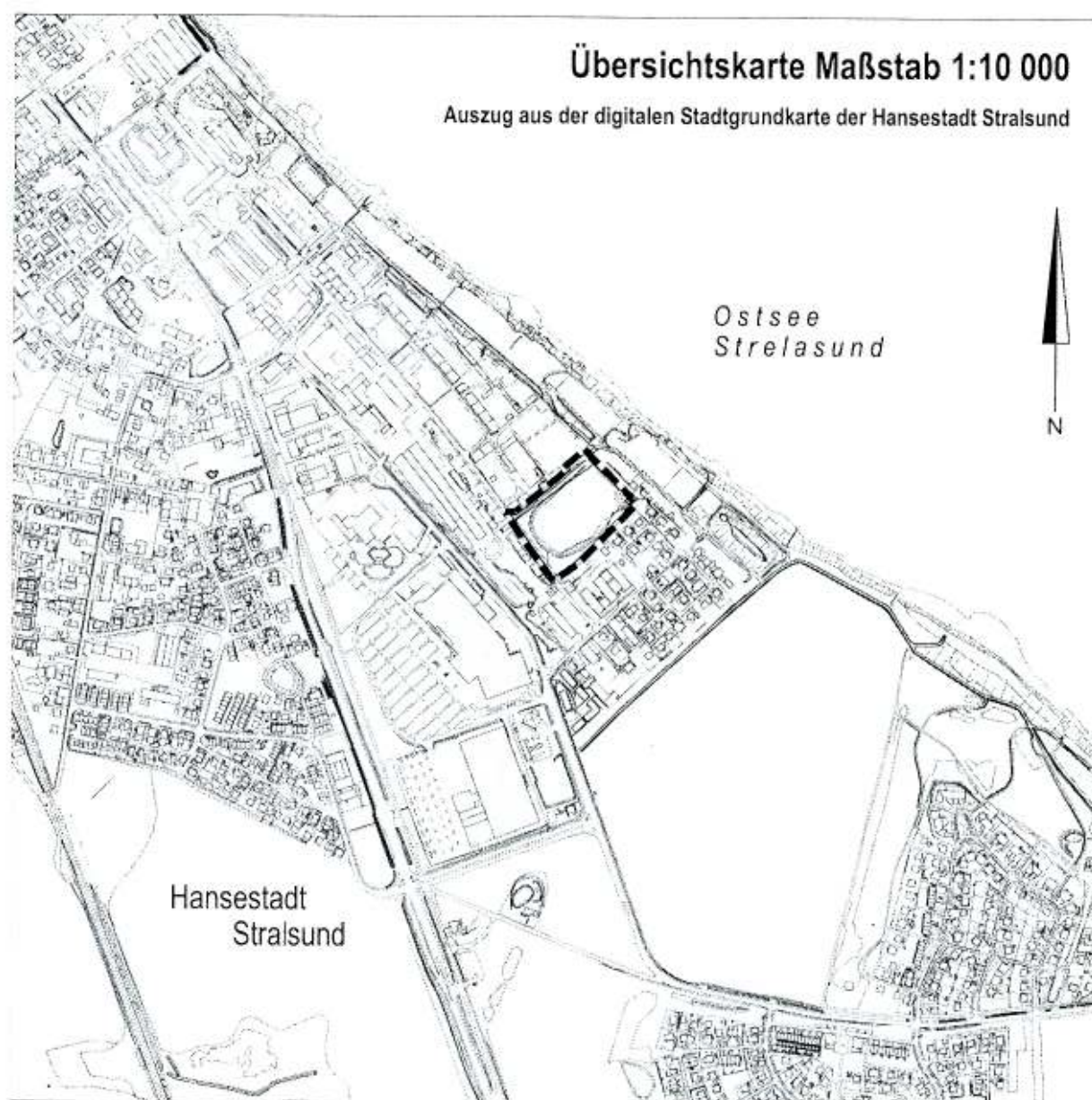


HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER
BAUAMT
ABTEILUNG PLANUNG UND DENKMALPFLEGE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 63
„Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“

Datum: Januar 2014

Bearbeitung:

✱ Planung Morgenstern • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 3070918

HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT, ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Anlass und Ziele der Planung	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	3
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.1	Umgebung des Plangebiets	4
2.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
2.3	Verkehrerschließung	5
2.4	Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	5
2.5	Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	6
2.6	Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz	6
2.7	Immissionen	7
2.8	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	7
2.9	Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten	7
3	Inhalte des Plans	8
3.1	Städtebauliches Konzept	8
3.2	Flächenbilanz	8
3.3	Bauflächen	9
3.4	Verkehrerschließung	11
3.5	Leitungen der Ver- und Entsorgung	12
3.6	Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	14
3.7	Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	16
3.8	Örtliche Bauvorschriften	16
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	17
3.10	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	19
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
4.1	Nutzungen und Bebauung	20
4.2	Umweltauswirkungen	20
5	Abschließende Erläuterungen	21
5.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	21
5.2	Verfahrensablauf	22
5.3	Rechtsgrundlagen	22

ANLAGEN

- 1 Grünordnerischer Fachbeitrag in der Fassung vom Juli 2013
- 2 Artenschutzfachbeitrag in der Fassung vom Juli 2013
- 3 Auszug aus dem seit 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund und
1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Hansestadt Stralsund ist Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die am Strelasund liegende Stadt ist ca. 39 km² groß, in ihr leben 57.357 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, 2012).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Wohngebiet am Strelasund, Boddenweg“ erfolgt nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch).

1.2 Anlass und Ziele der Planung

In der Hansestadt Stralsund liegt der Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser derzeit bei 50 bis 60 Grundstücken/Jahr. Nachgefragt werden Grundstücke in allen Stadtteilen insbesondere in Wassernähe. Daher ist für die städtebauliche Entwicklung auf weiteren geeigneten Flächen die Schaffung von Baurecht erforderlich. Mit dem Plangebiet - einem nicht mehr genutzten Sportplatz - besteht die Möglichkeit, im Zuge der Innenentwicklung Bauflächen herzustellen.

