

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 der Hansestadt Stralsund
„Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung über die öffentli-
che Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf 06-2021) und
die Beteiligung der betroffenen Behörden und des Vorhabenträgers gemäß § 4 Abs.
3a BauGB (geänderter Entwurf von 03-2022)**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentli-
cher Belange und der Behörden, der Bürger und der Öffentlichkeit

Übersichtstabelle der Stellungnahmen

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustim- mung	Hin- weise	Anre- gungen
1	Amt für Raumordnung und Lan- desplanung Vorpommern	20.12.2021		x	
2	Bundesamt für Infrastruktur, Um- weltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.10.2021	x		
3	Bergamt Stralsund	08.11.2021		x	
4	Landesamt für innere Verwal- tung	06.10.2021		x	
5	Landesamt für Umwelt, Natur- schutz und Geologie Beteil. gem. § 4 Abs. 2 BauGB Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	08.11.2021 07.04.2022	x		x
6	Landesamt für Gesundheit und Soziales MV	29.10.2021		x	
7	Staatl. Bau- u. Liegenschaftsamt Greifswald	09.11.2021		x	
8	LK Vorpommern-Rügen FB 3/FD 43 Bau und Planung	10.11.2021		x	
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.10.2021		x	
10	Vodafone Deutschland GmbH	28.10.2021		x	
11	50Hertz Transmission GmbH	11.10.2021	x		
12	E.DIS Netz GmbH	30.11.2021	x		
13	GDMcom GmbH	11.10.2021		x	
14	SWS Energie GmbH Fachbereich Strom Fachbereich Gas/ Fernwärme	22.10.2021		x	
15	SWS Telnet GmbH	28.10.2021	x		
16	REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH	04.11.2021/ 12.01.2022		x	
17	Stadtbauamt Greifswald	11.11.2021	x		
18	Gem. Lüssow	13.12.2021	x		
19	Gem. Pantelitz	08.12.2021	x		
20	Gem. Steinhagen	08.12.2021	x		
21	Gem. Wendorf	08.12.2021	x		
22	Hansestadt Stralsund Untere Bauaufsichtsbehörde	27.10.2021		x	

23	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	09.11.2021		x	
24	Forstamt Schuenhagen	10.11.2021		x	
25	IHK zu Rostock	04.11.2021	x		
26	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	09.11.2021	x		
27	Hansestadt Stralsund Untere Immissionsschutzbehörde Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	04.04.2022	x		
28	Vorhabenträger Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB	05.04.2022	x		

Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21
1	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Stellungnahme vom 20.12.2021</p> <p>Gemäß Ziel 3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 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. Das Vorhaben entspricht ebenfalls dem Ziel 4.2 (4) LEP M-V, wonach Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung bedarfsorientiert, städtebaulich integriert, in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten sind. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Planvorhaben orientiert sich ebenfalls an den Programmsätzen 5.4 (3) LEP M-V sowie 4.1 (6), 4.2 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010). Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtung nördlich der Werftstraße“ der Hansestadt Stralsund stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich Die raumordnerischen Belange wurden in der Begründung unter Punkt 3.1 dargestellt.</p>
2	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 07.10.2021</p> <p>Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	<p>Bergamt Stralsund Stellungnahme vom 07.10.2021</p> <p>Das Plangebiet 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>Kenntnisnahme</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>4</p>	<p>Landesamt für innere Verwaltung Stellungnahme vom 06.10.2021</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p>5</p>	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Stellungnahme vom 08.11.2021 (Beteil. gem. § 4 Abs. 2 BauGB) Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</p> <p>Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinsichtlich des Verkehrslärms, ausgehend vom Rügenezubringer, wird aus der Strategischen Lärmkarte 06/2012 des LUNG hergeleitet. Nach Ansicht des LUNG ist diese veraltet und keine ausreichende Grundlage, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Das LUNG entnimmt der aktuellen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017¹ für den Rügendamms eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 14607 Kfz/Tag sowie mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet. Hinzu kommen die Fahrzeugbewegungen der Werftstraße. Das LUNG sieht es somit als erforderlich an, die DTV zu aktualisieren und die Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer Schallimmissionsprognose auf Basis der DIN 18005-1</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Auf Grundlage der aktuellen Verkehrsdaten wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 01-2022) durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (baulich-technische Lösungen)</p>

