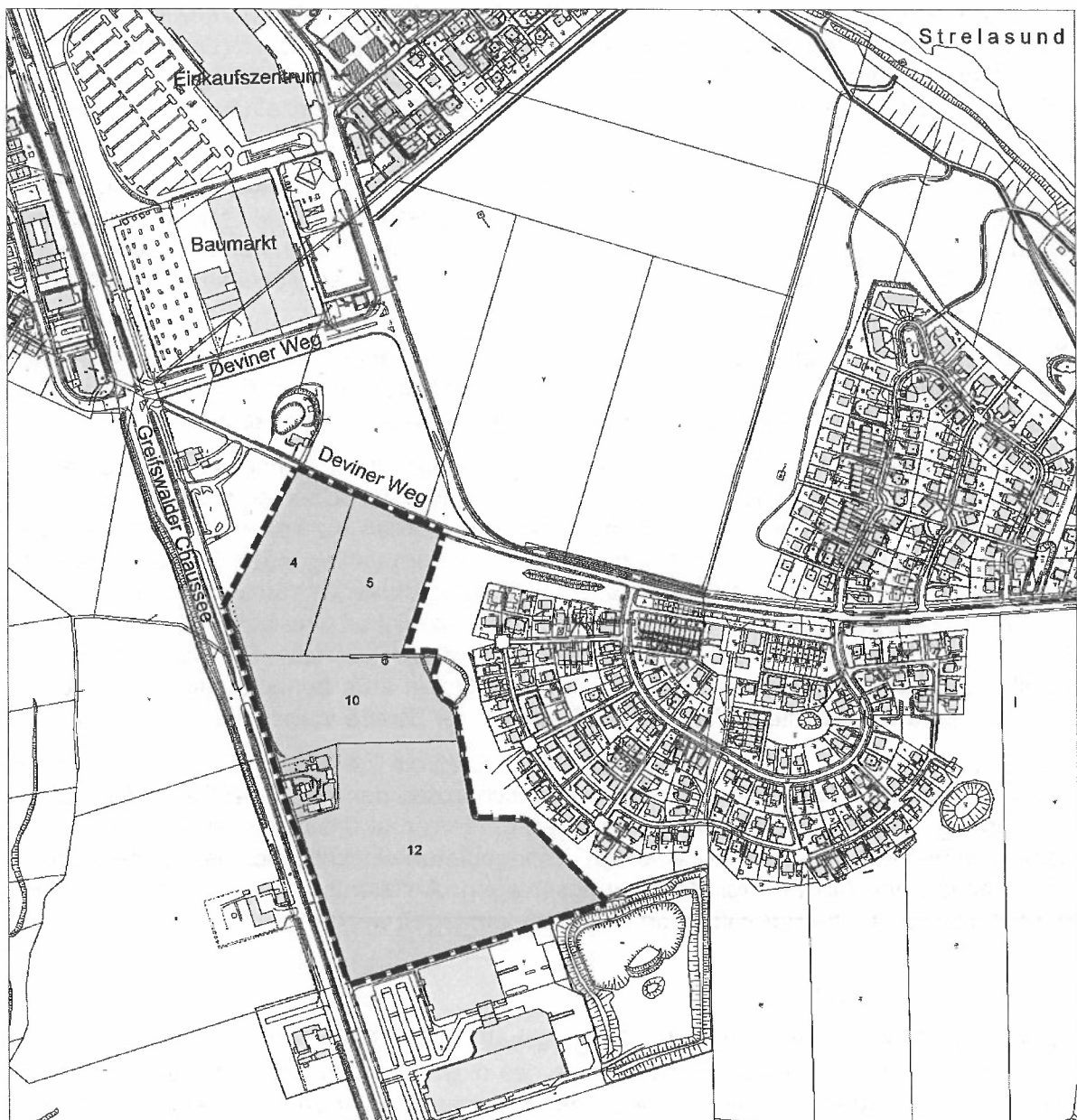


Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“, Hansestadt Stralsund

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andershof östlich der Greifswalder Chaussee. Der ca. 9,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4 ; 5 ; 6 ; 10 ; 11 ; 12 sowie einen Randstreifen von 53/3 (Brandshäger Straße) der Flur 4 der Gemarkung Andershof. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Brandshäger Straße,
- im Nordwesten durch Gehölzflächen,
- im Nordosten durch den Deviner Weg,
- im Osten durch Wald- und Gehölzflächen,
- im Süden durch das Betriebsgelände eines Fachmarktes.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden. Durch die Bebauung entstehen etwa 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entlang der Brandshäger Straße und etwa 90 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und freistehende Einzelhäuser. Insgesamt kann Wohnraum für ca. 310 Einwohner entstehen.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme des bebauten Flurstücks 11 im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Gebäudeteil der Brandshäger Straße Nr. 5 direkt an der Straße gelegen (Gemarkung Andershof, Flur 4, Flurstück 11) befindet sich in Teilen auf dem städtischen Flurstück 53/3). Die beiden Wohngebäude der Liegenschaft haben Bestandsschutz. Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig.

Zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplans werden Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für die Wasserwirtschaft, Grünflächen sowie Biotope und Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung gliedert sich durch die als Grünzug ausgebildete Senke in ein südliches und ein nördliches Teilgebiet. Über eine an die Brandshäger Straße angebundene parallele Erschließungsachse werden die beiden Teilgebiete erschlossen. Die Baugebietsstruktur ergibt sich aus Bezügen zum umliegenden Siedlungsbereich und der Linienführung der Brandshäger Straße. Die entlang dieser Straße aufgereihten Solitärbauten bilden den Stadteingang und durch ihre Viergeschossigkeit eine wahrnehmbare Siedlungskante aus. Zur Anbindung des Gebietes sind zusätzlich Fuß- bzw. Radwegverbindungen in Richtung Norden zum Deviner Weg, in Richtung Osten zum benachbarten Wohngebiet (B-Plan Nr. 42) und in Richtung Westen zur Brandshäger Straße vorgesehen.

Für die Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Grundflächenzahl der in § 19 (4) Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis maximal 0,6 ausgeschöpft werden. Somit können in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten einschließlich der festgesetzten Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung bis zu ca. 4,7 ha Bodenflächen dauerhaft versiegelt werden.

