

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
"Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57"**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die öffentliche
Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Allg. Hinweise	Abwägungsrelevante Anregungen
0	Amt für Raumordnung Vorpommern	20.12.2021	x		
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	19.11.2021	x		
2	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V	01.12.2021		x	
5	Eisenbahn-Bundesamt	11.11.2021	x		
8	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Stralsund	16.11.2021	x		
9	Bergamt Stralsund	02.12.2021	x		
13	Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald	10.11.2021		x	
15	Landesforst MV, Forstamt Schuenhagen	24.11.2021	x		
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.11.2021		x	
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	01.12.2021		x	
18	50Hertz Transmission GmbH	09.11.2021		x	
20	Amt Niepers für Gemeinde Steinhagen	07.12.2021	x		
21	Amt Niepers für Gemeinde Lüssow	13.12.2021	x		
22	Amt Niepers für Gemeinde Wendorf	07.12.2021	x		
23	Amt Niepers für Gemeinde Pantelitz	07.12.2021	x		
28	Hansestadt Greifswald	15.11.2021	x		
29	E.ON edis AG	30.11.2021		x	
32	GDMcom mbH	08.11.2021		x	
33	SWS Telnet GmbH	08.11.2021		x	
34	REWA GmbH Stralsund	29.12.2021 20.01.2022		x	
35	IHK zu Rostock	02.12.2021	x		
39	Wasser- und Bodenverband Barthe Küste	10.11.2021	x		

47	Landkreis Vorpommern -Rügen FB 2/ FD 31 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz	03.12.2021		x	x
50	Landkreis Vorpommern Rügen - FB 3/ FD 41 Kataster und Vermessung	03.12.2021		x	x
51	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 43 Bau und Planung	03.12.2021	x		
52	Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 44 Umwelt/ Wasserwirtschaft / Naturschutz/Umweltschutz	03.12.2021 11.01.2022		x	x
53	Landkreis Vorpommern- Rügen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	03.12.2021		x	x
56	Untere Immissionsschutzbehörde/ Bauaufsicht	01.12.2021 23.11.2021		x	x
57	Untere Denkmalschutzbehörde	05.11.2021	x		x
Einwender					
66	Einwender 1	16.04.2021 23.11.2021			x

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
0	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</p> <p>Stellungnahme vom 20.12.2021</p> <p>mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt der Vorhabenträger, die planerischen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauprojekt auf einer ungenutzten innenstädtischen Fläche im Stadtteil Tribseer Vorstadt zu schaffen. Hierzu soll im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 22 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von sechs mehrgeschossigen Wohngebäuden - mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten - vor. Bei dem ca. 0,46 ha großen unbebauten Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbebrache. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) nimmt die Hansestadt Stralsund zusammen mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Funktion als gemeinsames Oberzentrum wahr. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V. Das Planvorhaben orientiert sich ebenfalls an den Programmsätzen 4.1 (3) LEP M-V sowie 4.1 (2) und 4.1 (6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREPVP, 2010).</p>	<p>Es wird mitgeteilt: „Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“</p>

	<p>Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	
1	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stellungnahme vom 19.11.2021</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</u></p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht negativ berührt. Hinweise und Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	Keine Abwägung erforderlich
2	<p>Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V Stellungnahme vom 01.12.2021</p> <p><u>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</u></p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom 26.07.2021</p> <p>[2] Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ der Hansestadt Stralsund, Entwurf vom Juli 2021</p> <p>[3] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 »Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54-57« in Stralsund, HOFFMANN-LEICHTER, Ingenieurgesellschaft mbH,</p>	

	<p>Projektteam: Tom Malchow, Al-legra Lorenz,</p>	
	<p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung [3] begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise.</p> <p>Den Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrslärms kann seitens des LUNG jedoch nicht zweifelsfrei zugestimmt werden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Prohner Str. (L 213) ist aufgrund ihrer Lage nicht geeignet, um das Verkehrsaufkommen des Carl-Heydemann-Rings zu repräsentieren. Zudem wird die DTV von 5.074 Kfz/Tag als zu gering eingeschätzt.</p> <p>Der aktuellen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 kann für den Carl-Heydemann-Ring eine DTV von 11.300 Kfz/Tag und für die Prohner Str. eine DTV von 10.773 Kfz/Tag entnommen werden.</p> <p>Im März 2017 hat das LUNG eigenständig Verkehrszählungen in Stralsund durchgeführt und deren Ergebnisse der Hansestadt Stralsund übergeben. Hierbei wurde für den Carl-Heydemann-Ring eine DTV von 9.591 Kfz/Tag ermittelt.</p> <p>Der Prognoseansatz von [3] ist nach Ansicht des LUNG zu überarbeiten, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet ausschließen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Autoren, Ingenieurgesellschaft HOFFMANN-LEICHTER mbH überprüft mit den angegebenen Daten.</p> <p>Im Ergebnis erfolgt folgende Aussage:</p> <p>Durch die erhöhten Verkehrszahlen auf dem Carl-Heydemann-Ring ergeben sich geringfügige Pegelerhöhungen im Plangebiet, die jedoch keine Auswirkungen auf die Planung haben.</p> <p>Es ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 56 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts.</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts werden somit vereinzelt überschritten. Dabei ergeben sich Überschreitungen ausschließlich am Haus 4 und 6 an der nord- und südwestlichen Fassade.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (59 dB (A) tags und 49 dB(A) nachts), welche in der Regel als Grenze der Abwägungsspielraums im Rahmen von B-Planverfahren herangezogen werden, werden hingegen nicht überschritten.</p> <p>Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schallgedämmten Außenbauteilen gewährleistet ist. Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen bzw. textliche Festsetzungen im B-Plan sind somit nicht erforderlich.</p>
<p>5</p>	<p>Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 11.11.2021</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach §</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.</p> <p>Das in Rede stehende Vorhaben liegt in einiger von Eisenbahnstrecken.</p> <p>Daher sehe ich keine Betroffenheit des Eisenbahn-Bundesamtes und es bestehen aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	
8	<p>Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee; Stralsund Stellungnahme vom 22.11.2021</p> <p>Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt. Von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee gibt es keine Hinweise bzw. Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
9	<p>Bergamt Stralsund Stellungnahme vom 02.12.2021</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem zur Stellungnahme eingereichten Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
13	<p>Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald Stellungnahme vom 11.11.2021</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Hansestadt Stralsund „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Auf eine weitere Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
15	<p>Landesforst MV, Forstamt Schuenhagen vom 24.11.2021</p> <p>Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22, „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ sollen ca. 70 neue Wohnungseinheiten entstehen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 57, folgende Flurstücke: 60/6 und jeweils teilw. 46/9 und 46/10. Auf dem ca. 0,46 ha große Areal beabsichtigt ein privater Vorhabenträger eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe aus sechs einzelnen Gebäuden zu errichten.</p> <p>Die forstrechtliche Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m gemäß §20 LWaldG Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet. Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	
16	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 05.11.2021</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei der aktuelle Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>

