

Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	15.04.2021	x	x	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	21.04.2021			x
7	Straßenbauamt Stralsund	12.04.2021	x	x	
15	Landesforst M-V	12.04.2021	x	x	
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	23.03.2021	x	x	
20	Gemeinde Steinhagen über Amt Niepars	06.05.2021	x		
21	Gemeinde Lüssow über Amt Niepars	06.05.2021	x		
23	Gemeinde Pantelitz über Amt Niepars	06.05.2021	x		
24	Gemeinde Sundhagen über Amt Miltzow	09.04.2021	x		
27	Gemeinde Kramerhof über Amt Altenpleen	04.05.2021	x		
28	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	06.04.2021	x		
31	SWS Energie GmbH	23.03.2021		x	
32	GDMcom mbH	23.03.2021	x	x	
33	SWS Telnet GmbH	22.03.2021		x	
34	REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH	21.05.2021	x	x	
35	IHK zu Rostock	23.03.2021	x	x	
52	Landkreis Vorpommern-Rügen	21.04.2021	x	x	
P1	Einwender	29.03.2021			x

P2	Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG	29.06.2021	x		
----	--	------------	---	--	--

**Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der
Greifswalder Chaussee, Andershof“**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Be-
lange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) Schreiben vom 15.04.2021</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Un- terlagen wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine naturschutzrechtli- chen Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vor- pommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine naturschutzrechtlichen Be- lange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt wer- den.</p>
	<p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>Das B-Plangebiet befindet sich teil- weise im 200-Meterbereich des Küsten- gewässers „Strelasund“ in einem als Steilufer ausgewiesenen Bereich.</p> <p>Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küs- tengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen An- zeige bei der Wasserbehörde. Die An- zeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvor- schriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf.</p> <p>Des Weiteren sind gemäß § 89 Abs. 3 LWaG Vorhaben an Steilküsten zu un- tersagen, wenn durch bestehende Küs- tenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden Anlagen durch Steiluferrückgang lang- fristig nicht ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes des Landes M-V be- troffen sind und somit keine Versagens- gründe im Sinne des § 89 Abs. 2 und 3 LWaG vorliegen.</p>

<p>Referenzhochwasserstand" des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt im vom Vorhaben betroffenen Küstenabschnitt des Strelasunds der Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,60 m NHN.</p> <p>Durch das B-Plangebiet sind keine vorhandenen oder geplanten Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes des Landes M-V betroffen. Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG werden nicht nachteilig berührt.</p> <p>Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes über 15,00 m NHN (Abschätzung aus dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GOI-MV) und eines Abstandes des Plangebietes von ca. 145 m zur Steiluferoberkante ist eine Überflutungsgefährdung infolge einer Sturmflut oder eine Gefährdung infolge Steiluferrückgang nicht ersichtlich.</p> <p>Versagensgründe im Sinne des § 89 Abs. 2 und 3 LWaG liegen somit nicht vor.</p>	
<p><u>Wasserwirtschaft/ Regenentwässerung</u></p> <p>Mit Bescheid vom 09.02.2016 wurde der Hansestadt Stralsund die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich der Hansestadt Stralsund in den Strelasund einschließlich Fährkanal, Semlower Kanal, Badenkanal, Langenkanal und Heilgeistkanal (Küstengewässer) erteilt.</p> <p>Da entsprechend Pkt. 5.8.2 „Ver- und Entsorgung/ Trinkwasser“, Abschnitt „Löschwasser / Schmutzwasser / Regenwasser“ das aus dem B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in den Strelasund eingeleitet werden soll, ist eine Änderung der Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption, die Bewertung der Niederschlagswassereinleitung und hieraus resultierend die ggf. erforderliche Behandlung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Änderung der Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Strelasund ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beantragen.</p> <p>Die Stellungnahme des StALU wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p>

	<p>des einzuleitenden Niederschlagswassers die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden ist. Das bisher anzuwendende Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wurde mit der Einführung der o. g. Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK- A/M 3) in Bezug auf die Einleitung in Oberflächengewässer, ersetzt.</p>	
	<p><u>Altlasten- und Bodenschutz</u></p> <p>Durch die Anpassung des Bebauungskonzeptes im 2. Entwurf wird meine ursprüngliche Stellungnahme vom 02.01.2019 nicht berührt. Sie behält bezüglich der Aussagen zur Altlastenthematik ihre Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme vom 02.01.2019: Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung durchgeführt. Dabei wurden die Anlagen einer ehemaligen Tankstelle ausgebaut und der Boden bis zu den vorgegebenen Zielwerten (MKW: 1000 mg/kg, PAK: 20 mg/kg; BTEX: 20 mg/kg) ausgetauscht. Durchgeführt wurde die Maßnahme vom BBL M-V, Geschäftsbereich Greifswald. Da die Sanierung erfolgreich war, ist der Standort im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes als saniert gekennzeichnet und gelöscht worden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen. Für den Bereich der KITA wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes vorsorglich Oberboden-Mischproben untersuchen zu lassen (Parameter: PAK16 sowie die Schwermetalle Blei, Cadmium und Zink) und hinsichtlich der Eignung für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Teil B unter Pkt. IV Hinweise und in der Begründung unter Pkt. 6 Hinweise ist bereits folgender Passus enthalten: „Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.“</p> <p>Zusätzlich wird die Begründung unter Punkt 4.5 Baugrund wie folgt ergänzt: „Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BTEX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.“</p> <p>Darüber hinaus gehende Hinweise sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Sie werden</p>