2. Verfahrensablauf

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 26. September 2019 (Beschluss-Nr. 2019-VII-03-0113) wurde das Planverfahren des o. g. Bebauungsplans für eine zurzeit größtenteils als Acker genutzten Fläche und eine Splittersiedlung im Außenbereich eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 13. November 2019 (29. Jahrgang) bekannt gemacht. Das Verfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde ursprünglich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Sportplatz dargestellt. Durch Inkrafttreten der 18. Änderung des FNP entspricht der Bebauungsplan Nr. 68 dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), indem die Fläche nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Plananzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Greifswald erfolgte am 26. Mai 2021. Die Landesplanerische Stellungnahme mit Zustimmung zur Planung ist vom 29. Juli 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (1) und 4a (1) BauGB fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 3. - 18. Juni 2021 statt. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gem. §§ 4; 4a (2) bzw. 2 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. Mai 2021 und mit Fristsetzung zum 30. Juni 2021. Die Hinweise und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf wurden dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen. Die relevanten Belange waren dann Grundlage für die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 27. Januar 2022 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2022-VII-01-0795). Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf im Sinne des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG); (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB) erfolgte in der Zeit vom 7. März - 14. April 2022. Dies wurde durch Abdruck im Amtsblatt am 26. Februar 2022 (32. Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung keine Hinweise, Anregungen oder Stellungnahmen gegeben.

Gem. § 4 (2) BauGB holte die Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 4. März und Fristsetzung zum 14. April 2022 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte parallel dazu.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Insofern führten die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung. Die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert, geprüft und ein Vorschlag für die Abwägung und die Satzungsfassung des Bebauungsplanes einschließlich einer Begründung mit Umweltbericht erarbeitet.