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche durch die Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet. Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche hier begründet werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 liegt im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, nordöstlich des Boddenwegs und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Andershof in der Flur 2 die Flurstücke 1/39, 15/13, 18/58, 18/59, 20/141 und 20/143 sowie anteilig die Flurstücke 1/40, 15/14, 18/57, 20/142 und 20/144.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Fahrbahn des Boddenwegs,
- im Nordwesten durch das Grundstück Boddenweg 28/29 und durch Flächen der Kleingartenanlage „Am Bodden“ e.V.,
- im Nordosten durch Flächen der Bungalow-Vereinigung Sundblick e.V. und
- im Südosten durch die Grundstücke Drigger Weg 66, 68, 70, 72 und Boddenweg 30.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG).

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Die Hansestädte Stralsund und Greifswald sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005 als gemeinsames Oberzentrum festgeschrieben.

Als Kernstadt bildet Stralsund mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms. Danach gehört die Hansestadt Stralsund zu den Schwerpunkten der Wohnbauflächenentwicklung. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 29.04.2013 wurde die raumordnerische Zustimmung zum Vorhaben gegeben.

In dem seit dem 12.08.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist der betroffene Bereich als Grünflächen dargestellt. Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Sportplatzfläche durch die Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet trägt dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.

Da der Bebauungsplan Nr. 63 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Plangebiet fügt sich in die Wohnbauflächen am Boddenweg und am Drigger Weg ein, sodass die Planung bereits in Hinsicht auf die Flächennutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Abbildungen zur Berichtigung des Flächennutzungsplans - ein Auszug des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund vor der 1. Berichtigung und die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Stralsund - sind als Anlagen 4 und 5 der Begründung beigelegt.

Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt beim Bebauungsplan Nr. 63 weniger als 20 000 qm. Es gelten bei dieser Planung die Bestimmungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. So wird gemäß § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Um Baurecht für die beabsichtigten Vorhaben zu schaffen und um mit verbindlicher Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südlich der Stralsunder Altstadt und ca. 100 m südwestlich des Strelasunds. Im Nordwesten und im Südosten schließt sich Wohnbebauung an, im Nordwesten die Kleingartenanlage „Am Bodden“ e.V., im Nordosten die Bungalow-Vereinigung Sundblick e.V. und auf der südwestlichen Seite des Boddenwegs nichtstörendes Gewerbe.

Die soziale Infrastruktur der Hansestadt Stralsund hält Leistungen der ärztlichen Betreuung, der Kinderbetreuung und der Schulbildung in angemessener Weise vor, wobei mit der Lage im relativ peripheren Stadtteil Andershof entsprechend weitere Wege verbunden sein können. Der Besuch der nächstgelegenen Schule oder Kindereinrichtung kann nicht garantiert werden. Im Stadtteil Andershof liegen die Kindertagesstätte „Am Bodden“ ca. 1 km und die öffentliche Grundschule Andershof ca. 1,5 km entfernt. Im angrenzenden Schulbereich Franken liegen die öffentliche Grundschule „Gerhart Hauptmann“ und das öffentliche Schulzentrum am Sund mit einem regionalen und gymnasialen Schulteil. Weiterhin befindet sich dort die private evangelische Jona-Schule (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und Grundschule). Die Grundschule Andershof hat freie Aufnahmekapazitäten, die Grundschule „Gerhart Hauptmann“ und das Schulzentrum dagegen sind sehr gut ausgelastet.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist im Stadtteilzentrum Süd / Andershof möglich. Die Bushaltestelle Gustower Weg (Stadtbus Linie 3) ist ca. 250 m vom Plangebiet entfernt, der Hauptbahnhof ca. 6 km.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um

- Grünflächen, dabei um eine brachliegende Sportplatzfläche, teilweise mit Aufwuchs (s. Punkt 2.5), sowie
- Verkehrsflächen, dabei um eine dem Boddenweg zugordnete Stichstraße und um Gehwegflächen des Boddenwegs (s. Punkt 2.3).

Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden, Bestandleitungen verlaufen entlang des Boddenwegs (s. Punkt 2.4).

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird bereits durch die Anliegerstraße Boddenweg sowie eine dem Boddenweg zugeordnete Stichstraße erschlossen. Der Boddenweg ist direkt und indirekt an die zum Straßennetz gehörende Greifswalder Chaussee (Landesstraße 222) angebunden, an der sich auch eine weitere, ca. 600 m vom Gebiet entfernte Bushaltestelle (Stadtbus Linie 3) befindet.

Vom Plangebiet besteht eine Fußwegeverbindung zum geplanten Ostseeküstenradweg, welcher nördlich des Gebietes in der Kleingartensparte „Am Bodden“ verläuft.

2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen, insbesondere im Straßenraum des Boddenwegs, bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: SWS Energie GmbH,
- Versorgung mit Erdgas: SWS Energie GmbH,
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG, SWS Telnet GmbH, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Trinkwasserversorgung: REWA GmbH,
- Schmutzwasserentsorgung: REWA GmbH,
- Regenwasserableitung: REWA GmbH.

Die Leitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Verkehrsflächen, ansonsten auf weiteren Flächen der Hansestadt Stralsund bzw. der LEG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung sind somit alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden. Der erforderliche Ausbau von Versorgungsnetzen wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt, die parallel zum B-Planverfahren von der LEG beauftragt wird.