	die geplante Nutzung gutachterlich zu bewerten.	an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.
	Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht berührt werden.
	Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Abfallrechts, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) zu vertreten sind, berührt werden.
2	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Schreiben vom 21.04.2021</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund, 2. Entwurf vom Dezember 2020</p> <p>[2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund, 2. Entwurf vom Dezember 2020</p> <p>[3] Geräuschimmissionsprognose, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Berichts-Nr.: A19645-2, vom 23.12.2020</p>	
	Seitens des LUNG wird darauf hingewiesen, dass in den Festsetzungen von [1] unter 8.1 die <i>Nordost-Fassade</i> der KiTA nicht aufgeführt ist und die in [2] enthaltenen Festsetzungen	Den Anregungen wird gefolgt.
	<i>Textliche Festsetzung Nr. 8.3</i>	Die textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.3 werden – wie in der Begründung ausgeführt – zur Satzungsfassung aktualisiert und ergänzt.

	<p><i>Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich des KiTa-Geländes auf der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA, R, Str.} \geq 25 \text{ dB}$, nach ZTV-LSW-06</i> - <i>Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{LA, R, Str.} \geq 8 \text{ dB}$, hochabsorbierend nach ZTV-LSW-06</i> <p>zur Lärmschutzwand gänzlich fehlen.</p>	
	<p>Die in [3] vorgeschlagene Festsetzung des Gutachters wird seitens des LUNG befürwortet und sollte ebenfalls in [1] übernommen werden.</p> <p><i>2. Bei der Kita sind an der Nord-Ost-Fassade keine Schlafräume zulässig.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Überschreitung ist durch den geplanten Betrieb der Kita bedingt und kann in Kauf genommen werden, da die Kita praktisch nur durch die eigenen betriebsbedingten Parkvorgänge gestört wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch auf die einzuhaltenden Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ verwiesen.</p> <p>Weiterhin erfolgt eine baukörperbezogene Festsetzung des Baufeldes, mit der sichergestellt wird, dass nur die Giebelseite zum Parkplatz der Kita zeigt und somit eine Raumgestaltung ermöglicht wird, bei der keine Anordnung von Schlafräumen an der Nordostfassade zwingend erforderlich ist.</p>
	<p>Das LUNG ist weiterhin der Ansicht, dass der Ausschluss nächtlicher Belieferungen nicht den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht. Insbesondere da noch unklar ist, welcher Marktbetreiber sich im Plangebiet ansiedelt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der künftige Betreiber des Nahversorgers ist dazu verpflichtet, die Immissionsrichtwerte bezüglich der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung einzuhalten. Ob dies durch den Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung oder durch eine Einhausung der Ladezone erfolgt, liegt im Ermessen des Betreibers.</p>
7	<p>Straßenbauamt Stralsund Schreiben vom 12.04.2021</p>	

	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof“ der Hansestadt Stralsund habe ich als Nutzer der Immobilie Greifswalder Chaussee 63 b keine Bedenken, wenn Folgendes beachtet wird:</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein Funkmast. Der Funkmast ist erforderlich für den Funkverkehr der Straßenmeistereien im Verantwortungsbereich des Straßenbauamtes Stralsund. Hierüber laufen allen zeitnahen Informationen zu den Behinderungen, Unfällen, Reparaturen am übertragenen Verkehrsnetz im Zuständigkeitsbereich des SBA Stralsund. Ansprechpartner als Träger öffentlicher Belange für den Funkmast ist das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Funkmast für den Funkverkehr der Straßenmeistereien im Verantwortungsbereich des Straßenbauamtes Stralsund wird nicht überplant. Der erforderliche Mindestabstand von baulichen Anlagen zum Funkmast wird eingehalten.</p>
<p>15</p>	<p>Landesforst M-V Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich zur vorgelegten Planung für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) wie folgt Stellung:</p> <p>Dem o.g. 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund wird aus forstbehördlicher und forstrechtlicher Sicht zugestimmt. Im Ergebnis der forstrechtlichen Prüfung wurde mit dem Schreiben vom 23.11.2020 eine Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG durch die untere Forstbehörde erteilt, welche die Umwandlung der Waldflächen in Aussicht stellt.</p>	<p>Die Zustimmung der Landesforst M-V zum Bebauungsplan Nr. 67 wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Begründung:</u></p> <p>Durch den B-Plan Entwurf werden Waldflächen in der Gemarkung Andershof, Flur 1 auf den Flurstücken 24/47 tlw., 24/28 tlw., 157/3 und 158/4 überplant. Wald im Sinne des § 2 des LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel ist dies ein zusammenhängender Be-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, wie die Landesforst M-V ihre Zustimmung begründet und über den Stand der Waldumwandlung informiert.</p>

<p>wuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und einer mittleren Höhe von 1,5 Metern oder einem Alter von 6 Jahren. Die Überplanung dieser Waldflächen erfüllt laut § 15 LWaldG den Tatbestand der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Gemäß § 15 Abs. LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden.</p> <p>Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen insgesamt knapp 300 Kinderbetreuungsplätze. Die Nachfrage kann aktuell lediglich durch eine Einrichtung am Boddenweg 4 gedeckt werden und der aktuell steigenden Nachfrage nicht gerecht werden. Durch die realisierten B-Pläne Nr. 62, Nr. 63 und Nr. 32 der Stadt Stralsund werden in den neu bebauten Gebieten bis zu 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil an jungen Familien mit kleineren Kindern liegt voraussichtlich über dem Durchschnitt. Entsprechend steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen und Kindereinrichtungen, weswegen die Umwandlung der Waldflächen zwingend notwendig erachtet wird.</p> <p>Die städtebauliche Integration der Versorgungsstandorte soll neben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung auch dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstrukturen, sowie der sparsamen Flächeninanspruchnahme dienen, um so einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten. Diesbezüglich ist die Errichtung eines Nahversorgers an diesem Standort für die Entwicklung der Hansestadt Stralsund erforderlich.</p> <p>Im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund ist mit der ersten Stellungnahme der unteren Forstbehörde eine Alternativprüfung durchgeführt worden. Im Umfeld des beplanten Standortes gibt es nach vorliegenden B-Planunterlagen zur 2. Be-</p>	
--	--

