein ausreichender Spielraum für individuelle Gestaltungsansprüche verbleiben, deshalb sind dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend keine weiteren Pflanzmaßnahmen auf den künftig privaten Flächen vorgesehen. Innerhalb des Wohnweges sind auf Grund des Leitungsbestandes und wegen der beidseitig der Mischfläche freizuhaltenden Sicherheitsstreifen (Bankette) keine Pflanzungen möglich.

Dem für den Bestand ermittelten ökologischen Wert von **816,1 Punkten** steht eine Wertigkeit von **714,7 Punkten** nach Realisierung des Bebauungsplanes gegenüber. Damit wäre der Ausgleich zu ca. 88 % erbracht. Um einen höheren Ausgleich zu erzielen, sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Mit dem Anpflanzen von 4 Starkbäumen auf stadteigenen Flächen am Siedlungsrand erhöht sich der Ausgleich um **72 Punkte** und damit auf ca. 98 %, so dass die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz als ausgeglichen bewertet werden kann.

Die der Begründung beigelegte Anlage 1 enthält eine unverbindliche Auswahl geeigneter Gehölzarten.

5.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm: Gemäß Schallimmissionsplan wird für 2010 folgende Verkehrsprognose auf der Dorfstraße erwartet: ca. 1500 KFZ/ 24 h mit einem LKW- Anteil von 10 %. Im Vergleich mit den aktuellen Werten ergibt sich, dass sich das Verkehrsaufkommen langfristig um ca. 500 KFZ reduziert, wobei der LKW- Anteil von 5 % auf 10 % steigen soll, was unverhältnismäßig erscheint. In Devin ist keine Entwicklung vorgesehen, welche diesen hohen Ansatz rechtfertigt, der Wert ist nicht schlüssig.

Unbeschadet dieser Bewertung betragen die im Plan unter zu Grunde legen einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/ h bei freier Schallausbreitung in 25 m Abstand zur Straßenachse ermittelten Beurteilungspegel 56 dB (A) am Tag und in der Nacht 48 dB (A). Da die Dorfstraße als Tempo 30- Zone ausgeschildert ist, liegen die Werte auf Grund der Geschwindigkeitsbegrenzung um 2 dB (A) niedriger. Das bedeutet, dass künftig keine unzulässige Lärmbelastung auftreten wird. Der Einhaltung des Tagwertes steht eine geringfügige, für den Menschen nicht spürbare und auch wegen des offensichtlich überhöhten LKW- Anteils zu vernachlässigende Überschreitung des Nachtwertes gegenüber. Die Ausführungen des Kap. 4.6 gelten analog. Es kann insgesamt auch langfristig die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 unterstellt werden.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet ist die straßenabgerückte Lage im „Hinterland“ prägend, es besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung für das Orts- und Siedlungsbild. Deshalb kann für die maximal vier zu erwartenden Gebäude ein größerer Gestaltungsspielraum eröffnet werden; im Ergebnis bleibt die Vielgestaltigkeit überschaubar.

Als Dachformen für die Wohngebäude sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zugelassen sowie ausnahmsweise Pult- oder Flachdächer, wenn diese als begrünte Dächer ausgebildet werden. Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 27°- 45°, ausgenommen davon sind begrünte Dächer, für die ebenfalls flach geneigte oder Flachdächer zur Anwendung kommen können.

Diese Festsetzungen zielen auf den gerade bei älteren Bauherren zunehmend beliebten „Bungalowtyp“ mit Wohnen auf einer Ebene ohne ausbaufähiges Dach. Gleichzeitig soll ein Anreiz für ökologischer Bauweisen geschaffen werden.

Für die Dacheindeckung nicht begrünter Dächer sind nur die Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit und damit die bereits im Umfeld vorherrschenden Dachfarben zugelassen.

Da in dem ruhigen Gebiet gewerbliche Ansiedlungen beschränkt sind, dürfen diesbezügliche Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden und eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen sollen gestalterisch nicht dominieren, sondern sich dem Gebäudetyp des Einfamilienhauses unterordnen.

Warenautomaten fügen sich nicht in das dörfliche Siedlungsbild ein, deshalb sind Warenautomaten jedweder Art unzulässig.