2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet wird naturräumlich den „Lehmplatten nördlich der Peene“ im „Vorpommerschen Flachland“ zugeordnet. Der Landschaftsraum ist durch die flachen bis welligen Oberflächenformen der Grundmoränenlandschaft mit den sich darin befindlichen Söllen, feuchten Senken, Gräben und Teichen sowie eingestreuten Hecken, Feldgehölz- und Baumreihen gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen - Wohnbebauung, Gewerbe und Kleingärten - umgeben. Auf der brachliegenden Sportplatzfläche haben sich Ruderalfluren ausgebildet, eingerahmt von aufgewachsenem Gehölzbestand. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich zwei ältere Pappeln.

Gemäß Stellungnahme vom 10.06.2013 der Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen handelt es sich bei der ehemaligen Sportplatzfläche nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V).

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vornutzung und Lage damit fehlenden Lebensraumstrukturen bzw. -voraussetzungen fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten. Allein für in Siedlungsflächen und siedlungsnahen Grünflächen siedelnde Brutvögel (Allerweltsarten) besteht ein gewisses Habitatpotential im Plangebiet.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren hauptsächlich auf dem Grünordnerischen Fachbeitrag - Anlage 2 der Begründung - und auf dem Artenschutzfachbeitrag - Anlage 3 der Begründung. Diese Anlagen (erarbeitet durch UmweltPlan GmbH, Stralsund) enthalten weiterführende Erläuterungen.

2.6 Wasserwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz

Trinkwasserschutzzonen: Aufgrund der neu bestimmten Schutzzonen befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Andershof. Dieser Belang wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Erdaufschlüsse sind hier gemäß § 49 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zulässig (z.B. Erdwärme, Brunnen).

Küstenschutzstreifen: Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste des Strelasunds. Die Aufstellung des Bebauungsplans bedarf einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 25.07.2013 wurde die Ausnahmegenehmigung erteilt.

Bedenken zur Schaffung von Baurecht im Rahmen des Bebauungsplans im 150-m-Küstenschutzstreifen bestehen nicht, weil

- die Nachbarschaft bereits von unterschiedlicher Bebauung und Nutzung, wie Wohnhäuser und Kleingärten, geprägt ist,
- der naturbelassene Küstenstreifen mit Küstenwald ca. 80 m entfernt ist und
- es sich bei der Steilküste um ein inaktives Kliff handelt.

Durch das geplante Wohngebiet werden keine natürlichen Lebensgemeinschaften der Küsten oder Küstenbiotope bedroht.

Hochwasser: Die Höhenlage des Plangebiets beträgt gemäß Vermessung vom 18.07.2012 des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann, Stralsund ca. 13,4 bis 16,8 m HN und befindet sich damit deutlich oberhalb des Bemessungshochwasserstands für Stralsund von 2,45 m HN

(dies entspricht 2,60 m NHN gemäß dem seit 2005 gültigem amtlichen Höhenbezugsniveau, Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5 / 2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand, August 2012).

2.7 Immissionen

Es sind keine auf das Plangebiet oder die Umgebung einwirkenden Immissionen bekannt, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten. Die erschließende Straße „Boddenweg“ ist eine gering verkehrsbelastete Anliegerstraße.

Die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) gibt im Beiblatt 1 folgende schalltechnische Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB, für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben 40 dB. Des Weiteren gibt die TA Lärm¹ in Punkt 6. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden für allgemeine Wohngebiete an: tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB, nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB. Im Umfeld sind keine Emittenten bekannt, die eine Überschreitung dieser Werte im Plangebiet verursachen.

2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

2.9 Baugrund, Kampfmittel, sonstige Altlasten

Etwa in den 1950er / 1960er Jahren wurde durch die Herrichtung des ebenen Geländes für den vormaligen Sportplatz teilweise erheblich Boden abgetragen. Dabei hat man auch die im Südwesten die bis ca. 3,0 m hohe halbkreisförmige Böschung ausgeformt.

Der geotechnische Bericht vom 03.08.2012 der Firma Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH weist u. a. Baugrundeigenschaften und Wasserverhältnisse für das Plangebiet aus. Zur Baugrundschichtung gibt dieser Bericht bei 6 von 7 Rammkernsondierungen Auffüllungen von 0,4 m bis 1,0 m an. Unterhalb der Auffüllungen und bei der 7. Sondierung ab Geländeoberkante wurde anstehender Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm festgestellt. Die untersuchte Fläche wird als prinzipiell bebaubar eingeschätzt, wobei diverse Hinweise zur Abtragung von Bauwerkslasten auf ausreichend tragfähigen Baugrund und zu Anforderungen des Straßenbaus hinsichtlich Frostverhalten und Verformung gegeben werden, womit Bodenaustausch für Gründungen verbunden ist bzw. bei Straßen sein kann.

Hinweise werden im Weiteren zur Profilierung der Fläche gegeben. U.a. wird empfohlen, die Böschungsneigung auf ein Neigungsverhältnis von 1:2 abzuflachen.

Hinsichtlich der hydrologischen Situation wurde beim Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm und teilweise bei der Auffüllung eine sehr geringe Versickerungskapazität von 10^{-8} bis 10^{-7} festgestellt. Die entstehenden Oberflächenwasser werden in die höhenmäßig tieferen Bereiche entwässern. Oberhalb der wasserstauenden Schichten fließt das Niederschlagswasser in Richtung Strelasund ab. Um einen

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

schadlosen Abfluss zu gewährleisten, sollte das Oberflächenwasser gesammelt und gezielt abgeleitet oder wiederverwendet werden. Da die wasserstauenden Schichten eine Versickerung beeinträchtigen, sind geeignete Lösungen zu finden, die einen schadlosen Ablauf des Niederschlagswassers gewährleisten (Drainagen). Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 3,6 m angetroffen.