<p>teilung der Träger öffentlicher Belange keine verfügbaren Grundstücke mit entsprechendem Flächenpotential. Der Standort Nr. 13 gemäß Anlage 1 des Entwurfs zum B-Plan Nr. 67 ist eine Teilfläche der Gewerbebranche des ehemaligen landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes und steht eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Zudem scheidet diese wegen Mangels der städtebaulich integrierten Lage aus. Dies trifft ebenso auf den Einzelhandelskomplex REAL/Aldi zu und ist eine wesentliche Begründung für den Wegfall der Einstufung als ein zentraler Versorgungsbereich.</p> <p>Die Waldfunktionen werden in Anlehnung an einen bundesweit einheitlichen Leitfaden zur Kartierung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes und nach ergänzenden Kriterien des Erläuterungsbands für die Waldfunktionskartierung Mecklenburg-Vorpommerns, beispielsweise nach speziellen Lageparametern oder Waldeigenschaften kartiert. Der tatsächliche Erfüllungsgrad der einzelnen Waldfunktionen kann im Zuge der Ermessensentscheidung im Einzelfall zusätzlich begründet und fachlich bewertet werden.</p> <p>Gemäß der Waldfunktionskartierung (WFK) M-V haben örtliche Wälder im Abstand von bis zu 300 m zu Küstenmittelwasserlinie eine besondere Schutz- und Erholungsfunktion. Demnach handelt sich bei der o.g. Waldfläche um Küstenschutzwald im Sinne der WFK. Die Zuordnung der o.g. besonderen Waldfunktionen erfolgt ausschließlich nach der WFK und damit lediglich nach dem Kriterium der Lage der Waldfläche, unabhängig von den in der Örtlichkeit tatsächlich ausgeprägten Funktionen. Aufgrund der Lage der o.g. Fläche scheidet Wirkungen auf den Schutz von Küstengewässern oder die Stabilität von Steilufeln als Erosionsschutz aus.</p> <p>Des Weiteren bedingt die Lage an der Hauptstraße (Greifswalder Chaussee, Frequentierung von mehr als 5.000 KfZ/Jahr) eine Einstufung als Lärm-</p>	
--	--

	<p>schutzwald im Sinne der WFK. Für einen wirksamen Lärmschutz fehlen der sukzessiv aufgewachsenen Waldfläche aktuell eine entsprechende Struktur, sowie ein gestuffer und dichter Aufbau. Die Lärmschutzfunktion des Waldes tritt damit ebenfalls in den Hintergrund.</p> <p>Eine Erholungsnutzung innerhalb dieser Neuwaldfläche ist aktuell eher gering. Es sind keine Wege oder Aufenthaltseinrichtungen vorhanden. Somit wurden Belange des Küstenschutzes, des Lärmschutzes und der Erholungsfunktion des Waldes berücksichtigt und in diesem Ermessensprozess für die Neuwaldfläche insgesamt als eher gering bewertet. Sie sind in Ihrer Ausprägung im Plangebiet dennoch grundsätzlich vorhanden.</p> <p>Als Ausgleich des flächenmäßigen Eingriffes in den Wald wird dieser über den Flächenpool Nr. 6 in der Gemarkung Ummanz erbracht. Im Ergebnis ergeben sich für die dauerhafte Umwandlungsfläche von ca. 12.119 m² mit ca. 39.993 Waldpunkten. Die exakte Waldbilanz ist im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens der unteren Forstbehörde vorzulegen. Die tatsächliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 15 LWaldG ist in einem separaten Genehmigungsverfahren zu beantragen und zu führen.</p> <p>Ein erster Waldumwandlungsantrag mit einem Flächenumfang von 0,8950 ha für das Sondergebiet Nahversorger liegt der Forstbehörde mit Schreiben vom 10.03.2021 bereits vor.</p>	
<p>16</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.03.2021</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es prinzipiell keine Einwände zur geplanten Baumaßnahme gibt.</p> <p>Die Hinweise sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der Telekom wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p>

<p>dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.</p> <p>Eine Entscheidung ob ein Ausbau im B-Plan erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es un-</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Hierzu zählt auch der notwendige Abschluss eines Erschließungsvertrages. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der Telekom abgestimmt.</p>
--	--

	<p>ter anderem, Zitat: " Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden."</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
28	<p>Universitäts- und Hansestadt Greifswald Schreiben vom 06.04.2021</p> <p>Die Stadt Stralsund beabsichtigt mit dem B-Plan Nr. 67 „Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof" die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, ein allgemeines Wohngebiet und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorger auf insgesamt ca. 1,37 ha Fläche zu schaffen.</p> <p>Die Planungsziele werden von Seiten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald positiv bewertet. Die angestrebte Entwicklung eines städtebaulich integrierten Standortes u.a. mit Wohn-Nachfolgeeinrichtungen wird begrüßt.</p> <p>Zum 2. Entwurf des o.g. B-Plans bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt werden nicht negativ berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Planungsziele positiv bewertet und keine Hinweise und Anregungen bestehen.</p>
31	<p>SWS Energie GmbH Schreiben vom 23.03.2021</p>	