<p>geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).</p> <p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder der unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung</p>	
---	--

	<p>mit dem Straßenbau und den Bau- maßnahmen der anderen Leitungsträ- ger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deut- schen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Mo- nate vor Baubeginn, schriftlich ange- zeigt werden.</p> <p>Bezüglich konkreterer Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird Herr Köhnke, Projekt- manager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten. E-Mail: f.koehnke@te- lekom.de</p> <p>Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.</p>	
17	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 01.12.2021</p> <p>Im Planbereich befinden sich Tele- kommunikationsanlagen unseres Un- ternehmens, deren Lage auf den bei- liegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass un- sere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Über- deckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Bau- feldfreimachung unserer Telekommu- nikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorberei- tung zu veranlassen sowie die not- wendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebauli- chen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unse- rer Telekommunikationsanlagen entste- henden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umge- setzt.</p>
18	50Hertz Transmission GmbH	

	<p>Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
20	<p>Amt Niepars für Gemeinde Steinhagen Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Steinhagen hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Planungsrechtliche Belange der Gemeinde Steinhagen werden nicht berührt.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/70/279 der Gemeinde Steinhagen erteilt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
21	<p>Amt Niepers für Gemeinde Lüssow Stellungnahme vom 13.12.2021</p> <p>die Gemeinde Lüssow hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/50/198 der Gemeinde Lüssow erteilt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
22	<p>Amt Niepars für Gemeinde Wendorf Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Wendorf hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben. Planungsrechtliche Belange der Gemeinde Wendorf werden nicht berührt.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/90/173 der Gemeinde Wendorf erteilt.	
23	<p>Amt Niepars für Gemeinde Pantelitz Stellungnahme vom 07.12.2021</p> <p>die Gemeinde Pantelitz hat keine Anregungen und Hinweise zum o.g. Planvorhaben der Hansestadt Stralsund. Bedenken werden somit nicht erhoben.</p> <p>Die Zustimmung wurde mit der Beschlussfassung 19-24/20/214 der Gemeinde Pantelitz erteilt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
28	<p>Hansestadt Greifswald Stellungnahme 15.11.2021</p> <p>die Stadt Stralsund beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 22 „Wohnbebauung südlich des Tribseer Damms 54 bis 57“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von sechs Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage auf einer Fläche von ca. 0,46 ha zu schaffen. Im Bestand handelt es sich aktuell um eine untergenutzte Brachfläche, die mit dem Vorhaben einer innenstadtnahen standortgerechten Nutzung mit Wohnen im Mehrfamilienhaussegment zugeführt werden soll.</p> <p>Das Planungsziel wird von Seiten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald positiv bewertet. Zum Entwurf des B-Plans bestehen keine Hinweise und Anregungen. Abwägungsrelevante Belange der Universitäts- und Hansestadt werden nicht negativ berührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
29	<p>E.ON edis AG Stellungnahme vom 10.11.2021</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 30.11.2021 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.</p>	Keine Abwägung erforderlich.

<p>32</p>	<p>GDMcom mbH Stellungnahme vom 08.11.2021</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>Anlagenbetreiber - Hauptsitz - Betroffenheit – Anhang</p> <p>Erdgasspeicher Peissen GmbH - Halle - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSachsen) ¹ Schwaig b. -Nürnberg - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH ² - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH ² - Leipzig - nicht betroffen - Auskunft Allgemein</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>33</p>	<p>SWS Telnet GmbH Stellungnahme vom 08.11.2021</p> <p>im geplanten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWS Telnet GmbH.</p> <p>Eine telekommunikationstechnische Erschließung des B-Planes ist momentan seitens der SWS Telnet GmbH nicht geplant. Auf Wunsch des Erschließungsträgers wäre dies aber möglich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>34</p>	<p>REWA GmbH Stralsund Stellungnahme vom 29.12.2021</p> <p>Es wurde von der REWA GmbH Stralsund keine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung abgegeben. Jedoch wurde die REWA GmbH kontaktiert, um die Frage zur Aufnahme der Niederschlagswasser im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern- Rügen, hier unter lfd Nr. 51, zu klären.</p> <p>Die REWA GmbH gab folgende Mitteilung per Mail:</p>	<p>Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden vom Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.</p>

<p>REWA Niederschlagswasserbeseitigung: „anbei erhalten Sie einen Planauszug mit unserem Anlagenbestand inkl. Freistellungsvermerk. Für die Ableitung des Regenwassers wurde für das Flurstück 46/10 bzw. die derzeit freie Fläche ein Anschluss DN 250 letztes Jahr im Zuge des BV Tribseer Damm gebaut (zwischen HNr. 54 und 57; s. Planauszug Punkt 1). Zum Zeitpunkt des Baus war uns nicht bekannt in welcher Form die Freifläche entwickelt werden soll, weshalb an dieser Stelle der Anschluss gewählt worden ist. Über diesen Anschluss können bei Vollfüllung maximal 87 l/s eingeleitet werden. Da der Anschlusspunkt außerhalb der B-Plan-Grenzen liegt, sind hier entsprechende Grunddienstbarkeiten zwischen den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümern notwendig.</p> <p>Auf dem Flurstück 60/6, über welches auch die Zufahrt zum Wohngebiet realisiert werden soll, befindet sich noch ein Regenwasseranschluss DN 150 (s. Planauszug Punkt 2). Über diesen Anschluss können bei Vollfüllung maximal 18 l/s eingeleitet werden.</p> <p>Ich möchte noch darauf hinweisen, dass wir als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschließungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/Entsorgungsanlagen übernehmen.</p> <p>REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH“ (Mail vom 20.01.2022)</p> <p>REWA, Bereitstellung von Löschwasser: „Wir können im Bereich des Vorhabengebiets den Löschwasserbedarf von 96 m³/h aus dem Trinkwassernetz decken. Anbei habe ich Ihnen einen Planauszug mit den Standorten und Prüfwerten der Hydranten beigefügt.“</p>	<p>Der Vorhabenträger erklärt dazu, dass diese Dimensionen ausreichend sind und er das bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigen wird.</p> <p>Bereitstellung der Löschwassermenge: Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden.</p>
---	---

<p>35</p>	<p>IHK zu Rostock Stellungnahme vom 02.12.2021</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>39</p>	<p>Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste Stellungnahme vom 30.11.2021</p> <p>im Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung, die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden.</p> <p>Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verein abzustimmen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>
<p>47</p>	<p>Landkreis Vorpommern -Rügen FB 2/ FD 31 Rettungsdienst, Brand- und Katastrophenschutz Stellungnahme vom 03.12.2021</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</p>	<p>Die im Anstrich 1 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Hierzu erfolgte eine Abstimmung des Brandschutzplaners und des Verkehrsplaners über den Vorhabenträger mit der Hansestadt Stralsund auf der Grundlage eines Fachplanes. Die hier genannten Belange werden berücksichtigt und die Feuerwehrezufahrten im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend angepasst</p> <p>Die im Anstrich 2 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Kennzeichnung wird in die Begründung aufgenommen.</p>