Vom Munitionsbergungsdienst liegt der Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vor, da das Areal bis zum Ende des 2. Weltkrieges zur Kasernenanlage „Stralsund- Anderhof“ gehörte. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Kampfmittelkataster eingetragenen Fläche mit der Katasternummer 413. Es handelt sich um eine ehemalige Kasernenanlage. Eine Belastung mit Kampfmitteln kann trotz des Bodenabtrags für den ehemaligen Sportplatz nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, Waffen und Munition zu rechnen. Ansonsten sind im Plangebiet keine Altlastflächen / Altlastverdachtsflächen bekannt.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist aus den spezifischen Standortbedingungen insbesondere der Nachnutzung der ebenen Sportplatzfläche entwickelt worden. Der Bereich am Boddenweg hat aufgrund der topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten einen sich vom inneren Bereich des Plangebiets unterscheidenden städtebaulichen Charakter. Entsprechend werden im städtebaulichen Konzept Differenzierungen der vorgesehenen Baustruktur, der Gebäudegrößen und der Grundstücksbildung dargestellt. Das Konzept sieht vor, die bogenförmige, etwa geschosshohe Böschung am ehemaligen Sportplatz im Südwesten für die Anordnung der Bebauung zu nutzen. Vom Boddenweg in Richtung Strelasund sollen die Gebäudehöhen von drei auf ein Geschoss abgestuft werden. Durch die Ausnutzung des Geländeprofiles und die differenzierte Geschossigkeit sollen Ausblicke aus den Wohngebäuden auf den nahen Strelasund ermöglicht werden. Für die Erschließung werden die vorhandenen Straßen (Boddenweg mit Stichstraße) genutzt und mit einer Umfahrt innerhalb der künftigen Baugebiete ergänzt. Die geplante Baumreihe betont die Wegebeziehung zum Strelasund. Es können ca. 19 Einfamilienhausgrundstücke als Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Alternativ besteht die Möglichkeit, anstelle von Doppelhäusern am Boddenweg Mehrfamilienhäuser mit maximal 8 Wohnungen zu bauen (Eine größere Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den hierfür vorgesehenen Flächen wird aufgrund der städtebaulichen Vorgaben nicht erwartet).

Bei ca. 2,1 Einwohnern / Wohnung (Belegungsdichte) kann im Plangebiet mit 19 bis 23 Wohnungen für ca. 40 bis 48 Einwohner Wohnraum hergestellt werden. Es handelt sich dabei um eine Annahme - die Zahl der Einwohner wird nach tatsächlicher Belegungsdichte und Wohnungsanzahl, ggf. einschließlich Einliegerwohnungen, variieren.

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	1.562 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	1,264ha	Allgemeines Wohngebiet	1,264ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,298 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen Zweckbestimmung	0,044 ha 0,254 ha
			besonderer	

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Nicht zulässig sind

- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO die ansonsten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die geringe Anzahl der geplanten Grundstücke und Einwohner erfordert keine eigenen Versorgungseinrichtungen und der Ziel- und Quellverkehr zu den Einrichtungen würde nicht gewollte Störungen erzeugen. Der Grundsatz, dass mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig sind, ist erfüllt.

Nicht zulässig sind des Weiteren

- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen,

da hier aufgrund der geringen Gebietsgröße keine Ausnahmetatbestände gegeben sind, die für diese Nutzungsarten erforderlich sind.

Maß der baulichen Nutzung

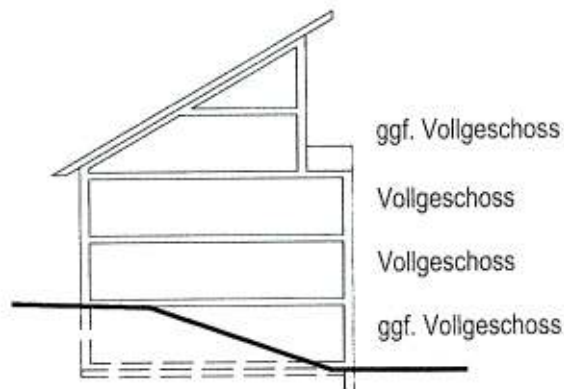
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze. Sie sollen eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglichen und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen folgender in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden: Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Damit soll einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt werden.

Die Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine der städtebaulichen Situation gemäße Höhenentwicklung zuzulassen. Die erforderlichen Bezugspunkte werden in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen gemäß § 18 BauNVO bestimmt.



Abbildung 1: Mögliche Gebäudeanordnung - Prinzipschnitt Plangebiet südwest - nordost



Als Vollgeschosse gelten gem. § 87 Abs. 2 LBauO M-V „...Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben...“

Abbildung 2: Mögliche Gebäudeausbildung - Prinzipschnitt Gebäude im Baugebiet WA 1

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen der offenen Bauweise, welche nach § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt ist, werden für die Art der baulichen Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der Planzeichnung für die Baugebiete WA 2, WA 3 und WA 4 nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt und für das Baugebiet WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser, was dem vorhandenen Umfeld und städtebaulichen Konzept entspricht.

Die gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen. Die straßenabgewandten Grundstücksteile sollen in der Regel freigehalten werden. Die zulässigen Anordnungsmöglichkeiten der Gebäude werden im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 weitgehend durch die vorhandene Geländesituation geprägt, in die nur in Maßen eingegriffen wird. Daher ergeben sich teilweise unregelmäßige Grundstückszuschnitte. Damit verbundene Nachteile in der möglichen Grundstücksnutzung werden durch großzügigere Grundstücksgrößen ausgeglichen.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen. Das ausnahmsweise zulässige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude soll die Verwirklichung untergeordneter Gebäudeteile wie das spätere Hinzufügen eines Vordachs (Hauseingang) erleichtern.

Größe der Baugrundstücke

In den Textlichen Festsetzungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser mit mindestens 500 m² und die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mit mindestens 350 m² festgesetzt, um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung durch untypisch kleine Baugrundstücke zu vermeiden. Hingegen gibt es für eine Festsetzung von Höchstmaßen - insbesondere aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - nach den bisherigen Erfahrungen in der Hansestadt Stralsund kein Erfordernis.

Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Zu Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 12 und 23 BauNVO textliche Festlegungen getroffen, die die Gartennutzung von in der Regel straßenabgewandten Grundstücksteilen unterstützen und die mögliche Versiegelung des Bodens einschränken sollen und der Ortsbildpflege dienen:

- In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, wobei außer in den als WA 1 festgesetzten Flächen ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten ist.

Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung für Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen wird ausgeführt, dass die Verlängerung der hinteren Baugrenze des Baufelds, das im WA 1 und in zwei Bereichen des WA 2 liegt, in nordwestlicher Richtung bis zur Straßenbegrenzungslinie und in südöstlicher Richtung bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft.

Auf den Baugrundstücken sollen die Garagen, Carports, Stellplätze an der Grundstückszufahrt vorgesehen werden. Damit soll einer übermäßigen Versiegelung der rückwärtigen Gartenflächen durch lange Zufahrten und Nebengebäude entgegengewirkt werden.

Im Gebiet WA 1 wird der genannte Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund der topografischen Situation (Einschränkungen durch das Geländeprofil) nicht festgesetzt.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind gemäß textlicher Festsetzung nach § 14 BauNVO nicht zulässig, um Nachbarschaftskonflikte durch mit diesen Nebenanlagen und Einrichtungen häufig verbundene störende Geruchs- oder Geräuschemissionen zu vermeiden.

Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Diese Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurde getroffen, um eine der städtebaulichen Situation angemessene Begrünung an den Grundstücksgrenzen zu unterstützen.

3.4 Verkehrserschließung

Grundsätzliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Anliegerstraße Boddenweg im Südwesten sowie über die dem Boddenweg zugeordnete auszubauende bisherige Stichstraße erschlossen.

Die Erschließung der nicht zum Plangebiet gehörenden anliegenden Grundstücke bleibt gesichert.

Der Boddenweg ist direkt und indirekt an die zum Straßenhauptnetz gehörende Greifswalder Chaussee (Landesstraße 222) angebunden.

Im Zuge der Verkehrserschließung sind u. a. ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen. Feuerwehruzufahrten sind entsprechend den Anforderungen des § 5 LBauO M-V (Landesbauordnung M-V) und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung August 2006 - auszubilden.

Über den geplanten Ostseeküstenradweg ist das Plangebiet außerdem für Fußgänger und Radfahrer erreichbar, im Notfall auch als zweiter Rettungsweg.

Verkehrsflächen

Bei der in der Planzeichnung ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs handelt es sich um den Gehweg des Boddenwegs.

Alle weiteren Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt, um verkehrsbedingte Immissionen einzuschränken.

Dies betrifft die zu verbreiternde und mit einer Umfahrt zu ergänzenden Stichstraße sowie die seitlichen Flächen, die als öffentliche Parkfläche festgesetzt werden sollen.

Eine Festsetzung von Sichtdreiecken wird nicht vorgenommen, da bei Schrittgeschwindigkeit die Sichtmöglichkeiten ausreichend sind.

Auf den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Parkflächen können insgesamt bis zu 8 Stellplätze untergebracht werden, womit bei 1 Stellplatz / 3 Wohnungen rechnerisch der Bedarf an Besucherstellplätzen von max. 24 Wohnungen abgedeckt werden könnte.

Erläuternd sind im Plan Straßenquerschnitte als Darstellungen ohne Normcharakter abgebildet.

Innerhalb der Verkehrsfläche soll gemäß textlicher Festsetzung eine Baumreihe gepflanzt werden, die unter Punkt 3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft erläutert ist.

3.5 Leitungen der Ver- und Entsorgung

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. U. a. können für Baumpflanzungen im Straßenbereich Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Darstellung von Bestandsleitungen erfolgt ohne Normcharakter. In der Planzeichnung wurden Leitungen, die in geringem Abstand (bis ca. 80 cm) verlaufen, teilweise zeichnerisch zusammengefasst.

Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über die vorhandenen Netze der REWA GmbH erfolgen. Der erforderliche Ausbau der Erschließung soll im Plangebiet innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Soweit keine Ableitung des Schmutzwassers der tieferliegenden Gebäude bzw. Geschosse in freiem Gefälle möglich ist, ist dieses zu pumpen.

Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die AVBWasserV sowie die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH. Die Freigabe der Trinkwasserleitung erfolgt nach Vorliegen eines einwandfreien Befundes durch das Fachgebiet Gesundheit des Landkreises Vorpommern-Rügen. Hierzu hat der Betreiber bzw. Eigentümer das FG Gesundheit rechtzeitig zu informieren.

Die Schmutzwasserentsorgung soll entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzepts und der Abwasserentsorgungssatzung der Hansestadt Stralsund erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 soll über die vorhandenen Netze zur Trinkwasserversorgung der REWA GmbH erfolgen. Der erforderliche Ausbau der Erschließung soll innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen. Es ist ausreichend Löschwasser - je nach Bebauungsart von 48 m³/h bis 96 m³/h für 2 Stunden - bereitzustellen. Die

Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.²

Für Anschlüsse an die Netze der REWA GmbH gelten die Wasserlieferungsbedingungen der REWA GmbH. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung besteht seit dem 16.10.2013 zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA GmbH ein Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt.

Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der sehr geringen Versickerungskapazität des Bodens (s. Punkt 2.9 Baugrund / Baugrundgutachten) ist - soweit keine Regenwassernutzung erfolgt - die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen und der befestigten Flächen erforderlich. Gegebenenfalls wird eine Drainage unbefestigter Flächen erforderlich.

Da das Plangebiet überwiegend tiefer liegt als der Boddenweg und das Heben von Regenwasser vermieden werden soll, ist im Rahmen der Erschließungsplanung der Bau einer Regenwasserleitung durch die angrenzende Kleingartenanlage zum östlich des Plangebiets befindlichen Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. (Die vom Vorhabenträger LEG in Auftrag gegebene Nachberechnung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens (MV Kommunalberatung GmbH: Regenrückhaltebecken Drigger Weg, Hydraulischer Nachweis für den Anschluss zusätzlicher Flächen, Stralsund 07.03.2013) ergab auf Basis einer hydrodynamischen Simulation eine ausreichende Kapazität.)