<p><u>Stellungnahme Fachbereich Strom:</u> anliegend übergeben wir Ihnen für den o. g. Bereich einen Bestandsplan aus unserem Stadtkartenwerk, aus dem Sie die Lage der elektrotechnischen Anlagen unseres Unternehmens entnehmen können.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass diese Eintragungen nicht maßstäblich sind und Abweichungen auftreten können. Wir bitten Sie, dies bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte beachten Sie das „Merkblatt zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen (Gas- und Fernwärmeleitungen / Strom- und Fm-Kabel)“ (siehe Anlage).</p> <p><u>Stellungnahme Fachbereich Gas / Fernwärme</u> anliegend erhalten Sie für o. g. Bauvorhaben den Leitungsbestand Gas aus unserem Stadtkartenwerk.</p> <p>Hieraus ist zu ersehen, dass es mit unseren Versorgungsanlagen zu Näherungen und Kreuzungen kommt. Hierbei sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“, zu berücksichtigen. (Es ist besonders darauf zu achten, dass es zu keiner Überbauung/Bepflanzung unserer Anlagen kommt.) Nach Rücksprache sind eventuell Sondermaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der SWS Energie GmbH wird an den Erschließungsträger/ Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p> <p>Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der SWS abgestimmt.</p> <p>Der Leitungsbestand (Strom, Gas, Fernmeldekabel) befindet sich im Bereich der Greifswalder Chaussee. Es ist keine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen geplant.</p>
<p>Wir verweisen auf unser Schreiben mit der Stellungnahme vom 04.12.2018. Diese ist weiterhin inhaltlich gültig:</p> <p>Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die SWS Netze GmbH die Erschließung des Gebietes mit Strom und Gas abgesichert wird, was eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des B-Planes ist.</p> <p>Die Hinweise zur Leitungsverlegung und zur Erschließungsvereinbarung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind kein Belang der Bauleitplanung und sind bei der</p>

	<p>zwischen dem Erschließer und der SWS Netze GmbH abgeschlossen.</p> <p>Seitens der SWS Netze (Sparte Strom) ist eine Erschließung möglich. Wir bitten diese im Zuge der Planungsaktivitäten zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Gas ist möglich und kann durch die SWS Energie GmbH gewährleistet werden. Die äußere Erschließung ist in den angrenzenden Straßen „Zur Steilküste“ und „Boddenweg“ vorhanden.</p>	<p>Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>
<p>32</p>	<p>GDMcom mbH Schreiben vom 23.03.2021</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> Zum geplanten 2. Entwurf des Bebauungsplan Nr. 67 bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:</p> <p>1. Aus der anliegenden Übersichtskarte ist zu entnehmen, dass sich die <i>stillgelegte</i> ONTRAS- Ferngasleitung FGL 92 innerhalb der räumlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch LWL-Anlage/n im gemeinsamen Eigentum der ONTRAS und der SWS Telnet befinden. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zu der SWS Telnet GmbH im „Anhang - Auskunft Allgemein“ unserer Stellungnahme.</p> <p>2. In der Begründung zum 2. Entwurf ist auf das Vorhandensein der Anlagen hinzuweisen, z.B. durch Ergänzung unter Pkt. 6.</p> <p>3. In der Planzeichnung ist die Grobtrasse der <i>stillgelegten</i> FGL 92 darzustellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ONTRAS Gastransport GmbH grundsätzlich keine Einwände hat.</p> <p>Die Hinweise sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der GDMcom mbH wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch den Erschließungsträger berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung erfolgt unter Punkt „4.2 Nutzung des Plangebietes“ eine Ergänzung, dass parallel zur Greifswalder Chaussee das Grundstück des Nahversorgers bzw. dessen Zufahrtsbereich von der stillgelegten Ferngasleitung FGL 92 betroffen ist.</p>

	<p>4. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.</p> <p>5. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich. Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 92 kann die <i>stillgelegte</i> Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den Betreiber/Dienstleister der Anlage. Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen.</p> <p>6. Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungen (auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>7. Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>8. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.</p> <p>9. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.</p>	
<p>33</p>	<p>SWS Telnet GmbH Schreiben vom 22.03.2021</p> <p>Im Bereich Ihrer o. g. Planungsmaßnahme befindet sich ein PE-HD 50 x 4,6 DN 40 Kabelschutzrohr der SWS Telnet GmbH. Den genauen Trassenverlauf entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan. Das Kabelschutzrohr wurde in einer offenen Baumaßnahme der SWS Energie</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme der SWS Telnet GmbH wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht. Die Hinweise zur Erschließung werden bei der Planung und Ausführung der Erschlie-</p>

