



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 39 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ sollen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnungsbauentwicklung geschaffen werden.

Das 21,81 ha große Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) des Bebauungsplans Nr. 39 liegt im Stadtgebiet Grünhufe, im Stadtteil Freienlande, nördlich Rostocker Chaussee, westlich und nordwestlich des Bebauungsplans Nr. 35.1 „Wohngebiet westlich der Lübecker Allee“.

Geplant sind 1- bis 4-geschossige Einzelhäuser. Es können etwa 94 Einfamilienhäuser, 11 Mehrfamilienhäuser und bei Bedarf eine KITA oder alternativ zwei weitere Wohnhäuser entstehen.

Die vorgesehene Wohnnutzung am geplanten Standort ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Baurecht für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung kann nur durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 15.09.2016 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande“ eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde mehrstufig und mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorwiegend für den Eigenheimbau.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht vorhanden. Die Flächen sind lediglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft findet überwiegend in Form zusätzlicher Flächenversiegelung statt. Er ist im Sinne der Ziele der Planung nicht vermeidbar.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden sind erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die festgesetzten Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sehen die Anlage von Extensivgrünland und Wald sowie die Anpflanzung von Bäumen vor. Die Eingriffe können zu 68,46 % ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan enthält Bestimmungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Unter deren Beachtung ist nicht zu erwarten, dass Handlungen vorbereitet werden, die bei ihrer Ausführung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde geprüft ob maßgebliche Immissionen von Lärm, Schadstoffen, Gerüchen, Erschütterungen, Licht oder Staub durch die Planung zu erwarten sind. Um den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden, setzt die Planung dementsprechende Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen fest. Nachteilige Immissionen durch die Planung können im Ergebnis, generell vermieden bzw. vermindert werden.

Das Schutzgut Wasser ist in Folge der Flächenversiegelung durch einen erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Die Planung trifft die erforderlichen Festsetzungen um die Ableitung und Aufbereitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima können durch die genannten Maßnahmen zur Kompensation, die aufgelockerte Baustruktur und die geplanten Grünzüge kompensiert werden.

Auf die landschaftlichen Beeinträchtigungen durch die Überformung reagiert die städtebauliche Konzeption mit der sensiblen Einfügung der Baukörper in die Landschaft durch die stadtauswärts abnehmende Geschossigkeit.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Biodiversität als Schutzgut nicht zu erwarten. Mit der Planung gehen keine Beeinträchtigungen für Kultur- und sonstige Sachgüter einher. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Im Einzelnen wurden die Belange von Natur und Landschaft durch eine Umweltprüfung und einen Grünordnungsplan untersucht und bewertet. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Verfahrensablauf**

Der Beschluss der Bürgerschaft vom 15.09.2016 leitete das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 39 ein. Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) entwickelt, der diese Fläche überwiegend als Wohnbauflächen vorsieht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 12.03.2018 bis zum 30.03.2018 und etwa gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans haben vom 03.03.2020 bis 16.03.2020 und in Folge der Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus und zum Schutz der Bevölkerung erneut vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.

Die Unterlagen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans haben vom 24.08.2020 bis 07.09.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Da die Unterlagen nur Änderungen beinhalteten, die nicht die Grundzüge der Planung betrafen, konnte die erneute Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Stellungnahmen wurden entsprechend des Abwägungsergebnisses in den oben genannten Verfahrensschritten berücksichtigt.

Die vom Staatlichem Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern am 28.03.2018, der REWA GmbH am 11.03.2020, dem BUND Landesverband M-V am 31.03.2020, dem NABU Nordvorpommern e.V. am 09.04.2020 und 07.09.2020 sowie vom Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ am 16.04.2020 vorgetragene Hinweise und Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden in den oben genannten Verfahrensschritten berücksichtigt. In der Fassung zum Satzungsbeschluss sieht die Planung vor, das Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil in einem Absetzbecken zu sammeln und aufzubereiten bevor es in den Grünhofer Bruch abgeleitet wird. In Reaktion auf die Stellungnahmen wurde hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Landkreis Vorpommern-Rügen (Untere Naturschutzbehörde) am 06.04.2018, am 07.04.2020, am 27.05.2020 und am 07.09.2020 vorgetragene Hinweise und Anregungen zur Eingriffskompen-

