

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund  
„An der Dänholmstraße“**

Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher  
Belange und der Behörden sowie der Öffentlichkeit

**Übersichtstabelle der Stellungnahmen**

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	21.07.2023	x	
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	07./21.12.2023	x	x
3	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	12.12.2023	x	
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	-		
5	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	-		
6	Eisenbahn-Bundesamt	21./23.11.2023	x	
7	Bundeseisenbahnvermögen	-		
8	DB AG DB Immobilien Region Ost	07.12.2023		x
9	Straßenbauamt Stralsund	15.11.2023	x	
10	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee	21.11.2023	x	
11	Bergamt Stralsund	14.12.2023	x	
12	Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft	21.11.2023	x	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V	17.11.2023	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-		
15	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald	-		
16	Hauptzollamt Stralsund	13.12.2023	x	
17	Landesforst M-V	18.12.2023	x	
18	Landesamt für innere Verwaltung M-V – Amt für Geoinformation	09.11.2023	x	
19	Amt Niepars Gemeinde Steinhagen	-		
20	Amt Niepars Gemeinde Lüssow	-		
21	Amt Niepars Gemeinde Wendorf	-		
22	Amt Niepars Gemeinde Pantelitz	-		
23	Gemeinde Sundhagen	06.12.2023	x	
24	Amt West - Rügen	-		
25	Amt Bergen auf Rügen	-		
26	Amt Altenpleen	14.12.2023	x	
27	Universitäts- und Hansestadt Greifswald	19.12.2023	x	
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.11.2023	x	

Nr.	Name	Datum der Stellungnahme	Zustimmung oder ohne abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen	abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen
29	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	07.12.2023	x	
30	50Hertz Transmission GmbH	13.11.2023	x	
31	e.dis AG	-		
32	Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen	-		
33	SWS Energie GmbH, Fachbereich Strom/Gas	22./28.11.2023		x
34	GDMcom mbH	13.11.2023	x	
35	SWS Telnet GmbH	21.11.2023	x	
36	REWA GmbH Stralsund	11.12.2023		x
37	IHK Rostock	18.12.2023	x	
39	Handelsverband Nord e.V.	-		
40	Handwerkskammer OMV	18.12.2023	x	
41	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	13.12.2023	x	
45	Landkreis Vorpommern-Rügen	19.12.2023	x	x
46	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Bauaufsichtsbehörde	-		
47	Amt 60/ Abt.60.3 Untere Immissionsschutzbehörde	-		
48	Amt 60/ Abt.60.4 Untere Denkmalschutzbehörde	20.11.2023	x	
49	Amt 60/ Abt. 60.5 Untere Straßenverkehrsbehörde	-		
59	LEG	-		
a	Einwender 1	21.11.2023		x
b	Einwender 2	24.11.2023/ 20.12.2023		x
c	Einwender 3	19.12.2023		x
d	Einwender 4	29.11.2023		x

- Von den Beteiligten ist keine Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans eingegangen.

\* Von den Beteiligten wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Die Stellungnahmen der Behörden, welche sich zustimmend zur Planung geäußert haben und/oder allgemeine und keine projektspezifischen Hinweise vorgebracht haben (Spalte 1), werden zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise berühren die Belange des B-Plans nicht und stehen den geplanten Darstellungen nicht entgegen. Sie sind daher in der Abwägungstabelle nicht aufgeführt.