Gemäß Stellungnahme vom 07.05.2013 des Landkreises Vorpommern-Rügen hat der Betreiber der Anlage der Wasserbehörde die Aufnahmefähigkeit der einzuleitenden Niederschlagsmenge nachzuweisen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen die erforderlichen Klärungen zum genauen Leitungsverlauf und zum Bauablauf im Bereich der Kleingartenanlage. Die Leitung wird Bestandteil des Netzes der REWA GmbH. Der erforderliche Ausbau dieser Erschließung im Plangebiet soll innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.

Energieversorgung, Straßenbeleuchtung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Erdgas soll über die vorhandenen und im Plangebiet zu erweiternden Netze der SWS Energie GmbH erfolgen. Die neuen Leitungen bzw. Anlagen werden Bestandteil der Netze der SWS Energie GmbH. Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet wird ausgebaut. Der erforderliche Ausbau der Erschließung soll innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.

Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Deutschen Telekom AG. Der erforderliche Ausbau dieser Erschließung soll innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.³ Des Weiteren befinden sich Leitungen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und der SWS Telnet GmbH im Plangebiet.⁴

² Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (GVGW) beträgt die erforderliche Löschwassermenge für ein allgemeines Wohngebiet mit bis zu drei Vollgeschossen je nach überwiegender Bebauungsart 48 m³/h bzw. 96 m³/h. Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.

Gemäß Stellungnahme vom 08.05.2013 der Abteilung Feuerwehr des Ordnungsamts der Hansestadt Stralsund „darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen 120 m nicht überschreiten (Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über Grundstücke).“

Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt werden.

³ In der Stellungnahme vom 14.06.2013 weist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf für die Erschließung nötige Maßnahmen hin.

⁴ In der Stellungnahme vom 24.04.2013 führt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zu erforderlichen Schutzmaßnahmen und Modalitäten bei eventuell nötiger Umverlegung aus.

Leitungsrechte

Im Westen des Plangebiets (am Boddenweg) verläuft eine vorhandene Schmutzwasserleitung teilweise außerhalb der Verkehrsflächen. Im Südosten des Plangebiets (am Boddenweg) verläuft eine Trinkwasserleitung teilweise außerhalb der Verkehrsflächen, des Weiteren befindet sich dort eine Regenwasserleitung (Lage ungenau). Daher ist zugunsten der REWA GmbH und deren Rechtsnachfolger ein Leitungsrecht in der Planzeichnung (Teil A) sowie textlich (Teil B) festgesetzt.

Müllentsorgung, Wertstofffassung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung vom 29. Oktober 2013 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.

Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge wird durch den Ausbau der Verkehrserschließung gewährleistet.

Im Plangebiet ist kein Stellplatz für die Wertstofffassung vorgesehen. Diese soll - soweit die Wertstofffassung nicht grundstücksbezogen vorgenommen wird - über den 200 m nordöstlich des Plangebiets am Boddenweg befindlichen Standort erfolgen.

3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und es sich um einen Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG ist somit nicht erforderlich, hingegen besteht Kompensationsbedarf für die Fällungen von nach § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund⁵ geschützten Bäumen sowie für Rodungen von nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Großsträuchern und freiwachsenden Hecken.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurden

- ein grünordnerischer Fachbeitrag - Anlage 2 der Begründung
- ein Artenschutzfachbeitrag - Anlage 3 der Begründung

erarbeitet.

Die Ausführungen zu diesem Punkt basieren hauptsächlich auf diesen Unterlagen. Diese Anlagen (erarbeitet von UmweltPlan GmbH, Stralsund), enthalten weiterführende Erläuterungen, auch zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Der Grünordnerische Fachbeitrag enthält eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Während der Kompensationsbedarf für die Fällung der geschützten Bäume durch Baum-

⁵ Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung), vom 22.03.2004 (Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 3 / 2004 vom 24.04.2004)

pflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden kann, ist dies bei den sonstigen Gehölzen nicht möglich. Für den verbleibenden Kompensationsbedarf wird eine Ausgleichszahlung geleistet.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Kompensation der Eingriffe in den geschützten Baum- und Gehölzbestand sowie der Ortsbildpflege. Diese Maßnahmen werden im Folgenden weiter erläutert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Baumreihe (festgesetzten Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) an der Stichstraße in Richtung Strelasund dient der Kompensation von Eingriffen in den geschützten Baum- und Gehölzbestand sowie der Ortsbildpflege. Gemäß textlicher Festsetzung sind mindestens 9 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18, 3 x v, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein.

Außerdem ist gemäß textlicher Festsetzung in den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16, 3 x v, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das in der Planzeichnung in den Bauflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzgebot für Sträucher - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - dient der Kompensation von Eingriffen in den geschützten Baum- und Gehölzbestand sowie als Eingrünung der Bauflächen und als Abgrenzung zur südöstlich gelegenen Wohnbebauung. Gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) ist in der festgesetzten 1,5 m breiten Fläche eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität 2 x v, zu pflanzen (Pflanzdichte 1 Strauch je lfd. Meter) und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vornutzung und Lage damit fehlenden Lebensraumstrukturen bzw. -voraussetzungen fast keine Ansiedlungsmöglichkeiten für Arten des Anhangs IV FFH-RL und für europäische Vogelarten. Allein für in Siedlungsflächen und siedlungsnahen Grünflächen siedelnde Brutvögel (Allerweltsarten) besteht ein gewisses Habitatpotential im Plangebiet. Für ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet liegen keine Hinweise vor. Im Plangebiet besteht darüber hinaus kein besonderes Lebensraumpotential für die Zauneidechse. Es fehlen insbesondere Stein- oder Schutthaufen als mögliche Versteckplätze. Auch aufgrund des Fehlens der Zauneidechse in geeigneten Habitaten im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet als äußerst unrealistisch zu werten.