	<p>Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV) zu beurteilen.“</p> <p>¹Lärmkarten-Viewer MV – Lärmkartierung 2017 gemäß EU- Um- gebungslärmrichtlinie http://www.laermkartierung-mv.de/in- dex.php</p> <p>Stellungnahme vom 07.04.2022 (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltech- nischen Untersuchung mit den aktualisierten Ein- gangsdaten und bestätigt die akustische Plausibili- tät.</p>	<p>und baulichen Schall- schutz gemäß DIN 4109 gewährleistet werden können.</p> <p>Kenntnisnahme Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>
<p>6</p>	<p>Landesamt für Gesundheit und Soziales MV Stellungnahme vom 29.10.2021</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es ent- sprechend den vorgelegten Unterlagen und ar- beitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für ge- werbliche Betriebe und Einrichtungen, hier Pflege- einrichtung mit Seniorenwohnanlage u.a. Dienstleis- ter, können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antrag- steller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p> <p><u>Hinweise mit</u> <u>Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</u></p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu be- achten.</p>
<p>7</p>	<p>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein Grundbesitz des Landes Mecklen- burg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu we- der Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Ver- fahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen be- finden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschafts- amt 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>Kenntnisnahme Für forst- oder landwirt- schaftliche sowie für Na- turschutzzwecke ge- nutzte Landesflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Plangebietes. Im Rahmen der Planauf- stellung wurden alle vom Vorhaben betroffenen Behörden und Institutio- nen beteiligt.</p>

<p>8</p>	<p>LK Vorpommern-Rügen FB 3/FD 43 Bau und Planung Stellungnahme vom 10.11.2021</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Wegen der im Gutachten (Ingenieurbüro Baugrund) vom 7. Juni 2006 festgestellten Aufschüttungen mit Fremdbestandteilen im Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Bodenuntersuchungen bestätigen Zink-, TOC- und Sulfat-Gehalte, die dem Zuordnungswert Z2 entsprechen, als Abfall einzustufen und entsorgungspflichtig sind. Es ist ein altlastenkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Tiefbaumaßnahmen begleitet. Der bestellte bodenkundlich qualifizierte Sachverständige ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zusammen mit dem Beginn der Anzeige der Bauarbeiten zu benennen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen.</p> <p>Wegen der festgestellten Aufschüttungen 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 des Aushubbodens 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.</p> <p>Aushubboden, der den Zuordnungswert Z2 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.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an den Bodenschutz sind durch den Vorhabenträger einzuhalten. Entsprechende Festlegungen als textliche Hinweise unter II. 2) aufgenommen.</p>
-----------------	---	---

<p>Auf Grundlage des § 51 Abs. 1 Ziffer 1 2te Alternative Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) wird die Nachweispflicht über die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) angeordnet.</p> <p>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.</p> <p>Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass laut Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 20.03.2017 ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 1 mg BaP/kg TM bei Wohngebieten einzuhalten ist.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Auf dem Flurstück 48/9 verläuft der verrohrte Graben 7 (Zuckergraben). Die Hansestadt hat den Rückbau des Gewässers II. Ordnung im Bereich des Vorhabens beantragt. Das Plangenehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.</p> <p>Bis zum Rückbau des Gewässers ist ein Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m beidseits der Rohrleitung von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.</p> <p>Alles anfallende häusliche Schmutz- und Regenwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier Hansestadt Stralsund, zu übergeben. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen derzeit nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>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, da davon ausgegangen werden muss, dass aufgrund diverser Altlasten im Umfeld des Vorhabens Schadstoffbelastungen im Grundwasser bestehen.</p>	<p>Der Hinweis ist in der Begründung unter Punkt 6.2 berücksichtigt.</p> <p>Die Parkplätze in diesem Bereich werden erst nach Rückbau des Gewässers errichtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird in Punkt 6.2 entspr. angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
--	---