Die Anlagen zur Abfallbeseitigung auf den Grundstücken sollten zum Sichtschutz mit ortsfesten Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich umgeben werden.

6. Maßnahmen der Planrealisierung

Erschließung:

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes wurden im Auftrag der LEG Ende 2000 abgeschlossen.

Bodenordnung:

Die LEG veräußerte das Gelände an einen privaten Bauträger. Die Bodenordnung erfolgte auf privatrechtlicher Basis. Er veräußert die neuen Baugrundstücke einschließlich des künftigen privaten Wohnweges an potentielle Bauinteressenten. Der Wohnweg sollte im Interesse einer gleichmäßigen Lastenverteilung vorzugsweise Gemeinschaftseigentum der neuen Anlieger werden.

Grünausgleich:

Die dem Ausgleich dienenden Baumpflanzungen wurden von der LEG in Abstimmung mit der Stadt auf verfügbaren städtischen Flächen in Devin vorgenommen. Nach der 2-jährigen Entwicklungspflege übernimmt die Stadt diese in ihre Unterhaltungspflege.

7. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

06.04.2000

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

14.08.-25. 08.2000

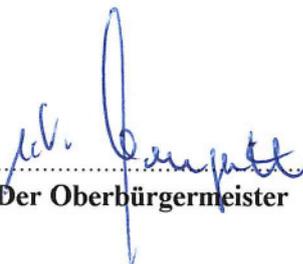
Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange	21.07.-18. 082000
Öffentliche Auslegung	14.12.2000- 22.01.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11.12.2000- 19.01.2001

8. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVO-BI. S.468, 612), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132, 1993 BGBl. I S.466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.56, BGBl. III/FNA 213-1-6), das Bundes-Naturschutz-, das Bundes-Immissionsschutzgesetz und das Landesnatur-schutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998.

9. Hinweise

- Die Eintragung der vorhandenen Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen und -anlagen sowie der baulichen Anlagen und Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen sowie nach Angaben der Versorgungsunternehmen. *Plangrundlagen: Digitale Stadtgrundkarte vom 31.12.1997, in Teilen ergänzt durch örtliche Vermessung vom Juni 2000, Katasterauszug vom 29.01.2001 M 1: 1000.* Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- Der Mutterboden ist wertvoll, deshalb ist er während der Baumaßnahme in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).
- Bodendenkmalschutz (Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998)
Bei den Erdarbeiten können Funde auftreten. Deshalb hat derjenige, der Sachen, Sachengesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.


Der Oberbürgermeister

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Empfehlungen für die Pflanzenverwendung

Bewertung Bestand

Der Wert vor dem Eingriff zur Zeit der Bestandserfassung vom April 2000 wird dem Wert nach dem über den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff und der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gegenüber gestellt .

Die Berechnung der Wertfaktoren erfolgt auf der Grundlage des Stralsunder Bilanzierungsmodelles. Die Flächenwerte wurden planimetrisch ermittelt unter Nutzung der Vermessungskarte im Maßstab 1 : 500. Anhand einer Karte auf der Seite 2 der Anlage 1 sind die im Bestand vorhandenen Biotoptypen darstellt.