Im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 3 der Begründung) wird mit der vorgenommenen Beschreibung bzw. Untersuchung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung bzw. vorgezogene Ausgleich (sog. CEF-Maßnahmen) gezeigt, dass der Tatbestand für Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG mithilfe geeigneter Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen nicht erfüllt wird.

Die gesetzliche Ausschlussfrist für die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Zeit vom 1.3. - 30.9. eines Jahres. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

3.7 Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

Immissionsschutz

Es sind keine auf das Plangebiet oder die Umgebung einwirkenden Immissionen bekannt, die einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen könnten. Aktive oder passive Immissionsschutz sind daher nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sind lokal erhöhte Immissionen (wie durch Quell- und Zielverkehr und Beheizung) verbunden. Eine Minderung der zu erwartenden Immissionen ergibt sich durch die Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung leistet hinsichtlich der Wahl des räumlichen Geltungsbereichs und der Einbeziehung bestehender Verkehrsflächen einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung:

- Der räumliche Geltungsbereich ist so gewählt, dass die Planung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient. Damit kann die Inanspruchnahme von Flächen (Grund und Boden) auf bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Grundstücken, Eingriffe in den gewachsenen Boden und unnötiges Verkehrsaufkommen mit ihren negativen Folgen für das Klima, vermieden werden.
- Durch die Einbeziehung bestehender Verkehrsflächen in die Erschließung des Plangebiets wird ebenfalls eine ansonsten umfangreichere Versiegelung mit ihren negativen Folgen für das Klima vermieden.

Das Plangebiet ist mit Stadtbus und Fahrrad erreichbar, so dass motorisierter Individualverkehr teilweise vermieden werden kann, was mit geringer CO₂-Emission einhergeht. Vorschriften, die den Einsatz regenerativer Energien oder eine effektive Energienutzung hemmen können, wurden in die Planung nicht aufgenommen. Die Planung folgt damit dem Klimaschutzkonzept der Hansestadt Stralsund vom Oktober 2010.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die in der Planzeichnung (Teil A) und in der textlichen Festsetzungen (Teil B) enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen des Plangebiets in die heterogene Umgebung sichern soll. Gleichzeitig soll durch die bewusste Höhenabstufung verbunden mit den möglichen Dachformen das Gebiet ein eigenes Gepräge erhalten. Innerhalb des Plangebietes haben die Bauherren Raum zur Verwirklichung individueller baulicher Lösungen. Die zulässigen Dachformen ermöglichen z.T. eine Aussicht auf den Strelasund (Winterhalbjahr). Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung in den jeweiligen Baugebieten angegebenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig. Zeltdächer als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach sind bis zur Höhe der Traufe des Pultdachs in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Der First von Pultdächern muss mindestens 1/6 der Gebäudetiefe von der Außenwand zurückgesetzt sein. Für die abschließende Häuserreihe in nordöstlicher Richtung (Richtung Strelasund) im WA 4 wird ein einheitliches Erscheinungsbild

angestrebt, daher sind hier nur Satteldächer mit einer Neigung von 35-47° zulässig und die Firstrichtung ist vorgegeben.

Dacheindeckungen

Das äußere Erscheinungsbild wird bei Häusern mit Dachneigung erheblich durch die Dachfarbe geprägt. Die neue Wohnbebauung soll diesbezüglich einen einheitlichen Charakter erhalten. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig (grüne und blaue Dächer sind somit unzulässig). Begrünte Pult- und Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig da sie die Stadtsilhouette von der Wasserseite aus beeinträchtigen.

Dächer von Doppelhäusern

Bei Doppelhaushälften sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung zulässig. Ein Doppelhaus, bestehend aus zwei Hälften, ist in einer Formsprache als ein Gebäude zu gestalten.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen

Große Werbeanlagen stören das Siedlungsbild in einem Wohngebiet. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

Einfriedungen

Zur Betonung des grünen Gebietscharakters sollen Einfriedungen der Grundstücke nur in Form von Heckenpflanzungen erfolgen. Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem Zaun zulässig. Eine Einzäunung des Grundstückes ist z.B. bei Haustieren gewünscht. Die Zäune sollen nicht gestalterisch hervortreten.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Abstands von weniger als 150 m zur Küste.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bedarf einer Ausnahme gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Die einschränkenden Bestimmungen für bauliche Anlagen in einem Küstenschutzstreifen (gemäß § 61 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) / § 29 NatSchAG M-V) gelten gemäß § 29 Abs 2 Punkt 3 NatSchAG M-V nicht für Vorhaben im Geltungsbereich von rechtswirksamen Bebauungsplänen.

Im Plangebiet dürfen vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es besteht vom § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen gem. § 29 Abs. 3 Punkt 4 NatSchAG M-V, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuchs erreicht hat. Die untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 25.07.2013 die Zulassung der Ausnahmen von den Bauverböten genehmigt.

Trinkwasserschutzgebiet

Flächen der Wasserwirtschaft - es handelt sich um Flächen innerhalb der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebiets gemäß §§ 51 und 52 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) - sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, da hier weitergehende wasserrechtliche Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers gelten. Es ist u. a. zu beachten, dass Bohrungen für Erdwärme oder Brunnen nicht zulässig sind. Außerdem ist es im Winter untersagt auf Straßen und Gehwege Streusalz zu verwenden.