	<p>300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p> <p>Zu den Flächen der Feuerwehr sind Rücksprachen mit der Berufsfeuerwehr Stralsund zu nehmen.</p>	<p>Die im Anstrich 3 genannten Grundsätze werden durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge wird in diesem erschlossenen Stadtteil sichergestellt. Das teilte die REWA GmbH in der Mail vom 20.01.2022 mit.</p> <p>Der Erschließungsträger hat einen Verkehrsplan erstellen lassen, in dem auch die Flächen für die Feuerwehr dargestellt sind. Dieser Plan wurde mit der Berufsfeuerwehr abgestimmt und bei der weiterführenden Objektplanung beachtet.</p>
50	<p>Landkreis Vorpommern Rügen - FB 3/ FD 41 Kataster und Vermessung Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Planentwurfs bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p><u>Planzeichnung Teil A</u> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Die Flurstücksnummer 60/9 ist zu ergänzen. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p>	<p><u>Kataster und Vermessung</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummer 60/9 wird ergänzt.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden unterschieden. Die Vermessungsgrundlage wird ergänzt, ebenso die Legepunkte.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes wird ergänzt durch Angabe der Gemarkung und der Flur.</p>
51	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 43 Bau und Planung Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Im rückwärtigen Bereich des Tribseer Damms 54 bis 57 sollen sechs Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Das Plangebiet ist 0,46 ha groß und liegt im Blockinnenbereich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Innenbereichsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es hierzu keine Bedenken.</p>	
<p>52</p>	<p>Landkreis Vorpommern-Rügen - FB 3/ FD 44 Umwelt/ Wasserwirtschaft / Naturschutz/Umweltschutz Stellungnahme vom 03.12.2021</p> <p><u>Bodenschutz</u> Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Plangebiet ist laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen auf dem Flurstück 46/10 die altlastverdächtige Fläche eines Fleischverarbeitungsbetriebes mit Werkstätten erfasst. Für Werkstätten sind Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) typisch. Diese Auskunft wurde mittels E-Mail des Fachgebietsleiters Umweltschutz, Herrn Dr. Liebelt, am 19.11.2018 erteilt. <p>In der Planbegründung auf Seite 21 wird unter dem Punkt 3.8 „Baugrund und Altlasten“ die im Plangebiet laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der Kennziffer AS_Z_73_0023 erfasste altlastverdächtige Fläche des Fleischverarbeitungsbetriebes mit den Werkstätten zwar erwähnt, aber sich nicht mit der Problematik im Umgang mit der altlastverdächtigen Fläche für die Planung auseinandergesetzt. Der Planer hat sich in der Planbegründung überhaupt nicht mit der Problematik und dem Umgang der erfassten Altlastverdachtsflächen auseinandergesetzt. Dies ist in der Planbegründung nachzuarbeiten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Im Übrigen werden Aufschüttungsbereiche mit einer Mächtigkeit von 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen werden um die Hinweise ergänzt.</p> <p>Sie sind für die weiterführende Planung und die Bauausführung relevant.</p>

über 2 m im Plangebiet angetroffen und eine Analytik nach LAGA M 20 eingereicht, die die Zuordnungsklasse Z 2 erreichen bzw. überschreiten.

Wegen der festgestellten Aufschüttungen (vorläufiger Geotechnischer Bericht des Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs vom 07.03.2018 und Prüfbericht 18-0536-001 von IUL Vorpommern GmbH vom 27.02.2018) sind die anfallenden Aushubböden durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung der Aushubböden treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffausbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.

Aushubböden, der den Zuordnungswert \geq Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

In den Planunterlagen, im Teil B, sollten folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:

Anfallendes Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro zu beproben und Aushubmaterial, das den Z 1.2-Gehalt nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) überschreitet und damit \geq Z2 entspricht, ist als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen.

Alles anfallende häusliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Die für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird nicht in Aussicht gestellt. Grundwasser wurde in der Baugrunderkundung bereits 12 cm unter Gelände angetroffen. Die bis in eine Tiefe von 2,4 m anstehende sandige Auffüllung stellt einen unbedeckten Grundwasserleiter dar. Die Grundwasserstände schwanken saisonal, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Bemessungswasserstand nahezu flugleich anzusetzen ist. Es ist keine ausreichende Sickerstrecke vorhanden, so dass die Errichtung einer Rigolenanlage nicht erlaubnisfähig ist. Für eine alternative flächenhafte Versickerung ist zum einen die Durchlässigkeit der oberflächennahen schluffigen bis stark schluffigen Sande unter Berücksichtigung der angedachten Versiegelung (GRZ 0,4) nicht ausreichend. Zum anderen wäre auch dann die für eine ausreichende Filtration erforderliche Sickerstrecke erheblich unterschritten.

Die Hinweise sind für den sicheren Umgang mit dem Schutzgut Boden von Bedeutung. Es erfolgt eine Übernahme unter Textteil B, unter Punkt II. Hinweise.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden die Aussagen in der Begründung verändert. Eine Versickerung ist grundsätzlich nicht möglich.

Mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen ist Kontakt aufgenommen worden. Dazu liegt in dieser Abwägungsdokumentation die Antwort der Abfrage bei der REWA GmbH vor. Das Niederschlagswasser wird zentral abgeleitet.

Wasserhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme

Das auf den Dach- und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des abgepumpten Wassers ist vorab zu klären.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Entwurf.

Artenschutz

Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.

Der Hinweis auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in die Begründung unter dem Punkt 4.9.1 aufgenommen. Er ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben

Der Hinweis auf das Erfordernis einer Anzeigepflicht wird in die Begründung unter dem Punkt 4.9.1 aufgenommen. Er ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

Naturschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wurde auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Europäische Vogelarten durch den beauftragten Gutachter ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Für weitere Artengruppen ergab die Relevanzprüfung, dass aufgrund der Lebensraumausstattung und Vorbelastungen des Areals keine Betrachtung erforderlich ist.

Untersuchungsräume und -methoden wurden im April 2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu liegen eine ausführliche Abstimmungsunterlage vom 02.02.2019 und eine Ergänzung der UNB per Mail vom 16.04.2019 vor. Folgender Untersuchungsumfang wurde abgestimmt:

- „Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage von Artenaufnahmen lt. HzE bezüglich Brutvogelarten, Artenaufnahmen lt. HzE bezüglich Nahrungshabitat Fledermäuse und Relevanzprüfungen zu den restlichen Prüfarten Nutzung vorh. Unterlagen“

- Einbeziehung des angrenzenden Quartiers (Bunker) in die Betrachtungen und Einschätzung, ob das geplante Vorhaben geeignet sein könnte, hier Betroffenheiten von Fledermäusen im Hinblick auf §44 (1) auszulösen.“

Der Artenschutz kann auf der Ebene eines B-Plans prinzipiell nur prognostisch betrachtet werden, da es sich um eine vorbereitende Planung handelt und nicht um ein konkretes Vorhaben, dessen Auswirkungen untersucht werden können.