sation wurden berücksichtigt. In Reaktion auf die Stellungnahmen wurden die Ausführungen im Grünordnungsplan konkretisiert. Im Bebauungsplan wird auf die Festlegungen des Grünordnungsplans zur Bewirtschaftung bzw. zur Pflege der Ausgleichsflächen verwiesen. Die im Plangebiet liegende Freileitungstrasse wurde im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Wie in den Stellungnahmen angeregt, wurden bei der Bilanzierung die Wirkfaktoren gemäß HzE angesetzt. Im Ergebnis wird eine höhere ökologische Wertigkeit der Planung erwartet, als rechnerisch bilanziert.

Die durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie am 28.03.2018 vorgetragene Hinweise und Anregungen zum Lärmschutz gegenüber der nordöstlich gelegenen Skateanlage erwiesen sich nach überarbeiteter Geräuschimmissionsprognose als gegenstandslos. Der Berechnungsansatz der ursprünglichen Geräuschimmissionsprognose ging von einem Worst-Case-Szenario aus. Der neuen Berechnung lag ein für die bestehende Skateanlage realistischerer Vergleichswert zugrunde. Von einer Beeinträchtigung durch die Skateanlage ist daher nicht auszugehen.

Die durch das Forstamt Schuenhagen am 08.04.2020 und am 04.09.2020 vorgetragene Hinweise und Anregungen zu baulichen Anlagen im Bereich des forstrechtlichen Waldabstands wurden berücksichtigt. Die angeregte Festsetzung zur Einschränkung von Nebenanlagen in diesem Bereich wurde in die Planung aufgenommen.

Die durch die SWS Energie GmbH am 26.08.2020 und die REWA GmbH am 04.09.2020 vorgetragene Hinweise und Anregungen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen wurden berücksichtigt. Im Zuge einer Erschließungsplanung wurden die notwendigen Straßenraumbreiten ermittelt um einerseits den Belangen der Erschließung gerecht zu werden und andererseits den im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen genügend Raum zu geben. Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen wurden entsprechend dieser Erschließungsplanung dimensioniert.

Am 10.07.2020 wurde seitens der Öffentlichkeit durch einen Einwender angeregt, der weiteren Zersiedlung „Einhalt zu gebieten“ und die Potenziale der Innenentwicklung stärker zu nutzen. Dieser Anregung kann keine Folge geleistet werden. Der Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund macht es erforderlich, weitere Bauflächen zu erschließen. Hierfür sieht das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) unter anderem die Entwicklung von Neubaustandorten vor. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung leitet sich auch aus dem FNP der Hansestadt Stralsund ab. Die Hansestadt Stralsund kommt damit ihrer Verantwortung nach.

Die Behandlung der Stellungnahmen zu den Beteiligungen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie zum geänderten Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann im Einzelnen der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

## **Planungsalternativen**

Der Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund erfordert die Entwicklung neuer Wohnbaustandorte. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche dar. Aufgrund des Flächenbedarfs der vorgesehenen Bebauung können alternativ keine geeigneten Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Hansestadt Stralsund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden. Auch das ISEK sieht besonders im Altstadtbereich mittlerweile nur noch ein begrenztes Wohnbaupotenzial. Zum räumlichen Geltungsbereich bestehen daher keine Alternativen.

An diesem Standort besteht für eine Wohngebietsentwicklung kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Um die Entstehung eines Wohnbaustandortes zu ermöglichen, gibt es zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Alternative. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Planung aufzustellen, da sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erreichbar. Sie kommt daher als alternatives Planungsinstrument zu dieser verbindlichen Bauleitplanung gem. § 8ff BauGB nicht in Frage. Die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB scheidet als Alternative ebenfalls aus, da kein abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Zur Verwirklichung der Planungsziele und unter Berücksichtigung der Umweltbelange und des Ergebnisses der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Planinhalt ohne tragbare Alternative.

**Rechtswirksamkeit**

Der Bebauungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 03. Dezember 2020 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 15. Februar 2021 rechtsverbindlich.

Stralsund, den ..... 18. FEB. 2021

HANSESTADT STRALSUND  
Der Oberbürgermeister

  
Dr. -Ing. Alexander Badrow