	<p>GmbH, Fachbereich Strom, mitverlegt und befindet sich in einer Tiefenlage von ca. 0,60 - 0,90 m.</p> <p>Das Kabelschutzrohr ist mit Lichtwellen- und Fernmeldekabeln belegt, welche nicht beschädigt werden dürfen.</p> <p>Sollten die Planungen und spätere Bauausführung unsere Anlagen berühren, ist vor Baubeginn eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der SWS Telnet GmbH erforderlich.</p>	<p>ßung durch den Erschließungsträger berücksichtigt. Die Erschließung wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit der SWS abgestimmt.</p> <p>Das Kabelschutzrohr (PE-HD) befindet sich im Bereich des straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der Greifswalder Chaussee.</p>
34	<p>REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH Schreiben vom 21.05.2021</p> <p>wir haben den B-Plan mit Stand Dezember 2020 mit der uns vorliegenden hydraulischen Berechnung (getätigt durch neuvia ingenieure) mit Stand vom 12.02.2020 verglichen. Dabei ist die zusätzliche Versiegelung der B-Planflächen mit den Wasserspiegellinien der Hydraulik in Beziehung gesetzt worden. Durch die zusätzliche Versiegelung des B-Planes ist zwangsläufig mit einem höheren Abfluss zu rechnen. An dem Einleitpunkt des B-Planes besteht jedoch noch ausreichend Puffer, sodass keine Abflussprobleme erwartet werden.</p> <p>Die Stellungnahmen der REWA zum B-Plan vom 07.12.2018 und 20.11.2020 haben weiterhin Gültigkeit. Die entsprechenden Punkte der Stellungnahmen sind in den B-Plan eingearbeitet, sodass von Seiten der REWA keine Bedenken zum B-Plan bestehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der REWA mbH keine Bedenken bestehen und mit der zusätzlichen Versiegelung keine Abflussprobleme erwartet werden. Dies stellt eine wesentliche Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Plangebietes dar.</p>
35	<p>IHK zu Rostock Schreiben vom 23.03.2021</p> <p>Mit der Planung soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm, einer Kindertagesstätte sowie ergänzend einer Wohnanlage vorbereitet werden.</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wird daher grundsätzlich von der IHK zu Rostock begrüßt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>In Bezug auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist das Bestreben, eine bestehende Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz zwischen der Kreuzung Frankendamm und Andershof zu schließen, positiv zu bewerten. Die Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung steht dabei im Vordergrund.</p>	
	<p>In Anbetracht der räumlichen Nähe zum bisher als „Stadtteilzentrum Süd/Andershof“ zentraler Versorgungsbereich (B-Zentrum) eingestuften Einzelhandelskomplex mit dem real-Markt und Aldi, kann diese Netzlücke mit dem Vorhaben, unserer Meinung nach, nur bedingt geschlossen werden. Da jedoch ein städtebaulich integrierter Alternativstandort nicht zur Verfügung steht und sich mit dem Vorhaben der Anteil der fußläufig versorgten Einwohner in Andershof und in den Neubaugebieten Sundblick und „Alte Gärtnerei“ wesentlich steigern lässt, ist die Standortwahl nachvollziehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee kann ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 800 bis 1.000 m² am avisierten Standort die Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum deutlich verbessern und stärken.</p> <p>Im Untersuchungsraum zu diesem Standort bestehen keine Standortalternativen, die über ausreichend Flächenpotenziale verfügen und für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Nahversorgers in Frage kämen. Insofern kann die Nahversorgung für die Frankensiedlung und das Stadtgebiet Süd gestärkt und die quantitative Unterversorgung im Gebiet nur dann verringert werden, wenn am Standort an der Greifswalder Chaussee ein zukunftsfähiger Nahversorger angesiedelt wird.</p>
	<p>Eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt, ist nicht gegeben. Insbesondere auch deshalb nicht, weil das im aktuellen Einzelhandelskonzept der Hansestadt Stralsund als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene „Stadtteilzentrum Süd/Andershof“ mit der Fortschreibung diesen Status zukünftig verlieren wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
52	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen Schreiben vom 21.04.2021</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf, der die Schaf-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Bedenken aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht gibt.</p>

	<p>fung von Baurecht für eine Kindertagesstätte, für Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion sowie für ein allgemeines Wohngebiet vorsieht.</p>	
	<p><u>Bodenschutz</u> Im Plangebiet befinden sich die zwei sanierten Altstandorte der ehemaligen Tankstelle nebst Waschrampen etc. des Eichamtes und die Kfz-Abstellflächen und Werkstatthallen der ehemaligen Bereitschaftspolizei.</p> <p>Trotz erfolgter Sanierungen der ehemaligen Bereitschaftspolizei können punktuelle Restbelastungen vorhanden sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche nicht verwertbar und als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen. Sollten bei den Tiefbauarbeiten konkrete Anzeichen auf eine schädliche Bodenveränderung oder das Entstehen einer solchen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren.</p> <p>Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt, die mit der geplanten sensiblen Folgenutzung als Kinderspielflächen und Kita nicht vereinbar sind. Daher sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Für den Bereich der KITA wird empfohlen im Bereich der geplanten Außenanlagen und des Spielplatzes Oberboden-Mischproben auf die Parameter PAK16 (Benzo(a)pyren) sowie Schwermetalle, Blei, Cadmium und Zink durch ein altlastenkundiges Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und hinsichtlich der Eignung für die geplante Nutzung zu bewerten. Die Untersuchungsergeb-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Teil B unter Pkt. IV Hinweise und in der Begründung unter Pkt. 6 Hinweise ist bereits folgender Passus enthalten: „Im Jahr 2001 wurde im nördlichen Teil des Flurstücks 24/48 eine Altlastensanierung vorgenommen. Die Sanierung war erfolgreich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten Bodenpartien aufgeschlossen werden oder als Überschussböden anfallen, welche als Abfall zu deklarieren sind und einer zugelassenen Entsorgungs- bzw. Wiederaufbereitungsanlage zugeführt werden müssen.“</p> <p>Zusätzlich wird die Begründung unter Punkt 4.5 Baugrund wie folgt ergänzt: „Die erfolgten Sanierungen im Bereich des ehemaligen Eichamtes sind unter Berücksichtigung der damaligen Sanierungszielwerte (PAK 20 mg/kg, MKW 1000 mg/kg, BETX 20 mg/kg) erfolgt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung wie einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.“</p> <p>Darüber hinaus gehende Hinweise sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p>