Für einzelne Belange, wie beispielsweise die Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers liegen Lösungsansätze vor, die im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und deren Umsetzung durch den Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der REWAmbH und dem Vorhabenträger gewährleistet werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung im Sinne des § 1 (7) BauGB vorliegt. Der Bebauungsplan Nr. 68 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 25. August 2022 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 2022-VII-07-0936).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen des Plangebiets werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird überwiegend in Form zusätzlicher Flächenversiegelung stattfinden. Er ist im Sinne der Ziele der Planung nicht vermeidbar.

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. §§ 2 (4) und 2a BauGB zusammengefasst wurden.

Mit der Neuversiegelung gehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen in Form von Lebensraum- und Biotopverlust einher. Auch die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch Verdichtung und Abtrag im Zuge der Baumaßnahmen sowie durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Als weniger erheblich werden die Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Landschaft sowie im Hinblick auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern eingeschätzt. Keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Klima / Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe abzusehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet erarbeitet. Der Mensch als Schutzgut wäre demnach ohne schallschutztechnische Maßnahmen durch Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigt. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu reduzieren wurden die Bauflächen von Immissionsquellen des angrenzenden Fachmarktes und der Greifswalder Chaussee weitestgehend abgerückt. In den sich hieraus ergebenden un bebauten Flächen im Süden des Plangebiets sind öffentliche Grün- sowie Ausgleichsflächen vorgesehen. Auf den öffentlichen Grünflächen am südlichen Plangebietsrand ist außerdem die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere liegt der Planung eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zugrunde, welche geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die potenziellen Beeinträchtigungen beschreibt. Die einzelnen Maßnahmen sind zu gebotenen Zeitpunkten vor beziehungsweise während der Realisierung von Vorhaben durchzuführen.

Der erforderliche Ausgleich des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt durch Maßnahmen auf Flächen innerhalb sowie auch außerhalb des Plangebietes (externe Ausgleichsmaßnahme), die über Zuordnungsfestsetzungen definiert sind.

Die Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes stellen Bezüge zu den benachbarten Siedlungsbereichen und zur anschließenden freien Landschaft her. Im Bereich der Senke in der Mitte des Plangebiets soll ein Grünzug bzw. eine Fläche zur Rückhaltung bzw. Retention von Niederschlagswasser hergestellt werden. Östlich der Senke ist ein Spielplatz vorgesehen. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch das Planvorhaben ist also als weniger erheblich einzuschätzen, da das Niederschlagswasser über eine naturnahe Retention abgeleitet werden soll.

Auf der externen Ausgleichsfläche ist ein Wert in Höhe von 63.861 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) zu erbringen. Dies soll durch eine Erstaufforstung in der Gemarkung Voigdehagen, Flur 1 auf dem Flurstück 112/2 nach § 25 Landeswaldgesetz M-V erfolgen. Der Bescheid zur Genehmigung durch die Landesforst M-V erfolgte am 7. Juni 2022.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass bei vollständiger Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange diene insbesondere die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 und 4 BauGB. Die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Entwurf kann im Einzelnen und ausführlich der Abwägungsdokumentation entnommen werden. Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zur Planung keine Stellungnahmen eingereicht.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans haben vom 7. März bis 14. April 2022 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 4. März 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Insofern führten die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.

Einige Stellungnahmen bedurften jedoch einer genaueren Auseinandersetzung mit den jeweiligen Belangen:

Verkehrliche und straßenbauliche Belange

Das **Straßenbauamt, Stralsund** äußert in der Stellungnahme vom 24.03.2022 zum Entwurf Bedenken in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht und bittet um entsprechende Nachweise und Nacharbeiten.

Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung. Der Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt in § 3 (14) die Erbringung der Nachweise zur Leistungsfähigkeit der beabsichtigten Zufahrten sowie des Knotens B96 (AS Devin) / L222 (einschließlich, der durch das Plangebiet induzierten Verkehre) im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sowie die Übernahme der Kosten zur Herstellung bzw. Umsetzung, der aus der Untersuchung abgeleiteten Maßnahmen zur Anpassung der Leistungsfähigkeit in den entsprechenden Bereichen. Insofern sind die entsprechenden Unterlagen und Genehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu kommunizieren.

Wasserrechtliche Belange

Durch das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf am 28.06.2021 insbesondere der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung über den Graben Nr. 12 in den „Graben aus Voigdehäger Teich“ gefordert sowie auf die Beantragung der Einleiterlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des LK VR hingewiesen.

Die zuständige **Untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen** hat mit Stellungnahme vom 26.05.2021 (Az.: 511.140.02.10165.21) die Vorlage der entsprechenden Nachweise und Unterlagen im Zuge der Erschließungsplanung bzw. des Antrages auf wasserrechtlicher Einleiterlaubnis vom Vorhabenträger gefordert.

Der **Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“, Stralsund** hat mit Stellungnahme zum Entwurf vom 16.03.2022 ebenfalls den der Nachweis der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Wassers über das verrohrte Gewässer des Grabens Nr.12 zu erbringen. Um eine hydraulische Überlastung des verrohrten Grabens 12 auszuschließen ist dauerhaft sicherzustellen, dass die zur Zwischenspeicherung genutzte Senke einer ständigen Bewirtschaftung als Retentionsraum unterliegt. Eine Verbuschung bzw. Verschilfung der Fläche ist auszuschließen, da sich ansonsten das erforderliche (berechnete) Speichervolumen reduziert.

Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung. Der Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt in § 3 (15) die Erbringung der Planung und der erforderlichen Genehmigungen zur Sicherstellung der schadlosen und dauerhaft gesicherten Ableitung des Regenwassers durch eine hydraulische Berechnung und eines wasserrechtlichen Fachbeitrages hinsichtlich: der Prüfung der Leistungsfähigkeit des verrohrten Grabens Nr. 12, der Dimensionierung der notwendigen Retentionsflächen (nach DWA Regelwerk) und ggf. Ableitung und Festsetzung notwendiger Maßnahmen. Der Erschließungsträger realisiert sämtliche Maßnahmen zur Herstellung der schadlosen und gesicherten Ableitung

des Regenwassers und trägt hierfür die Kosten. Insofern sind die entsprechenden Unterlagen und Genehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu kommunizieren.

Die Fläche der vorgesehenen Retentionsfläche ist durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überlagert. Die wasserwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist damit planungsrechtlich gesichert. Die Pflege öffentlicher Parkanlagen ist in der Zuständigkeit des Amts für stadtwirtschaftliche Dienste, Abteilung Grün- und Parkanlagen. Die ordnungsgemäße Pflege der Fläche durch die Hansestadt Stralsund kann somit sichergestellt werden.

Leitungsauskünfte

Die **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Leipzig** weist in ihrer Stellungnahme vom 14.3.2022 auf bestehende Energietransportanlagen der ONTRAS Gastransport GmbH im Geltungsbereich hin.

Die betreffende stillgelegte Ferngasleitung befindet sich laut der anliegenden Übersichtskarte und weiterer Zeichnungen am westlichen Rand des Plangebiets, dem etwaigen Verlauf der heutigen Brandshäger Straße folgend. Der Abstand des Leitungsverlaufs zum westlichen Fahrbahnrand ist einmal mit 8,5 und einmal mit 13,7 Metern angegeben. Auf der Übersichtskarte ist jedoch ein weiterer Abstand zur Brandshäger Straße verzeichnet. Im Bereich des heutigen Flurstückes 11 weicht der Leitungsverlauf nach Osten aus und umläuft die Bestandsbebauung.

Die Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung. Anhand der mitgeteilten ungefähren Lage der wurde die stillgelegte Ferngasleitung unter den Hinweis „Lage ungenau“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis betrifft im weiteren die Erschließungsplanung.