Der Bebauungsplan an sich löst keinen Verbotstatbestand nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) BNatSchG aus. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Der AFB zum vB22 hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt. Ggf., z. B. durch Veränderungen des Umweltzustands zukünftig entstehende Verbotstatbestände, die über die im AFB ermittelten Prüfergebnisse hinausgehen, können erst bei Umsetzung der Maßnahme behandelt werden.

Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte mit in die Planzeichnung übernommen werden:

„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 (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein qualifizierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde bereits im Bebauungsplanverfahren und damit vor Beginn der Umsetzung erarbeitet und liegt der UNB vor.

Sofern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht (s. Ausführungen weiter oben).

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine vorbelastete und starken Störwirkungen ausgesetzte Fläche, welche selbst nicht als Brutrevier für Vogelarten geeignet ist. Um dennoch mögliche baubedingte Störwirkungen für im Umfeld brütende Vogelarten, ins-

B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Hansestadt Stralsund die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, dass sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des BPlans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des laufenden Verfahrens, der B-Plan möglicherweise nicht vollzugsfähig ist – in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.

Laut Gutachten wurde das Gelände bereits im Jahre 2020 vom Gehölzaufwuchs befreit -ohne dass eine vorherige artenschutzrechtliche Untersuchung der zuständigen UNB vorgelegt worden wäre – sofern diese erstellt wurde, ist sie der UNB im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger vorzulegen. Laut Gutachten haben sich die Brutvögel aufgrund der Entwertung der Fläche in

besondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich, auszuschließen, wurde höchstvorsorglich eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme in den B-Plan aufgenommen.

Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der AFB im B-Plan-Verfahren hat kein Genehmigungserfordernis nach § 44 BNatSchG festgestellt. Alle Belange werden mit dem B-Plan abgearbeitet. Für das In-Kraft-Treten ist keine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Sofern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Konflikte auftreten sollten, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung nicht bekannt waren, ergibt sich das erforderliche Handeln unmittelbar aus dem Artenschutzrecht (s. Ausführungen weiter oben).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untersuchungsräume und -methoden wurden bereits im April 2019 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierzu liegen eine ausführliche Abstimmungsunterlage vom 02.02.2019 und eine Ergänzung der UNB per Mail vom 16.04.2019 vor. (s. des weiteren Ausführungen weiter oben)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundstücksberäumung erfolgte unabhängig vom B-Plan-Verfahren als private Grundstückspflege und ist daher nicht Gegenstand desselben und auch nicht in diesem zu regeln.

Im Übrigen erfolgte die Beseitigung des Gehölzaufwuchses außerhalb der Vogelbrutzeiten, so dass kein artenschutzrechtlicher

die umliegenden Gebiete zurückziehen müssen (sofern dort überhaupt genug Platz für alle vergrämten Brutvögel zur Verfügung stand).

Die hier vorgelegte Unterlage (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) vom 08. März 2021 weißt folgende Punkte auf, die vor einer artenschutzrechtlichen Genehmigung geklärt werden müssen und entsprechend auch im Aufstellungsverfahren zum B-Plan berücksichtigt werden müssen:

Die vorgelegte Unterlage definiert keine artspezifischen Wirkräume, so dass gerade im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse bau-, anlagen- oder auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen (artenschutzrechtliche Konflikte) nicht ausgeschlossen werden können.

Hier wären hinsichtlich der Betroffenheit auch mögliche Brut- und Ruhestätten auf den unmittelbar benachbarten Flächen zu berücksichtigen – einschließlich des umliegenden Gebäudebestands: Die Unterlage stellt lediglich fest, dass es keinerlei Nester innerhalb des Geltungsbereichs gäbe.

Es müssten aber artspezifisch entsprechende Betrachtungen angestellt werden (sinnvollerweise Ausdehnung der Kartierungen), die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus gehen.

Hierbei wären im vorliegenden Fall beispielsweise zu klären, wo die gutachterlich festgestellten Fledermausquartiere der Fledermäuse in den Gebäuden der Umgebung liegen und ob diese durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden.

Gibt es Mauersegler oder Schwalbenester, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten?

Verbotstatbestand ausgelöst werden konnte.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Der Untersuchungsumfang wurde mit der UNB im April 2019 abgestimmt (s. Ausführungen weiter oben). Die Untersuchungen wurden entsprechend dieser Abstimmungen durchgeführt.

Das Vorhabengebiet eignet sich, wie im AFB ausgeführt, nicht als Brutgebiet. Im Umfeld des Vorhabens wurden 17 Vogelarten erfasst. Dabei handelt es sich um an Siedlungsräume angepasste, störungsunempfindliche Arten.

Bauzeitlich bedingte Störwirkungen werden durch Bauzeitenregelungen vermieden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind die Inanspruchnahme einer aufgrund von zahlreichen Störwirkungen nicht als Brutgebiet geeigneter städtischen Brachfläche. Es kommt lediglich zu einem Verlust einer kleinräumigen Nahrungsfläche. Dieser ist nicht geeignet, die lokalen Populationen zu schädigen. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung und die Durchgrünung des Gebietes sind auch nach Umsetzung des Vorhabens Nahrungsflächen vorhanden.

Betriebsbedingte Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Licht, Schall) entsprechen den bereits vorhandenen Störwirkungen im Umfeld (vorhandene Bebauung, Straßenverkehr). Das Gebiet wird zudem durch Gehölzpflanzungen gegen die umgebenden Bereiche abgeschirmt.

Die Wirkungen des Vorhabens sind nicht geeignet, mögliche gebäudebewohnende Arten der umliegenden Gebäude zu beeinträchtigen.

Es werden drei- bis viergeschossige Gebäude geplant, die in der Unterlage aber artenschutzrechtlich nicht weiter betrachtet werden?

Es werden keinerlei Maßnahmen geplant/festgesetzt, die Fensterkollisionen mit Vögeln vermeiden könnten, obwohl hier allgemein anerkannte und zumutbare Maßnahmen möglich wären.

Bei den zu erwartenden „großen“ nach Süden oder auch Südosten ausgerichteten Fenstern würden sich hier die Grünflächen in der Nachbarschaft oder auch der Himmel (keine Bebauung im Nahbereich) vermutlich in den Fenstern spiegeln, so dass das Risiko des Vogelschlags durch die Bebauung steigen dürfte.

Die Unterlage betrachtet augenscheinlich lediglich die Baufeldberäumung und keinerlei weiteren Wirkungsketten (Bauphase, Anlagenbedingt, Betriebsphase).