<p>Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.</p> <p><u>Naturschutz</u> <u>Gesetzlicher Einzelbaumschutz:</u> Die in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 unter Kap. 5.3 „Grünordnung“ vorgelegte Pflanzliste für die Ersatzpflanzungen, der zur Fällung vorgesehenen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume, ist anzupassen. Entsprechend § 15 Abs. 7 BNatSchG richtet sich der Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass. Dort ist festgelegt, dass Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen sind. Die vorgeschlagenen Empfehlungen für Neupflanzungen entsprechen z. T. nicht den Anforderungen des Baumschutzkompensationserlasses, da auch nicht einheimische Bäume, z. B. Robinia pseudoacacia (Robinie) und/oder Neupflanzungen in der Wuchsform „Strauch“ vorgeschlagen werden.</p> <p>Folgende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte für die Bäume ergänzt werden: „Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.“</p> <p>Darüber hinaus sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: „Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die hier geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.“</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;	<p>Die Hinweise werden teilweise beachtet. Die Pflanzliste wird in der Begründung, Punkt 5.3, hinsichtlich der Wuchsform angepasst. Mit der Empfehlungsliste wird auch auf klimaangepasste Baumarten abgezielt.</p> <p>Die Hinweise werden teilweise beachtet. Die Festsetzung zum Erhalt wird im Text (Teil B) unter Punkt 1.3 als Unterpunkt 2) aufgenommen. Der Verweis auf den Baumschutz entspricht den anerkannten Regeln der Technik und gesetzlichen Vorgaben. Es besteht kein Regelungsbedarf durch den B-Plan. Die Begründung wird unter 6.2 entspr. fortgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
---	---

<ul style="list-style-type: none">• 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.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen 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><u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zum o.g. Bebauungsplan 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. Das Grundstück des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der öffentlichen Straße „Wertstraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.</p> <p><u>Kataster und Vermessung</u></p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Gemäß Stellungnahme der REWA vom 12.01.2022 können entspr. Löschwasserbedarfsplan HST 2000 die in diesem Bereich vorhandenen Hydranten 96 m³/h zur Verfügung stellen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
---	--

	<p>Die Prüfung des o.g. Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p><u>Planzeichnung Teil A</u> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle angrenzenden Flurstücke bezeichnet werden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Flurgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Flur nicht benannt. Die Bezeichnung des Grunddatenbestandes hat sich geändert. Ich empfehle daher nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am Wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. , den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p> <p><u>Begründung:</u> Unter Punkt 2.1 „Räumlicher Geltungsbereich“ ist in der Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke die Flurstücksnummer 40/3 in 40/4 zu ändern.“</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entspr. ergänzt und aktualisiert.</p>
<p>9</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 18.10.2021</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn, bei uns anzuzeigen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>

	<p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen.</p>	
10	<p>Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme vom 28.10.2021</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
11	<p>50Hertz Transmission GmbH Stellungnahme vom 11.10.2021</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>Kenntnisnahme</p>
12	<p>E.DIS Netz GmbH Stellungnahme vom 30.11.2021</p> <p>Wir betreiben in diesem Bereich keinen Anlagenbestand.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13	<p>GDMcom GmbH Stellungnahme vom 11.10.2021</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
<p>14</p>	<p>SWS Energie GmbH Fachbereich Strom Fachbereich Gas/Fernwärme Stellungnahme vom 22.10.2021</p> <p>Fachbereich Strom 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>Fachbereich Gas/Fernwärme 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</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p> <p>Der Vorhabenträger hat bei Bedarf mit dem Versorger entspr. Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.</p>