	<p>nisse sind beim Fachgebiet Umweltschutz (untere Bodenschutzbehörde) einzureichen.</p>	
	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Das Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof 1. Die diesbezüglichen Hinweise aus meiner Stellungnahme zum Entwurf Stand Juli 2020 wurden in den Begründungsteil nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Aussagen zur Abwasserbeseitigung behalten weiterhin Gültigkeit: Alles häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist, wie vorgesehen, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben. Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die öffentliche Regenwasserkanalisation in den Strelasund geleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde nur für das B-Plan-Gebiet selbst nachgewiesen. Der Anschluss soll an das bestehende Leitungsnetz erfolgen, das bereits jetzt bereichsweise überlastet ist. Die ausreichende Leistungsfähigkeit ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen sicher zu stellen.</p> <p>Die Planung ist hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser gemäß EG-WRRL derzeit nicht abschließend beurteilungsfähig. Im Dezember 2020 wurden die Bewirtschaftungspläne für den Zeitraum 2022-2027 im Entwurf bekannt gemacht.</p> <p>Das Vorhaben betrifft den Grundwasserkörper WP_KO_4_16. Zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands sind hier Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung geplant. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof I bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Wenn der sich im Plangebiet ergebende Wasserbedarf nicht durch einen Rückgang des Bedarfs in einem anderen Stadtteil oder</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind bei der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Hier werden auch die erforderlichen Nachweise geführt. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme der REWA mbH vom 21.05.2021 bestehen keine Bedenken zum B-Plan. Auch die mit dem 2. Entwurf geplante zusätzliche Versiegelung lässt auf der Grundlage der vorliegenden hydraulischen Berechnung keine Abflussprobleme erwarten.</p> <p>Die REWA mbH hat bereits in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2018 erklärt, dass sie das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen wird.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserbereitstellung durch die REWA mbH auf der Grundlage bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse erfolgt.</p> <p>Eine Prüfpflicht würde sich nur ergeben, wenn tatsächlich bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse angepasst werden müssten. Die Prüfpflicht läge in diesem Fall jedoch bei der REWA mbH als Wasserförderer und nicht beim Endverbraucher.</p>

	<p>dem nahen Umland ausgeglichen werden kann, ist ein wasserrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen. Die notwendigen Inhalte der Prüfung sind mit dem Dezernat 320 des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie abzustimmen. Andernfalls ist der Nachweis zu führen, dass sich die Entnahmen für die öffentliche Wasserversorgung im betroffenen Grundwasserkörper durch die Planung nicht erhöhen.</p>	
	<p><u>Naturschutz</u> Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken. Ich weise darauf hin, dass ein Antrag auf Waldumwandlung gem. § 15 LWaldG M-V noch aussteht. Das Einvernehmen gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde noch nicht erteilt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Naturschutzes keine Bedenken bestehen. Das Einvernehmen der UNB zur Waldumwandlung wird eingeholt. Der Antrag auf Waldumwandlung für das Grundstück des Nahversorgers liegt der unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich vor.</p>
	<p><u>Artenschutz</u> In Bezug auf die FM-VM1 verweist die UNB erneut auf die bereits erfolgten Hinweise zur ursprünglichen B-Planung:</p> <p>„Im beigefügten Bericht zur Fledermauskartierung (S. 4) wird von der Kartiererin empfohlen, potenzielle Quartierbäume im unbelaubten Zustand erneut zu untersuchen - dieses wurde bislang augenscheinlich nicht durchgeführt und sollte noch nachgeholt werden (einschließlich der älteren Pappeln im Osten, soweit diese aufgrund des Vorhabens gefällt werden sollen).“</p> <p>Sowie</p> <p>„Im Maßnahmenblatt „Fledermäuse“ ist nicht geklärt, wie mit möglicherweise gefundenen Fledermäusen (vermutlich dann winterschlafend) umgegangen werden soll. Hier sind das Vorgehen vorab zu klären und auch für die aufgezählten Arten entsprechend geeignete Quartiere zur Umsetzung vorzuschlagen (einschließlich des Nachweises, dass diese Quartiere auch kurzfristig zugänglich sind - Absprache/Kontaktaufnahme mit dem/der Quartierbetreuer/in und Eigentümer/in)“.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Baufeldfreimachung bzw. Waldrodung und die bauliche Umsetzung der Planungsvorhaben. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p> <p>Information zum Sachstand: Die geforderten ergänzenden faunistischen Untersuchungen wurden im Auftrag des Investors durch das Büro „Ortlieb Ökologische Dienste“ am 24. und 26. März 2021 in Vorbereitung der Waldrodung auf dem Grundstück des Nahversorgers vorgenommen (Kontrolle des aktuellen Brutvogelbestands, Kontrolle potentieller Habitatbäume für Fledermäuse und unterirdischer Hohlräume). Der Bericht wurde der UNB am 19. April 2021 vorgelegt, um das Einvernehmen der UNB für die Waldrodung zu erlangen.</p> <p>Der Bericht kommt zur folgenden Aussage: „Bei Fällarbeiten im Zeitraum von 01. November 2021 bis 31. Januar 2022 sind keine weiteren Kontrollen oder Erfassungen von Vögeln und Fledermäusen not-</p>