Kampfmittel

Vom Munitionsbergungsdienst liegt der Hinweis auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vor, da das Areal bis zum Ende des 2. Weltkrieges zur Kasernenanlage Stralsund- Andershof gehörte. Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Kampfmittelkataster mit der Katasternummer 413 eingetragenen Fläche. Es ist mit Vergrabungen von militärischen Materialien, Waffen und Munition zu rechnen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) zu erhalten. Es wird empfohlen, diese Angaben rechtzeitig vor der Bauausführung einzuholen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmalschutz

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, berücksichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

3.10 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Fahrbahnen, Straßenquerschnitte

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen sowie die abgebildeten Prinzipdarstellungen der Straßenquerschnitte sollen die vorgesehene Straßenlösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Vorschlag Grundstücksteilung, mögliche Gebäudeanordnung

Der in der Planzeichnung abgebildete Vorschlag der Grundstücksteilung, die in der Planzeichnung abgebildete mögliche Gebäudeanordnung sowie die Prinzipschnitte zur möglichen Gebäudeanordnung sollen über die Festsetzungen hinaus eine mögliche städtebauliche Lösung verdeutlichen. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter.

Vom Erschließungsträger hergestelltes Gelände, vorgesehene Geländehöhe

Es wird der rechtliche Rahmen - Vereinbarung gemäß § 11 BauGB - genannt, auf dessen Grundlage das Gelände vom Erschließungsträger (LEG) verändert wird. Zur Orientierung hinsichtlich des herzustellenden Geländes sind, ergänzend zu den zur Bestimmung des Bezugs der Höhenangaben festgesetzten Straßenhöhen, vorgesehene Geländehöhen ohne Normcharakter angegeben.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Normcharakter. Ihre Lage ist teilweise aufgrund ungenauer Bestandspläne unsicher.

Im Teil B - Text wird auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen verwiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrung für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Baugrund

Im räumlichen Geltungsbereich können unterschiedliche Baugrundverhältnisse erhöhten Gründungsaufwand verursachen. Für die Baumaßnahmen wird generell empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.

Grünmaßnahmen

Ein grünordnerischer Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung. Auf die darin enthaltenen Pflanzlisten wird ausdrücklich hingewiesen. Dieser Hinweis im Teil B - Text dient dem Verweis auf wesentliche Erläuterungen zu Grün- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Hansestadt Stralsund vom 22. März 2004. Danach sind Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan anzupflanzen sind, geschützt.

Altlasten

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der zuständigen unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld Stralsund zur Erkundung von Erdöl- / Erdgasvorkommen. Nach Einschätzung des Bergamtes hat das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die erteilte Bergbauberechtigung zur Erkundung (siehe Stellungnahme des Bergamts Stralsund vom 25.04.2013).

Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte

Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Festpunkte des geodätischen Grundlagnetzes des Landes M-V.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Der Hinweis im Teil B - Text zur zeichnerischen Grundlage - Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter - ist enthalten, um die zeichnerischen Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, in die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung der Nutzung im Geltungsbereich ermöglicht. Es soll eine brachliegende Sportplatzfläche durch die Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet wieder nutzbar gemacht werden. Es können ca. 19 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser oder anstelle von 4 Einfamilienhäusern alternativ Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich maximal 8 Wohnungen errichtet werden. Wohnraum kann für ca. 40 bis 48 Einwohner hergestellt werden. Damit kann zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Hansestadt Stralsund beigetragen werden.

Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und es sich um einen Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

In der Planung wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur Deckung des Kompensationsbedarfes sind folgende Maßnahmen im Gebiet geplant:

- Pflanzung von 9 Bäumen als Baumreihe entlang der nordwestlichen Stichstraße,
- Pflanzung von 24 Bäumen auf den Baugrundstücken,
- Neuanlage einer 1,5 m breiten, freiwachsenden Laubhecke entlang der südöstlichen B-Plangrenze.

Diese Festsetzungen dienen der nach Landesrecht und städtischer Satzung erforderlichen Kompensation der Eingriffe in den geschützten Baum- und Gehölzbestand sowie der Ortsbildpflege. Für den verbleibenden, im Plangebiet nicht zu erfüllenden Kompensationsbedarf soll eine Ausgleichszahlung von 9.916,32 € (brutto) für 219 entfallende Sträucher geleistet werden. Die Ausgleichszahlung soll gem. § 6 Abs. 7 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund zweckgebunden für Maßnahmen der Erhaltung und Ergänzung des geschützten Gehölzbestands erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurden

- ein grünordnerischer Fachbeitrag - Anlage 2 der Begründung
 - ein Artenschutzfachbeitrag - Anlage 3 der Begründung
- erarbeitet.

Die Planung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern. Die Planung leistet hinsichtlich der Wahl des räumlichen Geltungsbereichs und der Einbeziehung bestehender Verkehrsflächen einen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Unter Wahrung der Planungshoheit hat die Hansestadt Stralsund mit der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) als Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind im Eigentum der Hansestadt Stralsund bzw. der LEG. Mit der LEG sind/werden vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen getroffen, die

- die Finanzierung der Planungsleistungen,
 - die Umsetzung der erforderlichen verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung,
 - die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in geschützten Baum- und Gehölzbestand und die erforderliche Ausgleichszahlung
- regeln.

Durch die LEG werden die hergestellten Bauflächen veräußert sowie die hergestellten Verkehrsflächen der Hansestadt Stralsund übergeben.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens sollen die erforderlichen Flurstückszerlegungen sowie ggf. Flurstücksverschmelzungen vorgenommen werden.
Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch Baulasteintragungen zu sichern.

5.2 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 15.11.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 15.04. bis 30.04.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 10.04. bis 13.05.2013
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf 10.10.2013
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf 12.11. bis 13.12.2013
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 04.11. bis 10.12.2013
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss voraussichtlich 2. Quartal 2014

5.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. März 2004 (Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 3 / 2004 vom 24. April.2004)

Stralsund, den 31. Januar 2014

HANSESTADT STRALSUND
der Oberbürgermeister



Dr.-Ing. Alexander Badrow