	<p>„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>	
15	<p>SWS Telnet GmbH Stellungnahme vom 28.10.2021</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWS Telnet GmbH. 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>Kenntnisnahme</p>
16	<p>REWA Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH Stellungnahme vom 04.11.2021</p> <p>Unsere wesentlichen Forderungen und Hinweise sind bereits in der Begründung zum Entwurf mit Stand Juni 2021 enthalten. Das Grundstück ist über die Werftstraße erschlossen (Anschlusspunkte beachten!). Der Vorhabenträger muss den Anschluss des geplanten Komplexes an unsere Netze beantragen.</p> <p>Stellungnahme vom 12.01.2022 Gemäß Löschwasserbedarfsplan kann das Plangebiet mit 96 m³/h beliefert werden. Die Hydranten in diesem Bereich sind geprüft und können die Leistung erbringen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p>
22	<p>Hansestadt Stralsund Untere Bauaufsichtsbehörde Stellungnahme vom 27.10.2021</p> <p>Bei der ersten Prüfung der Unterlagen zum VE-Plan Nr. 21 stellt sich mir die Frage, ob die anfallenden Abstandsflächen bei der Einordnung der Gebäude ausreichend berücksichtigt worden sind. Abstandsflächen sind nach meiner Auffassung auch Brandschutzabstände, da ansonsten von einem Brandüberschlag durch die Fenster auf benachbarte Häuser auszugehen ist.</p> <p>Nach meinen Berechnungen würde zwischen den Gebäuden Haus 1 und Haus 2/3 ein Abstand von mind. 12 m notwendig sein, damit sich die Abstandsflächen nicht überlagern und die Forderungen des</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der Hochbauplaner hat auf Grundlage des V/E-Planes einen Abstandsflächenplan vorgelegt. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude überdecken einander nicht und die Abstandsflächen befinden sich im Plangebiet.</p>

	<p>§ 6 Abs. 3 LBauO M-V eingehalten werden können. Dabei bin ich von der Annahme ausgegangen, dass die Gebäudehöhe, bei Ausbildung eines Flachdaches, auch die Wandhöhe zur Berechnung von $0,4 \times h$ bildet.</p> <p>Ebenso ist es fraglich, ob die Abstandsfläche im Bereich zum Netto eingehalten wird. Dazu sind keine Angaben gemacht worden.</p> <p>Insbesondere das Haus 4, das sich innerhalb der Abstandsflächen von Haus 2 und Haus 3 befindet und nach Ihren Angaben ein Kaffee beherbergen soll, sehe ich als nicht genehmigungsfähig an. In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind nur Gebäude und Gebäudeteile zulässig, die in § 6 Abs. 8 LBauO M-V abschließend aufgeführt worden sind.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, meine Anmerkungen zu prüfen und gegebenenfalls an den Planer weiterzuleiten.</p>	
<p>23</p>	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stellungnahme vom 09.11.2021</p> <p>Die Prüfung ergab, dass die Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der vom Amt zu vertretenden Belangen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p> <p>Ferner befinden sich im Umkreis um das Plangebiet mehrere genehmigungspflichtige Anlagen.</p> <p>Die Vorhabenfläche befindet sich rund 850 m südsüdwestlich vom Nordhafen, 800 m südwestlich einer Anlage der Ceravis AG, 550 m westlich des Südhafens, 600 m nordwestlich des Frankenhafens, 400 m westlich der MV Werften Stralsund, 550 m westlich der Ostsee-Strahl-Zentrum GmbH & Co. KG, 850 m südsüdwestlich zum Tiefkühlhaus Stralsund, 650 m südsüdwestlich zur Sportboot- & Industrie- Motoren Olaf Lingrön- Edelstahl- Beiz- und Polieranlage, 1800 m nordnordöstlich der SWS Natur GmbH Bio methananlage Stralsund, 1700 m westlich dem BHKW Dänholm SWS Natur GmbH, Rudenstraße 22 und</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Plangebietsflächen wurden in der Vergangenheit vornehmlich gewerblich genutzt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung und geräuscharme Mischnutzungen geprägt, die überwiegend auch Wohnnutzungen beinhalten. Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um ein faktisches Mischgebiet, in dem bereits in der Nachbarschaft Wohn-</p>