<p>Es ist in diesem Zusammenhang nicht klar, warum Wochenstuben oder Winterquartiere auf jeden Fall ausgeschlossen werden können, wo doch ursprünglich noch eine Kartierung der Baumquartiere im unbelaubten Zustand empfohlen wurde. Auch größere Männchenquartiere oder Zwischenquartiere mit mehreren Tieren sind nicht <i>per se</i> auszuschließen. In Bezug auf „kleinere Quartiere“ ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, warum auf jeden Fall geeignete Quartierstrukturen im Umfeld vorhanden wären und ohne tatsächliche Untersuchung der Verlust von potenziellen Quartieren nicht zum Auslösen des Schädigungsverbotes kommen würde. Es ist zunächst durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen, dass diese Strukturen tatsächlich vorhanden und nutzbar sind. Alternativ können entsprechend neue Quartiere als Ausgleich für die potenziell zerstörten geschaffen werden. Hierbei wird auch nochmal auf die Anwendung des Worst Case Szenarios (vgl. Leitfaden Artenschutz in der Planfeststellung/Genehmigung des LUNG, S. 40) verwiesen.</p> <p>Die derzeit in den Untersuchungen und im AFB dargestellten Potenziale bzw. Funde von Fledermauskot hätten inzwischen durch Kartierungen weiter aufgeklärt werden können - die Bestandsaufnahmen stammen aber augenscheinlich weiterhin nur aus dem Jahr 2018 und wurden trotz Hinweisen nicht weiter substantiell ergänzt. Die Betrachtungen hinsichtlich der Zugriffsverbote sind daher weiterhin als vorläufig zu betrachten bzw. im Hinblick auf die Einschätzungen zu Schädigungs- und Störungsverbot auch nicht nachvollziehbar da es noch ein Ermittlungsdefizit hinsichtlich des Quartierpotenzials gibt.</p> <p>Den Hinweisen zu den möglichen unterirdischen Hohl- oder Kellerräumen (siehe alte Stellungnahme) wurde bislang offensichtlich auch noch nicht nachgegangen und es finden sich hierzu keine Hinweise im AFB. Im Gebiet vorhandene Schächte (die auch für Fledermäuse passierbar sind) weisen</p>	<p><i>wendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden.“</i></p> <p>Der Investor plant, die Waldrodung entsprechend zeitlich einzuordnen.</p>
---	--

	<p>hier auf ein Potenzial für Winterquartiere hin. Möglicherweise befinden sich Einflüge auch nicht auf dem Gelände, da es im Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizei größere und zum Teil miteinander verbundene Kellerräume gab und möglicherweise auch noch gibt.</p>	
	<p>Ein komplettes Abschichten der Thematik auf die Umsetzungsphase ist auch nicht ohne Weiteres und ohne zusätzliche Untersuchungen statthaft, da dann möglicherweise durch den Fund von Tieren Verbotstatbestände ausgelöst werden würden (vgl. auch letzte Stellungnahme und obiges Zitat). Hierbei wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Aufstellung von B-Plänen der besondere Artenschutz lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet wird oder wurde.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein komplettes Abschichten auf die Umsetzungsphase ist nicht erfolgt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten eine Brutvogel- und eine Fledermauskartierung sowie eine Einschätzung des Habitatpotentials des Gebietes für die Zauneidechse.</p>
	<p>Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist nachrichtlich folgender Hinweis mit in die Planzeichnung zu übernehmen:</p> <p>„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“</p> <p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist daher parallel zum</p>	<p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Sie sind keine Belange der Bauleitplanung. Der besondere Artenschutz ist fachlich qualifiziert vor Beginn der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben unter Einbeziehung der UNB abzuarbeiten. Eine Ergänzung der Hinweise ist nicht erforderlich, da der Artenschutz der Verwirklichung des Planes nicht entgegensteht und der Investor sich bereits in intensiven Verhandlungen mit der UNB befindet.</p> <p>Hinweis zum Sachstand: Für die Errichtung des Nahversorgers im Plangebiet besteht bereits Baurecht nach § 33 BauGB. Die Waldumwandlung für das Grundstück des Nahversorgers zzgl. 30 m Waldabstandsbereich ist beantragt. Die Genehmigung der Waldumwandlung erfolgt durch das Forstamt unter Einvernehmen mit der UNB. Die von der UNB geforderten zusätzlichen faunistischen Untersuchungen wurden durchgeführt. Der Kartierbericht wurde der UNB am 19. April 2021 übergeben. Die Rodung ist frühestens ab November 2021 geplant. Es bleibt damit ausreichend Zeit, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse abschließend zu klären. Insofern wird der Forderung der UNB inhaltlich vollumfänglich gefolgt.</p>