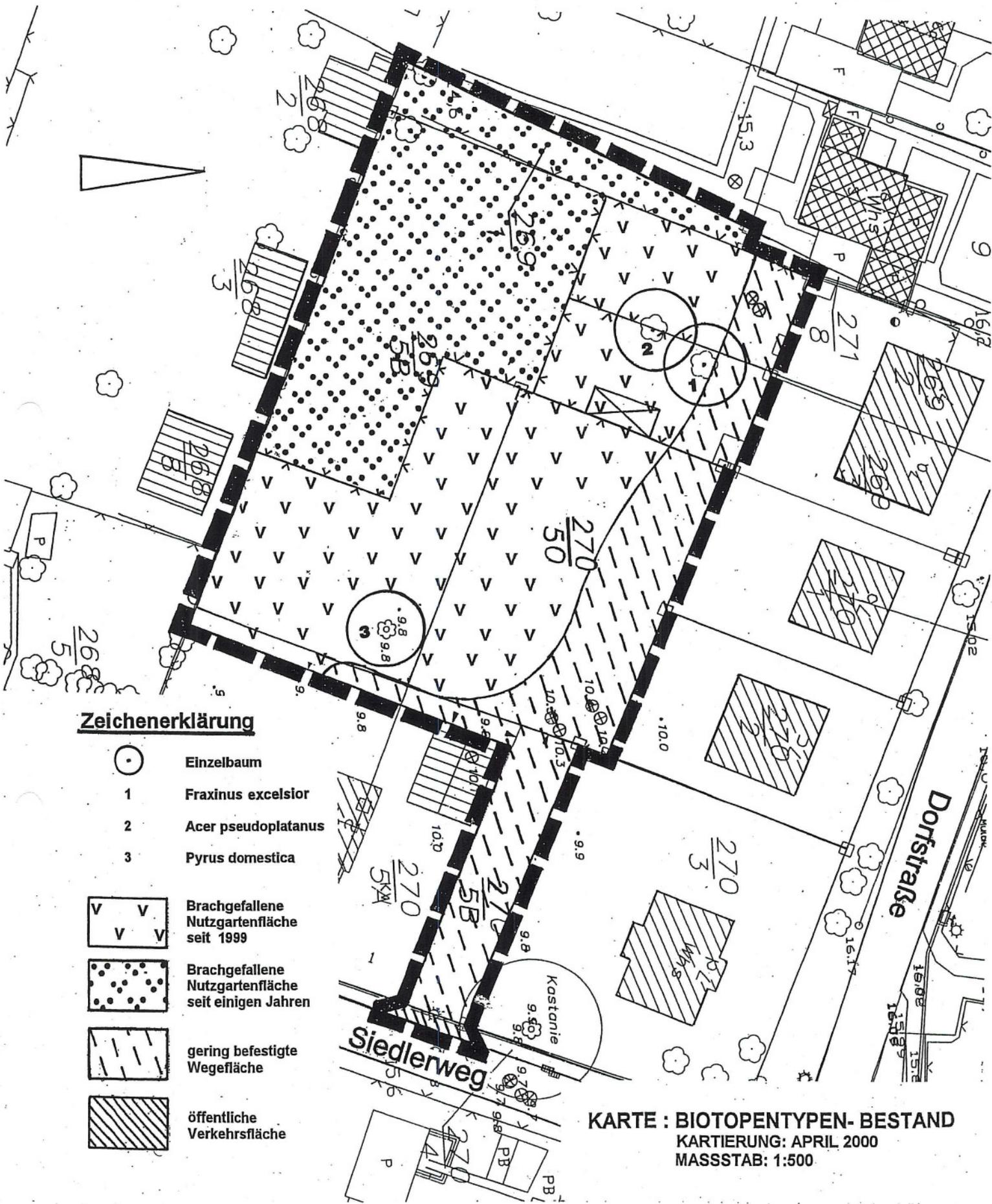
Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m²	Wertfaktor (Punkte)	Biotopwert (Punkte)
Brachgefallene Nutzgartenfläche seit 1999	1.237	0,3	371,1
mit markanter Birne	50	0,7	35,0
Brachgefallene Nutzgartenfläche seit einigen Jahren	870	0,4	348,0
gering befestigte Wegefläche	620	0,1	62,0
Öffentliche Verkehrsfläche	11	0,0	0,0
Gesamt	2.788		816,1

Bei der gering befestigten Wegefläche handelt es sich um einen Bereich, in dem im 3. Quartal des Jahres 1999 die Fertigstellung der Verlegung von Versorgungsleitungen erfolgte und somit zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Entwicklung einer Vegetationsschicht sich erst im Anfangsstadium befand. Hierin liegt die Verwendung des niedrigen Wertfaktors von 0,1 begründet.

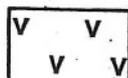
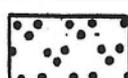
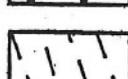
Die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorhandenen, nach der Baumschutzverordnung zu schützenden Bäume (Bergahorn und Esche) wurden im Rahmen der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Für sie wurde ein Fällantrag gestellt. Der Genehmigungsbescheid, der die notwendigen Ersatzpflanzungen beinhaltet, wurde bereits zwischenzeitlich erteilt.