Die gutachterlichen Aussagen in Bezug auf die Grauammer können nicht nachvollzogen werden: Bei der im Gutachten vorgeschlagenen Größe der lokalen Population von 21 bis 50 Brutpaaren, würde ein Verlust von zwei Brutpaaren bereits einen fast 10 % Verlust der lokalen Population bedeuten (bei 21 Brutpaaren als lokale Populationsgröße). Normalerweise wird etwa bei Koloniebrütern ein Nestverlust von bis zu 10 % der Koloniegrößen noch nicht von einer Schädigung der Fortpflanzungsstätte ausgegangen. Das heißt, dass im vorliegenden Fall genau diese Grenze erreicht wäre, sofern man der Herleitung der Populationsgröße folgen würde. Gerade Letzteres ist jedoch fraglich, wenn man die Definition der lokalen Population aus dem Artenschutzleitfaden des LUNG zu Grunde legen würde.

Nach GELLERMANN (2007) ist daher folgende Definition anzuwenden:

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Es wurde kein Brutvogelbesatz festgestellt. Die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist aufgrund vorhandener Bebauungen und Beunruhigungen ebenfalls sehr gering. Es sind keine populationsgefährdenden Konflikte mit brütenden oder nahrungssuchenden Individuen zu erwarten.

Der vorhabenbezogene B-Plan sieht bereits Festsetzungen vor, die den Vogelschlag minimieren. Die Fassaden werden so gestaltet, dass keine durchgängige Fensterfront entsteht. Die Balkone werden mit senkrechten Gitterstäben gestaltet. Weitergehende Festsetzungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Es handelt sich bei der in M-V weit verbreiteten Grauammer nicht um eine koloniebrütende Art, so dass das angeführte Beispiel nicht übertragbar ist. Südöstlich des Plangebiets wurde nach Angaben des Kartierers Reviergesang der Grauammer ermittelt, der auf ein bis zwei Reviere in der Umgebung schließen lassen kann. Das Plangebiet selbst eignet sich aufgrund der zahlreichen Störwirkungen und der Anwesenheit von Hunden nicht als Brut habitat für die bodenbrütende Art. Dementsprechend gab es hier auch keinen Brutnachweis dieser Art. Da die angrenzenden Bereiche für die Grauammer, einer bodenbrütenden Art des Offenlandes, eigentlich vollkommen untypische Lebensräume sind, ist allerdings ohnehin fraglich, ob die Art wirklich dort gebrütet hat oder sich möglicherweise nur vorübergehend zur Brutzeit dort aufhielt.

Bauzeitlich bedingte Störwirkungen werden durch Bauzeitenregelungen vermieden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind die Inanspruchnahme einer aufgrund von zahlreichen Störwirkungen nicht als Brutgebiet geeigneter städtischen Brachfläche. Es

„Die lokale Population ist daher eine Chiffre für eine Gesamtheit der Individuen einer Art, die während bestimmter Phasen des jährlichen Zyklus in einem anhand ihrer Habitatsprüche abgrenzbaren Raum Vorkommen. Er umfasst daher gleichermaßen räumlich abgrenzbare Brut-, Rast- und Überwinterungsbestände.“

(zit. nach Artenschutzleitfaden, S. 17)

Hier wäre im vorliegenden Fall eines recht isolierten Vorkommens im innerstädtischen Bereich wohl eher von einer deutlich kleineren lokalen Population auszugehen – schließlich berücksichtigt das Abstellen auf die künstlichen Grenzen eines MTBQ (hier 1644-3) keinerlei artspezifische Habitatsprüche und die eigentlich anschließenden Habitate liegen südöstlich entlang der Bahnanlagen und innerhalb des MTBQ 1644-4 bzw. weiterer Quadranten (mit deutlich weniger Brutpaaren gemäß Brutvogelatlas).

Im Hinblick auf Fledermäuse ist festzustellen, dass Tiere den benachbarten Keller als Quartier regelmäßig nutzen, so dass dessen Schutzstatus im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 NatSchG zweifelsfrei gegeben ist (ganzjährig, S. 7 des Kartierberichts).

Welche Wirkungen während der Bau- und Feldberäumung oder anderer Bauarbeiten auch auf das Quartier ausstrahlen können wird nicht thematisiert. Auch werden betriebsbedingte Wirkungen durch Beleuchtung, Besucher- oder Fahrzeugverkehr, usw. nicht betrachtet. Es stellt sich die Frage, warum hier überhaupt Fledermäuse untersucht und speziell der Keller intensiv untersucht wurde, wenn dann doch gutachterlich trotz ganzjähriger Nutzung kein artenschutzrechtlicher Konflikt festgestellt wird? Vielmehr müssen hier weitere Betrachtungen in Bezug auf die Umsetzung des B-Plans erfolgen.

Da das analog zum § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschlagene Bauzei-

kommt lediglich zu einem Verlust einer kleinräumigen Nahrungsfläche. Dieser ist nicht geeignet, die lokalen Populationen zu schädigen. Durch Maßnahmen der Dachbegrünung und die Durchgrünung des Gebietes sind auch nach Umsetzung des Vorhabens Nahrungsflächen vorhanden.

Betriebsbedingte Störwirkungen (Anwesenheit von Menschen, Licht, Schall) entsprechen den bereits vorhandenen Störwirkungen im Umfeld (vorhandene Bebauung, Straßenverkehr). Das Gebiet wird zudem durch Gehölzpflanzungen gegen die umgebenden Bereiche abgeschirmt. Weiterhin sieht der vorhabenbezogene B-Plan bereits Festsetzungen vor, die den Vorschlag minimieren. Die Fassaden werden so gestaltet, dass keine durchgängige Fensterfront entsteht. Die Balkone werden mit senkrechten Gitterstäben gestaltet. Weitergehende Festsetzungen, die über den Stand der Technik hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Den Hinweisen wird nicht zugestimmt.

Die Vorhabenwirkungen sind nicht geeignet, den benachbarten Keller zu beeinträchtigen.

Den Hinweisen wird teilweise zugestimmt.

	<p>tenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn/Nestbau zu nennen: Amsel - Anfang Februar Ringeltaube - Anfang Februar Elster - Anfang Februar (nach Südbeck et al. 2005)</p> <p>Die in der Artenschutztable Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005).</p> <p>Eine Abstimmung mit der zuständigen UNB wird daher dringend empfohlen.</p>	<p>Es handelt sich um eine vorbelastete und starken Störwirkungen ausgesetzte Fläche, welche selbst nicht als Brutrevier für Vogelarten geeignet ist. Brutnachweise wurden im Plangebiet ausdrücklich nicht festgestellt. Um dennoch mögliche baubedingte Störwirkungen für im Umfeld brütende Vogelarten, insbesondere im östlich und südöstlich angrenzenden Bereich auszuschließen, wurde höchstvorsorglich eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme in den B-Plan aufgenommen. Diese wird folgendermaßen spezifiziert und an früh brütende Vogelarten angepasst:</p> <p>„Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentnahme) und Bautätigkeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar durchgeführt oder zumindest begonnen und ohne größere Pause fortgeführt werden. Im Falle eines späteren Baubeginns ist das Baufeld nach der Baufeldfreimachung bis zum Beginn der Bautätigkeiten offenzuhalten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.“</p>
<p>53</p>	<p>Landkreis Vorpommern- Rügen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</p> <p><u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zur o.g. Satzung wie folgt Stellung:</p> <p>In der Hansestadt Stralsund wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01.01.2020 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. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p><u>Abfallwirtschaft</u> Die in der Planung ausgewiesene Fläche dient dem temporären Aufstellen der Behälter am Tag der Entsorgung. Das wird durch einen Hausbewirtschafter sichergestellt.</p>