**Abwägung der abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen**

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2	<p><b>StALU</b> Stellungnahme vom 07.12.2023</p> <p>Stellungnahme <b>Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</b> Aus agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben in der vorliegenden Form keine Bedenken. Aktuelle Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Stellungnahme vom 21.12.2023</p> <p>Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der <b>Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden</b> nehme ich zu der Planung mit Stand vom August 2023 wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Die in meiner Stellungnahme vom Mai 2023 gegebenen Hinweise zur Hochwassergefährdung des Gebietes gegebenen Hinweise fanden ihren Niederschlag in der Planzeichnung und in den Textlichen Festsetzungen sowie unter Ziffer 4.4 und 4.7.1. der Begründung. Somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Auch nach Auswertung der Fassung 01 des Umwelttechnischen Untersuchungsberichts (Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.08.2023, Projektnummer: 23/201 1) besteht nach gegenwärtigen Erkenntnissen für das Plangebiet des BBP 82 kein Altlastenverdacht mehr.</p> <p><u>Hinweis:</u> Den Ausführungen des Gutachters ist jedoch zu entnehmen, dass prinzipiell in gesamten Plangebiet aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Vornutzung bei Tiefbauarbeiten mit entsorgungsbedürftigen Aushubböden zu rechnen ist. Die Zuständigkeit für die Vorgabe von gesetzeskonformen Entsorgungswegen liegt hier beim Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt.</p> <p><u>Naturschutz</u> Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen. Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Plangebiet befinden sich genehmigungsbedürftige Abfallanlagen der ALBA Metall Nord GmbH. Die Anlagengenehmigungen sind nicht erloschen, stillgelegt oder ähnliches und haben nach wie vor Bestand. Die Anlagen können in der vorgelegten Form nicht überplant werden. Die Planung darf die Anlagenbetreiberin in der Ausnutzung des genehmigten bzw. angezeigten Umfangs in keinem Fall einschränken. Für den Planbereich ist weder eine Gebietskategorie (z.B. Gewerbegebiet) noch Nutzungsartendefiniert. Somit kann auch nicht die Wirkung auf die angrenzenden genehmigungsbedürftigen Anlagen im Nordhafen abgeschätzt werden.</p> <p>Der Planung kann in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden, eine abschließende Prüfung ist <u>nicht</u> möglich.</p>	<p>Alba hat seinen Standort im Plangebiet aufgegeben.</p> <p>Eine Gebietskategorie muss nicht festgesetzt werden, wenn es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt und diese Nutzung weiter Bestand haben soll.</p>
6	<p><b>Eisenbahn- Bundesamt</b>                      Stellungnahme vom 21.12.2023</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 § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Das im Betreff bezeichnete B-Plangebiet liegt an der Hafnenbahn aber auch in der Nähe der Bahnstrecke Nr. 6321 (Stralsund - Sassnitz). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</li> <li>Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung:</li> <li>2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.</li> <li>3. Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt. Die Bahnstrecke Nr. 6321 (Stralsund - Sassnitz) grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet, sondern verläuft in einem Abstand &gt; 100 m.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</p> <p>5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein,</p> <p>6. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.</p> <p>7. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p> <p>8. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen.</p>	
8	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>                  Stellungnahme vom 07.12.2023</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.</p> <p><b>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken.</b></p> <p>Wir bitten Sie im weiteren Verfahren die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:</p> <p>1. Immobilienrechtliche Belange                  Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Grundstücke der DB AG.                  Die angrenzende Bahnstrecke befindet sich ab dem Bahnübergang Gartenstraße (BÜ 224,815) nicht mehr im Eigentum der DB AG. Bitte wenden Sie sich an den Grundstückseigentümer bzw. das zuständige Eisenbahninfrastrukturunternehmen.</p> <p>2. Infrastrukturelle Belange                  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen führen können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	
11	<p><b>Bergamt</b> Stellungnahme vom 14.12.2023</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“ berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
12	<p><b>Nationalparkamt</b> Stellungnahme vom 21.11.2023</p> <p>Vom Nationalparkamt Vorpommern zu vertretende Belange, die sich aus dessen forst- bzw. naturschutzbehördlicher Zuständigkeit ergeben, sind aus den hier vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Einwände gegen das Vorhaben bestehen von daher nicht.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13	<p><b>Landesamt für Gesundheit und Soziales</b>                      Stellungnahme vom 17.11.2023</p> <p>die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.</p> <p><b>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</b></p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Dienstleister jeglicher Art...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p> <p>1.Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung                      Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben <b>mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander</b> tätig werden, ein <b>geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator</b> zu bestellen sowie durch diesen eine <b>Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage</b> zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)</p> <p>2. Gefahrstoffermittlung                      Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden (alte Gebäude der Strahl GmbH...) möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber <b>vor dem Beginn der Arbeiten</b> im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teer- und PAK-haltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber v.a. die anschließenden Baugenehmigungsverfahren bzw. die Pflichten der Bauherren bei der jeweiligen Umsetzung. Die grundsätzliche Forderung wird durch das Vorhaben erfüllt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)</p> <p>Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).</p> <p>Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind diese gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde sowie der Bau BG anzuzeigen</p>	