Der Wert der Bestandsfläche geht als Wertverlust in die Bilanz ein, egal ob die Flächen verloren gehen, erhalten bleiben oder aufgewertet werden.

Der Eingriff findet zu 100 % auf den künftigen privaten Flächen (einschließlich der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der privaten Straßenverkehrsfläche) statt.



Zeichenerklärung

-  Einzelbaum
- 1  Fraxinus excelsior
- 2  Acer pseudoplatanus
- 3  Pyrus domestica
-  Brachgefallene Nutzgartenfläche seit 1999
-  Brachgefallene Nutzgartenfläche seit einigen Jahren
-  gering befestigte Wegefläche
-  öffentliche Verkehrsfläche

KARTE : BIOTOPENTYPEN- BESTAND
 KARTIERUNG: APRIL 2000
 MASSSTAB: 1:500

Bewertung Planung

Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m ²	Wertfaktor (Punkte)	Biotopwert (Punkte)
Wohnbaufläche (WA) ges. Größe 2.362 m ² davon: - 108 m ² Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (einschl. einer 18 m ² Heckenpflanzung) - 2254 m ² mit GRZ von 0,3 ohne Überschreitung davon: 30 % versiegelt 70 % Gartenland	90 18 676 1.578	0,1 0,3 0,0 0,4	9,0 5,4 0,0 631,2
Private Straßenverkehrsfläche ges. Größe 415 m ² davon: 4 m breiter Fahrbahnstreifen 2 m (2 x 1 m) breiter Grünstreifen	277 138	0,1 0,3	27,7 41,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (= Bestand)	11	0,0	0,0
Gesamt	2.788		714,7

Der Ansatz für die Verwendung von 0,4 Wertpunkten bei der Wohnbaulandgartenfläche kann aufgrund der getroffenen Festsetzung einer Pflanzbindung für eine 2 m breite Hecke entlang des Geltungsbereiches des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Gesamtlänge von ca. 120 m gerechtfertigt werden.

Insgesamt gehen 816,1 Werteinheiten verloren und es werden 714,7 Werteinheiten neu entstehen. Somit wird der Eingriff innerhalb des Plangebietes zu ca. 88 % ausgeglichen. Zur Kompensation des Eingriffs durch das Allgemeine Wohngebiet (einschließlich der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der privaten Straßenverkehrsfläche) ist neben den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches eine weitere Kompensation über Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes zu realisieren. Hierbei ist ein 100 % iger Ausgleich anzustreben.

Eine mögliche Ersatzmaßnahme ist eine Baumpflanzung in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf den Flurstücken 264/4, 266/5 oder 267/2 der Flur 1, Gemarkung Devin. Über diese Flächen kann die Hansestadt Stralsund uneingeschränkt verfügen, da sie der Stadt am 26.10.1999 zugeordnet wurden. Sie befinden sich im Siedlungsrand Devins, welche durch Gehölzpflanzungen eine Aufwertung erfahren.

Ersatzmaßnahme	Fläche in m ²	Wertfaktor (Punkte)	Biotopwert (Punkte)
4 Baumpflanzungen	120	0,7	84,0

Unter Annahme der Pflanzung von 4 großkronigen Bäumen (Laubgehölze), mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 16/18, erhöht sich die Werteinheit auf 798,7 Punkte, so dass eine Kompensation von 98 % erreicht wird.

Zwischenzeitlich erfolgte bereits die Pflanzung der Ersatzbäume am Deviner Weg. Hierbei handelt es sich um 4 Kopfweiden (*Salix alba*) der Pflanzqualität 4 x verpflanzt, 20/25.

Da die Bilanz keine naturwissenschaftlich belegte exakte Berechnung ist, sondern eine Tendenzbeschreibung aufzeigt, kann der **Eingriff mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen** werden.

Empfehlung für die Pflanzenverwendung

Arten für mittelhohe geschnittene bzw. ungeschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chaenomeles japonica</i>	Scheinquitte
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Spiraea x arguta</i>	Schneespiree
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Prachtspiree