	<p>unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p> <p>§ 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen regelt hierzu Folgendes: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>Nach aktuellem Planstand sind alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Durchfahrtsstraße „Tribseer Damm“ nahe Hausnummer 57 so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis zur Befahrbarkeit wird beachtet.</p> <p>Ein „kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang“ ist möglich auf Grund der Dimension der Straße und der Zufahrt. Ein Rückwärtsfahren im Plangebiet ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es können die Schleppkurven bei einem „kurzen Zurückstoßen“ eingehalten werden. (Nachweis durch Verkehrsplaner ist erfolgt)</p> <p>Der temporär zu nutzende Aufstellpunkt im Plangebiet ist von einer öffentlichen Straße aus erreichbar.</p> <p>Die Abfallbehälter/-säcke können am Tag der Abholung wie erforderlich bereitgestellt werden.</p>
56	<p>Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 17.11.2021</p> <p>der o. g. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 von Juli 2021 sowie die Schalltechnische</p>	<p>Der Belang des Immissionsschutzes wird auch in der Stellungnahme des LUNG behandelt (Nr. 2)</p>

<p>Untersuchung der Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft mbH Berlin vom 24. Juni 2021 wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft.</p> <p><i>Verkehrslärmeinwirkungen:</i> Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden lediglich im Nachtzeitbereich leicht überschritten. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile können gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet werden.</p> <p>Alle weiteren Beurteilungspegel und Orientierungswerte der DIN 18005 und abwägungsrelevanten Grenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm sowie Richtwerte der TA Lärm für Anlagenlärmeinwirkungen im allgemeinen Wohngebiet werden eingehalten bzw. teilweise unterschritten.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Weiterführung des Verfahrens.</p>	<p>Das Büro Hoffmann&Leichter hat mit Mail vom 04.01.2022 sich zur nebenstehenden Stellungnahme geäußert:</p> <p><i>„Nach Sichtung der übersandten Stellungnahme können wir Ihnen mitteilen, dass sich daraus keine weiterführende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung ergibt. Seitens der Behörde wird mitgeteilt, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</i></p> <p><i>Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><i>i.A. Tom Malchow Projektmanager</i></p> <p><i>HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH“</i></p>
<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021</p> <p>Zu dem im Betreff genannten Planungsverfahren haben wir folgende Hinweise:</p>	
<p>Allgemeine Bemerkungen: Die geplante Tiefgarage mit den darauf stehenden Wohngebäuden bilden eine bauliche Einheit, welche nach § 59 LBauO M-V einer Baugenehmigung bedarf. Das Bauvorhaben ist im normalen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO M-V zu prüfen. Hinsichtlich der Gebäudeklasse ist die bauliche Anlage der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren werden somit auch der Brandschutz und der Standsicherheitsnachweis geprüft.</p> <p>Die viergeschossigen Gebäude werden im Brand- und Rettungsfall auf</p>	

<p>die Drehleiter der Feuerwehr angewiesen sein.</p> <p>Den Unterlagen ist an Hand der Balkendarstellungen zu entnehmen, dass die Wohnungen nicht alle an der Seite liegen werden, wo sich die Feuerwehrumfahrung befinden soll. Insofern dürfte es Probleme bei der Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen durch die Feuerwehr bei den Wohnhäusern 4, 5 und 6 geben.</p> <p>Die Tiefgarage wird als geschlossene Garage über Lüftungsschächte verfügen müssen, um die Abluft der maschinellen Abluftanlagen oder der natürlichen Lüftung in der Garage sicherzustellen. Diese Schächte sollten nicht unbedingt an den Nachbargrenzen vorgesehen werden.</p> <p>Im Schnitt zur Planzeichnung der Anlage 1 ist das Maß von 5,8 m ü NN für die geplante Geländehöhe angegeben. Nach aktueller Höhenmeterkarte liegt der Wert für NHN hier bei 6,3-6,4 m.</p> <p>Die Geländehöhen der südöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 7,10 bis 8,00 m NHN.</p> <p>Die Geländehöhen der nordöstlich angrenzenden Grundstücke liegen bei ca. 6,20 m bis 6,9 m NHN.</p> <p>Die Geländehöhe des Planbereiches würde damit unterhalb der Höhen des angrenzenden östlichen Geländes liegen und mittels Vorkehrungen wie Winkelstützen angefangen werden müssen.</p>	<p>Der Vorhabenträger hat die Grundrissplanung überprüft. Die Grundrisse werden geändert. Das betrifft die genannten Häuser. Diese Aussagen werden für die weitere Gebäudeplanung beachtet.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Wohnungen wurde im Zuge der Straßenplanung geklärt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung übernommen, unter 4.1.</p> <p>Das Gelände wird im Zuge der Baumaßnahmen der Umgebung angepasst.</p> <p>Dieser Hinweis zur bautechnischen Umsetzung wird in die Begründung unter 4.1 aufgenommen.</p>
<p><u>Zu Anlage 1:</u></p> <p><u>Zur zeichnerischen Darstellung:</u> Hier sollten die Abmessungen der Tiefgarage angegeben werden, da sich davon der Standort der Wohngebäude ableiten lässt. Für die Wohnhäuser 1, 2, 3 und 5 sollte jeweils das zweite Maß der Grundfläche angegeben werden. Für die Wohnhäuser 4 und 6 sollte die</p>	<p>Die Abmessungen der Tiefgarage werden angegeben.</p> <p>Die benannten Maßangaben werden ergänzt.</p>