Belange des Arten- und Biotopschutzes

Der **Landkreis Vorpommern-Rügen** hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 25.06.2021 Hinweise und Anregungen zur Biotopkartierung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgebracht. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Desweiteren wurden Hinweise und Anregungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgetragen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde daraufhin angepasst.

Der **Landkreis Vorpommern-Rügen** hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf vom 07.04.2022 Hinweise und Anregungen zur Biotopkartierung / gesetzlich geschützte Biotope, zur Eingriffs- & Ausgleichsbilanzierung, zum Baum- und Artenschutz. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und den Anregungen teilweise gefolgt.:

- Das im Planungsgebiet vorhandene Biotop wurde im Nachgang als „Aufgelöste Baumhecke“ (BHA) eingeschätzt und die Planunterlagen dahingehend korrigiert.
- Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung wurde dahingehend überarbeitet, dass die Wertstufe für den vorgefundenen Biototyp PWX aufgrund des Bestandsalters um 1 erhöht wurde. Maßgeblich für die Ermittlung von Wertstufen für Biototypen ist der jeweils höchste Wert bei den Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“. Die Bildung einer Gesamtbewertung aus den beiden Kriterien ist in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) nicht möglich. Die Ableitung des „Durchschnittlichen Biotopwertes“ hat dementsprechend auch nicht aus der Gesamtbewertung, sondern aus dem höchsten Kriterienwert zu erfolgen.
- Der Biototyp GFD ist aufgrund seiner artenarmen Ausstattung dem Standard-Biototyp 36.02.06 des BfN zuzuordnen, woraus sich eine Wertstufe von maximal 1 ergibt. Diese wurde neu zum Ansatz gebracht.
- Durch die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) ist planungsrechtlich sichergestellt, dass die übrige Grundstücksfläche nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Gemäß Festsetzung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Ve-

getationsflächen anzulegen. Eine solche oder ähnliche Nutzung stellt gegenüber der bisherigen Flächennutzung als Acker eine Verbesserung dar. So ist durch die individuelle Bepflanzung privater Grünflächen eine höhere ökologische Vielfalt absehbar als durch die bisherige agrarwirtschaftliche Nutzung. Erfahrungsgemäß ist die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen jedoch schwer kontrollierbar. Der Berechnung der Kompensationsminderung wird daher eine um 15% kleinere Fläche für Hausgärten zugrunde gelegt. Die Wertigkeit ist mindestens der einer Dachbegrünung gleichzusetzen und wird daher gemäß HzE 2018 (Maßnahme 8.10) mit einem Kompensationswert von 0,5 angesetzt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die o.g. Festsetzung im B-Plan.

- Das in der Vermeidungsmaßnahme 1 definierte Zeitfenster für Rodungen (sogenanntes „Bauzeitenfenster“) wurde weiter eingegrenzt, um auch früh brütende Arten zu berücksichtigen. Demnach sind die erforderlichen Gehölzrodungen regelmäßig zwischen dem 1. Oktober und dem 1. Februar durchzuführen. Die Begründung (Teil 2 Umweltbericht) wurde entsprechend korrigiert. Der Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Stralsund, der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH und dem Erschließungsträger regelt in § 7 (13) den allgemeinen Artenschutz.

5. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet östlich der Brandshäger Straße“ setzt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Nutzung ist bauplanungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB scheidet als alternatives Planungsinstrument aus, da die einbezogene Fläche aufgrund ihrer Größe nicht mehr durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist.

Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung von ca. 6,5 ha zuzüglich erforderlicher Verkehrs- und Grünflächen können alternativ keine geeigneten und verfügbaren Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden.

6. Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan Nr. 68 wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 25. August 2022 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 2022-VII-07-0936) und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (32. Jahrgang) mit Ablauf des 22. Dezember 2022 rechtsverbindlich geworden.

31. JAN. 2023

Stralsund, den

HANSESTADT STRALSUND
DER OBERBÜRGERMEISTER


Dr.-Ing. Alexander Badrow