	<p>Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p>	
	<p>In Bezug auf die Thematik Saatkrähen, ist festzustellen, dass sich Krähen in Bäumen innerhalb des Geltungsbeereichs angesiedelt haben, so dass bei Umsetzung des B-Plans die Fortpflanzungszeiten zu berücksichtigen sind und störende Arbeiten nicht zulässig sind, da es ansonsten zu vermeidbaren Beeinträchtigungen kommen könnte - dieses hängt auch von der aktuellen Anzahl der Brutpaare in der Kolonie ab. Hier ist auf jeden Fall im Vorfeld das Vorgehen mit der UNB genau abzustimmen, bevor es zur Baufeldberäumung kommt - auf die separat zu beantragende artenschutzrechtliche Genehmigung wurde bereits verwiesen. Sollte es vor der Waldumwandlung zur Baufeldfreimachung kommen, so ist aus Sicht der UNB die Regelung des § 44 (4) BNatSchG nicht einschlägig. Hier müsste jedoch die zuständige Forstbehörde klären, ob aus ihrer Sicht das Fällen nicht hiebreifer Bestände, wie im § 12 (1) Nr. 6 LWaldG MV aufgeführt, noch im vorliegenden Fall als ordnungsgemäße Forstwirtschaft gilt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Baufeldfreimachung im Zuge der baulichen Umsetzung der Planungsvorhaben und ist somit kein Belang der Bauleitplanung. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p> <p>Hinweis zum Sachstand: Der Bauträger des Nahversorgers plant die Durchführung der Waldrodung außerhalb der Brutzeit der Saatkrähen im Zeitraum 01. November 2021 bis 31. Januar 2022.</p>
	<p>Im Übrigen wird in Ergänzung der ursprünglichen Hinweise noch auf das durch die Bebauung (und mit der Änderung der ursprünglichen B-Planung stärkeren Überbauung bzw. geringeren Eingrünung) gestiegene Kollisionsrisiko für Vögel anlagenbedingt durch die zu erwartenden großen Glas- bzw. Fensterflächen hingewiesen (i.e. Tötungs- und Verletzungsrisiko). Hier sind im Rahmen des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen und im B-Plan festzuschreiben, dass Vögel durch Spiegelungen an den Glasflächen nicht irritiert werden und kollidieren.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Kollision mit Glas- und Fensterflächen gehört für Vögel im Siedlungsbereich zum allgemeinen Risiko. Mit den Festsetzungen im B-Plan wird zudem kein Baurecht für Gebäude geschaffen, bei denen ein unzumutbares Kollisionsrisiko zu erwarten wäre.</p>
	<p>In Bezug auf die BV-VM1 wird in Ergänzung zur alten Stellungnahme darauf hingewiesen, dass einige der nachgewiesenen Arten (z.B. Ringeltaube) zum Teil bereits im Februar bei geeigneten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Baufeldfreimachung im Zuge der baulichen Umsetzung der Planungsvorgaben und ist somit kein Belang der Bauleitplanung.</p>

	<p>milden Temperaturen mit dem Brutgeschäft beginnen, so dass eine Bauzeitenregelung analog zum § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht geeignet ist, die Verbotstatbestände vollständig ausschließen zu können.</p>	<p>Hinweis zum Sachstand: Der Bauträger des Nahversorgers und der KiTa plant die Durchführung der Waldrodung im Zeitraum vom 1. November 2021 bis 31. Januar 2022.</p>
	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u> Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise zu den einzuhaltenden Grundsätzen sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen wird an den Erschließungsträger/Ingenieurbüro zur Beachtung weitergereicht.</p> <p>Die Hinweise zum Löschwasser wurden bereits in der Begründung zum 2. Entwurf des B-Planes ergänzt. Sie sind im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p>Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p> <p>Begründung: Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Lage und die Begrenzung des Plangebietes wurden ausreichend durch die Darstellung in der Planzeichnung und durch Benennung in der Begründung dargelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Plangrundlage ist in der Begründung unter Punkt 6 „Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen“ bereits enthalten.</p>
<p>P 1</p>	<p>Einwender P 1 Schreiben vom 29.03.2021 per E-Mail</p> <p>im nachfolgenden teile ich Ihnen meine Einwände zum B Plan Nr. 67 mit:</p> <p>Zwischen dem Wohnmobilstellplatz und den Parkflächen des Einkaufsmarktes muss ein blickdichter Lärmschutzzaun eingeplant und aufgestellt werden. Unsere Gäste dürfen in keiner Weise durch an und abfahrende Pkw/LKW gestört werden. Auch würden sich die Stellplatzgäste beobachtet und gestört fühlen, wenn unmittelbar nebenan ein Parkplatz errichtet wird, mit allen dazugehörigen negativen Eigenschaften (Lärm, Jugendliche, Be- und Entladungen). Die neue Bebauung darf für mein Gewerbe keine negativen Auswirkungen haben. Dieser Sachverhalt muss in Ihre Planung einfließen!</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Caravan-Stellplatz wurde in der Geräuschimmissionsprognose des Lärmgutachters Gunter Ehrke als Immissionsort IO 26 untersucht und mit dem Schutzbedarf eines Mischgebietes eingestuft. Es gelten somit die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (tags 60 db(A) und nachts 50//45 db(A)). Der Schallgutachter kommt zum Ergebnis, dass bei der Genehmigung des Einzelvorhabens Verbrauchermarkt zu sichern ist, dass die Ladezone in Richtung des benachbarten Caravan-Stellplatzes schalltechnisch abgeschirmt wird (Geräuschimmissionsprognose, S. 49). Das Erfordernis für die Aufstellung einer Lärmschutzwand besteht nur für das Kita-Grundstück zur Abschirmung des angrenzenden Baumaschinenhandels (als signifikante Schallquelle wurde hier der Probeauf von Baumaschinen, wie z.B. Plattenrüttler identifiziert). Für die Aufstellung einer Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes des Nahversorger-Grundstücks besteht kein Anspruch.</p>