	<p>entsprechende Bemaßung der Grundflächen angegeben werden. Die Anordnung des Müllstandortes des gesamten Plangebietes unmittelbar vor dem Nachbargrundstück (Flurstück :60/ 5; Haus Nr. 58/ 58 a) dürfte für die Müllentsorgung von 70 Wohnungen nachbarrechtlich problematisch sein.</p> <p><u>Zur Planzeichenerklärung:</u> Hier wird neben der Zahl 6.9 angegeben: Bestandshöhe über NHN nach DHHN 92. Gemeint ist sicherlich die natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 2016. Im Schnitt ist ein Maß von 5.80m ü NN als geplante Geländehöhe angegeben. Hier sollte das gleiche Höhensystem verwandt werden.</p>	<p>Der Standort dient der temporären Nutzung am Tag der Abholung.</p> <p>Die zugrundeliegende Vermessung des Bestands aus dem Jahr 2018 weist die Höhen im Bezugssystem DHHN 92 aus. Es wird die Formulierung geändert in „natürliche Geländehöhe über NHN nach DHHN 92“ Für den Schnitt wird das gleiche Höhensystem verwandt.</p>
	<p><u>Zu Anlage 2</u></p> <p><u>Zum Teil A- Planzeichnung:</u> Hier sind die Höhen der Oberkante der Häuser über NHN angegeben. Der Wert der vorhandenen Geländehöhen über NHN liegt hier nach aktueller Höhenmeterkarte bei 6,3 bis 6,4m.</p> <p>Das Gebäude 1 dürfte bei 16 m Höhe OK Gebäude über NHN dann eine absolute Höhe von ca. 9,7 m haben. Die übrigen Gebäude dürften bei 19 m Höhe OK Gebäude über NHN dann eine absolute Höhe von ca. 12,7 m haben.</p> <p>Nach den Ansichten und dem Schnitt aus Anlage 1 sollen die Gebäude jedoch absolute Höhen von 9,95 m bzw. 13,05 m aufweisen.</p> <p><u>Zum Teil B textliche Festlegungen:</u> Unter Nummer 1.3.2 sollte der Begriff Balkonbrüstung durch Balkongeländer ersetzt werden, da Brüstungen wie z. B. Fensterbrüstungen aus vollflächigen Materialien (Wand, Glaselement) bestehen.</p>	<p>Für die Planung liegt die Vermessung des Büros MAB zu Grunde.</p> <p>Die absolute Höhe wird um 30 cm Puffer erhöht.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird angepasst.</p>
57	<p>Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 05.11.2021</p>	

	<p>aus Sicht der Denkmalpflege alles enthalten, allerdings bitte bei 4.8.1 Bodendenkmale ab "Alle Veränderungen..." dies rausnehmen, da in diesem Fall nicht zutreffend.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst. Der Absatz ab „Alle Veränderungen ...“ wird entfernt.</p>
Einwender		
66	<p>Einwender 1</p> <p>E-Mail aus der frühzeitigen Beteiligung vom 16.04.2021:</p> <p>vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Ich bin Eigentümer des Hauses Tribseer Damm 25. Ich kenne die Situation an der Stelle des geplanten Wohngebietes und auf dem Tribseer Damm schon seit meiner Kindheit.</p> <p>Grundsätzlich stehe ich dem Vorhaben positiv gegenüber. Das Architekturbüro ist auch sehr gut. Nur die Zufahrt ist zu eng und zu schmal. Zusätzlich dazu ist der Tribseer Damm stark befahren, deshalb halte ich es für einen gefährlichen Verkehrsknotenpunkt.</p> <p>Es ist gut, das auf dem Tribseer Damm etwas passiert. Die Tribseer Vorstadt wurde meines Erachtens sehr lange vernachlässigt. Vorrangig sollten jedoch erstmal die Baulücken mit schönen Häusern geschlossen und so nachverdichtet werden.</p>	<p>Der Einwender 1 wohnt auf der nördlichen Seite des Tribseer Damms.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine Nebenstraße zum Tribseer Damm, welche über eine vorhandene öffentliche Kreuzung angebunden ist. Ähnliche Straßenkreuzungen gibt es entlang des Tribseer Damms mehrere, alle konfliktfrei.</p> <p>Es wurde ein Verkehrsplanungsbüro einbezogen, um die Auswirkungen auf den Verkehr auf dem Tribseer Damm zu beurteilen. Im Ergebnis der Untersuchung ergaben sich keine Veränderungen der Planung.</p> <p>Die Baulücken in diesem Bereich des Tribseer Damms werden geschlossen. Es soll aus technologischen Gründen zunächst der innere Bereich bebaut werden.</p>
	<p>Stellungnahme vom 23.11.2021</p> <p>Ich bin Eigentümer des Wohngebäudes Tribseer Damm 25. Mein Wohngebäude liegt gegenüber der Zufahrtsstraße, an die das Wohngebiet laut Planung angeschlossen werden soll. Die geplante Wohnbebauung wird auf der Zufahrtsstraße ursächlich für Höhere Verkehrsströme sorgen.</p> <p>Ich möchte deshalb hier meine bereits per E-Mail vom 11.04.2021 vorgebrachten Bedenken zur verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebietes nochmals erneuern und erweitern.</p> <p>Dies betrifft: 1. die Breite der Zufahrtsstraße</p>	<p>Es wurde ein Verkehrsplanungsbüro einbezogen, um die Auswirkungen auf den Verkehr auf dem Tribseer Damm zu beurteilen. Im Ergebnis der Untersuchung ergaben sich keine Veränderungen der Planung.</p>

	<p>2. die Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm</p>	
	<p><u>Zu 1) Breite der Zufahrtsstraße</u> Die Breite der Zufahrtsstraße zwischen den Gebäuden Tribseer Damm 57A und 59 zur Erschließung für ein Wohngebiet diese Größe ist viel zu eng und zu schmal.</p> <p>Wegen der Tiefgarage und Müllentsorgung ist mit erheblichem Fahrzeugverkehr zu rechnen, der zwischen diesen beiden Gebäuden in 2 Spuren durchfahren muss. Des Weiteren muss auch Platz für Fußgänger und Radfahrer sein.</p> <p>Die Tiefgarage des geplanten Wohngebietes mit über 80 Kfz-Stellplätzen gehört zur Kategorie der Großgaragen. Hier ist eine 2-spurige Zufahrt erforderlich, deren Mindestbreite 5,50 m beträgt. Dies wird auf dem geplanten Gebiet auch eingehalten, jedoch nicht auf der Zufahrtsstraße Tribseer Damm zwischen Gebäuden 57a und 59. Hier ist jedoch zusätzlich mit Fußgänger- und Radverkehr zu rechnen sowie mit entgegenkommenden Lkw, z.B. Müllentsorgung, Rettungswagen oder Feuerwehr.</p> <p>Des Weiteren gibt es jetzt schon größeren Verkehr durch die verkehrstechnischen Erschließungen der Innenhöfe weiterer Häuser, wie z.B. Tribseer Damm 59 bis 61 und Kfz-Stellplatzanlage Tribseer Damm 62.</p>	<p>Zu den Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf dem Tribseer Damm wurde ein Verkehrsplanungsbüro zu einer fachlichen Begutachtung einbezogen.</p> <p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet und damit in die Tiefgarage erfolgt nicht direkt vom Tribseer Damm, sondern über eine Nebenstraße. Diese Nebenstraße erschließt weitere Wohngebäude und ist als öffentliche Straße über eine vorhandene Kreuzung an den Tribseer Damm angebunden.</p> <p>Vergleichbare Kreuzungssituationen gibt es mehrere entlang des Tribseer Damms, alle konfliktfrei. Ein Konflikt auf dem Tribseer Damm ist nicht zu erwarten und wird durch die Verkehrsgutachten auch ausgeschlossen.</p>
	<p><u>Zu 2) Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Hauptstraße und Zufahrtstraße Tribseer Damm</u></p> <p>Das verkehrstechnische Gutachten neuvia ingenieure, Neubrandenburg ist unzureichend und nicht bis zu Ende gedacht. Es gibt meinerseits folgende Kritikpunkte: a) Verkehrsstrom Hauptstraße Tribseer Damm (Teilstrom 2 und 8) Der Berechnungsansatz für die zukünftigen Verkehrsströme als Grundlage der Berechnungen ist meines Erachtens falsch. Vermutlich wurde bei</p>	<p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p>