	<p>550 m nördlich dem BHKW Regionale Wasser und Abwasser Gesellschaft mbH REWA, Bauhofstr. 5 - Kläranlage HST</p> <p>Alle Anlagen unterfallen dem Genehmigungsregime des BImSchG in Zuständigkeit des StALU Vorpommern. Die in Betrieb befindlichen Anlagen verursachen jeweils Schall- und Luftschadstoffemissionen. Es darf kein maßgeblicher Immissionsort (IO) entstehen, der den Betrieb der genannten Anlagen einschränkt.</p> <p>In den Schall- und Staubgutachten, die im Rahmen der Genehmigungen angefertigt wurden, liegen die maßgeblichen IO näher an den Anlagen als die Vorhabenfläche. Es ist somit wahrscheinlich, dass das Vorhaben keinen unzulässigen Belastungen durch die genannten Anlagen ausgesetzt ist.</p> <p>Die Prüfung der Relevanz der vorgenannten Emissionen mit Blick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 21 obliegt dem Träger der Bauleitplanung.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern (VP) mehrere Abfallentsorgungsanlagen, die gemäß § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ALBA Metall Nord GmbH, Betriebsstätte Stralsund, Dänholmstraße 13 - Nehlsen Nord-Ost Zweigniederlassung Stralsund der Nehlsen GmbH & Co. KG, Voigdehäger Weg 60 und Koppelstraße 1 - Andre Voß Erdbau und Transport GmbH, Zum Kleinen Dänholm 4, 18439 Stralsund. <p>Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es im Umfeld der Abfallentsorgungsanlagen und damit im Plangebiet gelegentlich durch unterschiedliche Immissionen während des Anlagenbetriebes z.B. durch Betriebsgeräusche beim Be- und Entladeverkehr, andere Lärmquellen oder Staub und Gerüche zu störenden Belästigungen kommen kann.</p>	<p>nutzung integriert in gemischte andere Nutzungen vorhanden ist.</p> <p>Damit fügt sich das Plangebiet in die umgebende Bebauungsstruktur ein und es werden keine anderen, besonders schutzbedürftigen Immissionsorte geschaffen, die über das bereits bestehende Schutzbedürfnis der Bestandsbebauung hinausgehen. Durch die Planung können daher Einschränkungen für den Betrieb der genannten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die für das Plangebiet relevanten Verkehrs- und Gewerbeimmissionen wurden in Schalltechnischen Untersuchungen ermittelt und die zur Einhaltung der Richtwerte notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p>24</p>	<p>Forstamt Schuenhagen Stellungnahme vom 10.11.2021</p> <p>Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Weder in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes zum geplanten Vorhaben noch im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG.</p> <p>Die Bestockung des nördlich angrenzenden Friedhofs wurde auf Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG überprüft. Die Waldeigenschaft kann ausgeschlossen werden, da eindeutig garten- und parkgestalterische Elemente das Erscheinungsbild prägen und die Fläche einer regelmäßigen Pflege unterliegt.</p> <p>Die Bestockung auf den Flurstücken 39/4, 41/3 und 48/9 wurde ebenso überprüft. Vorzufinden sind dort überwiegend Brombeere - vor allem im Bereich der Flurstücksgrenze zur südlichen Werftstraße - und einige solitäre Pappeln. Insgesamt werden die erforderlichen Kriterien, um als Wald gelten zu können, nicht erfüllt.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der örtlichen Gegebenheiten werden forstrechtliche Belange daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	<p>Forstliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>
<p>27</p>	<p>Hansestadt Stralsund Untere Immissionsschutzbehörde (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zu der Schalltechnischen Untersuchung von 01-2022 und den Festsetzungen zum Verkehrslärm keine weiteren Anmerkungen und Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>
<p>28</p>	<p>Vorhabenträger (Beteil. gem. § 4 Abs. 3a BauGB)</p> <p>In Abstimmung mit Investor und künftigem Betreiber gibt es keine Einwände zu den aktuellen textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme Vermerk der Zustimmung in der Begründung unter Punkt 5.2</p>