<p>der Abfrage der Kennzahlen mit dem Tiefbauamt ungenau kommuniziert. Die Angabe des Gesamtverkehrs pro Tag mit 13800 Kfz ist sicher korrekt. Aber bei der Angabe der Verkehrsströme pro Stunde handelt es sich um einen Durchschnittswert, verteilt auf 20h am Tag. $(13800 \text{ Kfz} / (330 + 375) \text{ Kfz/h} = 19,6\text{h}$ Da es aber mehrere Nachtstunden (>4h) gibt und dann kaum Verkehr herrscht, wurde der Gesamtverkehr auf zu viele Stunden pro Tag verteilt. Dadurch liegt die Anzahl der Kfz/h zu Spitzenzeiten wesentlich höher. Bei dem Verkehrsstrom von maximal 375 Kfz/h (Verkehrsstrom 8 in Richtung Grünhufe) würde es dem zu Folge bedeuten, dass nur ca. 6 Fahrzeuge pro Minute in diese Richtung fahren. $(375 / 60 = 6,25 \text{ Kfz/min})$ Wer schon mal auf dem Tribseer Damm gestanden und den Verkehr beobachtet hat, der weiß, dass das nicht stimmen kann. Tatsächlich sind tagsüber wesentlich mehr Fahrzeuge unterwegs.</p>	
<p><u>Verkehrsstrom Zufahrtsstraße Tribseer Damm (Teilstrom 4 und 6)</u> Es werden lediglich 20 Kfz für die Häuser 59 bis 60 als Zuschlag berücksichtigt. Derzeit sind aber Stellplätze für die Hausnummer 59 bis 61 schon vorhanden. Die im Bau befindliche große Kfz-Steilplatzanlage für Hausnummern Tribseer Damm 62 und weitere wurde im Gutachten zwar als Foto aufgenommen, jedoch nicht in der Berechnung berücksichtigt. Die Internetseite und weitere Planunterlagen des Investors sehen zukünftig weitere Bebauung Tribseer Damm 57b auf dem Flurstück 46/9 sowie Tribseer Damm 55 und 56 auf dem Flurstück 46/10 und 45/2 vor. Diese werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auch über diese Kreuzung verkehrstechnisch erschlossen. Was ist mit diesem Fahrzeugverkehr? b) Warum gibt es einen unterschiedlichen Ansatz der Verkehrsströme für einbiegenden und abbiegenden Verkehr? Wer im Alltag morgens zur Arbeit fährt, kommt abends wieder nach</p>	<p>Von den beteiligten Fachbehörden gab es zur Erschließung keine Einwände.</p>

<p>Hause. Entsprechend dem größten Strom 8 von 375 Kfz/h in Richtung Grünhufe sollte auch ein Linksabbiegerstrom 7 von 42 Kfz/h angesetzt werden.</p> <p>c) Wieso wird eine maximale Wartezeit von 45s als akzeptabel vorausgesetzt? Bei einer Wartezeit von 45s auf dem Tribseer Damm ist ein Rückstau vorprogrammiert. Wartende Linksabbieger werden auf dem Radweg überholt und gefährden dort den Radverkehr.</p> <p>d) Die Leistungsberechnung Tab. S5-1a berücksichtigt keinen Radfahrer-, Fußgänger-, Bus- und Lkw- Verkehr. Dieser ist aber auf der Hauptstraße Tribseer Damm in erheblichem Maße vorhanden.</p> <p>e) Die Verkehrsströme der Zufahrten Tribseer Damm 25 und 26 sind nicht berücksichtigt.</p> <p>f) Die Hauptstraße ist für Abbiegerstrom 5 und 6 aufgrund der Enge schlecht einsehbar. Wartende Fahrzeuge behindern den Fußweg.</p> <p>g) Das Gutachten enthält keine Seitenzahlen. Die Angabe des Aufstellers fehlt, ohne Datum, Stempel und Unterschrift.</p>	
<p>Fazit Das Ergebnis aus dem Verkehrstechnischen Gutachten teile ich nicht. im Gutachten werden die auftretenden Verkehrsströme verharmlost. Es wird ein gefährlicher Verkehrsknotenpunkt geschaffen. Ich befürchte, dass zur Lösung dieses nach Fertigstellung des Wohngebietes auftretenden Problems später dann doch hier eine Linksabbiegespur auf dem Tribseer Damm gebaut wird. Die gerade schön angelegten Grünstreifen mit den Bäumen würden dieser Umgestaltung wieder mal zum Opfer fallen. Die Radfahrer auf dem Radweg sind gefährdet. Ebenso gefährlich wird dann auch die Zufahrt zu meinem Grundstück Tribseer Damm 25, die sich in diesem Kreuzungsbereich befindet. Diese Zufahrt</p>	

	<p>wird von meinen Wohnungsmietern benutzt, die ihre Pkw auf meinem Innenhof abstellen.</p> <p>Die Hansestadt Stralsund sollte meines Erachtens das verkehrstechnische Gutachten genauer prüfen und die verkehrstechnische Erschließung dieses Innenbereichs großflächiger denken, auch über die Größe des B-Plangebietes hinaus. Ein Lösungsvorschlag folgt auf der nächsten Seite.</p>	
	<p><u>Lösungsvorschlag</u></p> <p>Als Verursacher erhöhter Verkehrsströme muss der Investor mit seinen Planern hier eine 2. verkehrstechnische Erschließung über sein eigenes Grundstück Tribseer Damm 56, Flurstück 46/10 vorsehen. Da der Bebauungsplan sich teilweise über dieses Flurstück erstreckt, gehört das Flurstück ebenfalls dem Investor. Die Tiefgaragenzufahrt kann hier zur Entlastung der Zufahrtstraße geschaffen werden.</p>	<p>Das städtebauliche Entwicklungsziel für die Blockränder im Bereich des Tribseer Damms beinhaltet die Schließung der Baulücken und deren Nutzung zur Schaffung weiterer innerstädtischer Wohnungen. Die „erste Reihe“ am Tribseer Damm wird unabhängig von den Vorhaben errichtet, die mit dieser Planung verbunden sind. Für den vB-Plan Nr. 22 ist eine separate Erschließung vorgesehen. Eine „Verzahnung“ beider Vorhabenbereiche ist nicht gewollt.</p>