16	<p><b>Hauptzollamt</b>                      Stellungnahme vom 13.12.2023</p> <p>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht <b>keine Einwendungen</b> gegen den Entwurf.</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende <b>Hinweise</b>:</p> <p>Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).</p> <p>Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein</p> <p>Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.</p> <p>3 Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.</p> <p>Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p>	
18	<p><b>LA für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation</b> Stellungnahme vom 09.11.2023</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 schätzen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
28	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Stellungnahme vom 10.11.2023</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der <b>Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen</b>, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p> <p><b>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.</b></p> <p><b>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</b></p>	<p>Die Hinweise werden aufgenommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Das Thema Kampfmittelverdacht ist separat als Hinweis im Plan und in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt</p>
29	<p><b>Vodafone GmbH</b>                      Stellungnahme vom 07.12.2023</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. Sollte eine Umverlegung oder Bauaufhebung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. 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>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	
33	<p><b>SWS Fachbereich Strom</b> Stellungnahme vom 22.11.2023</p> <p>Im B-Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWS Netze GmbH. Für die Trafostation und deren Zuleitungen ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Wir bitten Sie vor Beginn der Tiefbauarbeiten/der Planung Kontakt mit der Abteilung Planung/Bau Strom der SWS Netze GmbH unter 03831-241 5369 aufzunehmen.</p> <p><b>SWS Fachbereich Gas/ Fernwärme</b> Stellungnahme vom 28.11.2023</p> <p>Bei der Planung sind die Auflagen/Forderungen des „Merkblattes zum Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen, insbesondere der Auszug aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 in der aktuell gültigen Fassung. Überbauung durch Borde etc. und Veränderungen der Überdeckung sind auszuschließen. Es erfolgt die wärmeseitige Erschließung durch die SWS Energie GmbH. Die Versorgung mit Gas wird im o.g. Plangebiet abgeschlossen. Der vorhandenen Leitungsbestand Gas ist vor einer Grundstücksveräußerung zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch eine Dienstbarkeitseintragung zu sichern. Bitte nehmen Sie dafür Kontakt zu Herrn Lemke unter der Rufnummer 03831-241 5360 auf.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
34	<p><b>GDMcom GmbH</b> Stellungnahme vom 13.11.2023</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. <b>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</b></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<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>Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	
35	<p><b>SWS Telnet GmbH</b> Stellungnahme vom 21.11.2023</p> <p>Im Bereich des B-Plan 82 befinden sich PE-HD 50x4,6 DN40 Kabelschutzrohre und Verbundrohre der SWS Telnet GmbH, die mit Glasfaserkabel bestückt und mit Kunden der SWS Telnet GmbH beschaltet sind. Das Kabelschutzrohre und Verbundrohre haben eine Tiefe von ca. 0,60 m – 0,90 m. Es kann zu Abweichungen in Lage und Tiefe durch örtliche Gegebenheiten, Änderungen am Oberflächenaufbau, Querungen aller Art, etc. kommen.</p> <p>Die Lagepläne sind über die Inlineplanauskunft der Stadtwerke Stralsund GmbH abrufbar.</p> <p>Seitens der SWS Telnet GmbH gibt es keine Einwände und Hinweise zum B-Plan 82 der Hansestadt Stralsund „An der Dänholmstraße“.</p>	<p>Die Hinweise werden aufgenommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
36	<p><b>REWA</b> Stellungnahme vom 11.12.2023</p> <p>zum o. g. Vorentwurf mit seiner Begründung vom August 2023 möchte die REWA Stralsund GmbH (nachfolgend REWA) wie folgt Stellung nehmen:</p> <p><u>Allgemeines</u> Neben der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund gelten die Allgemeinen Bedingungen zur Entsorgung von Abwasser (AEB) in der Hansestadt Stralsund.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass wir Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 750, 1067), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ausgeführt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>11.12.2014 (BGBl. I S. 2010), liefern. (<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/avbwasserv">http://www.gesetze-im-internet.de/avbwasserv</a>).</p> <p>Es gelten weiterhin die Wasserlieferbedingungen der REWA als ergänzende Vertragsbestimmungen zur AVBWasserV. Die Erschließungsplanung für die Medien Trink-, Regen und Schmutzwasser ist der REWA zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p><u>Löschwasser</u> Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht ein Löschwasservertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.</p> <p><u>Übertragung</u> Die spätere Übertragung der Leitungen an die REWA hat kosten- und lastenfrei zu erfolgen (Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der REWA für neue und bestehend bleibende Leitungen).</p> <p><u>Finanzierung</u> Die REWA als Konzessionär der Hansestadt Stralsund für Trink-, Regen- und Schmutzwasser (TW/RW/SW) übernimmt grundsätzlich weder eine innere, noch äußere Erschließungsfinanzierung hinsichtlich der erforderlichen, neu zu errichtenden, auszubauenden Ver-/ Entsorgungsanlagen oder etwaiger Umverlegungen von Bestandssystemen für TW/RW/SW. Abweichungen hiervon bedürfen zwingend einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der REWA. Die Rechte aus Beiträgen bleiben unberührt.</p> <p><u>Grundlegende technische Anforderungen</u> Eine Überbauung vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen oder Bepflanzung mit Bäumen und aufwendigen Gehölzen wird untersagt. Bei notwendigen Umverlegungen ist insbesondere darauf zu achten, dass die Trinkwasserversorgung stabil gehalten werden muss, respektive sind die entsprechenden Ringsysteme wiederherzustellen. Bei Anschluss an Regenwasserbestandsysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Bestandsunterlagen</u> Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planausschnitte mit eingetragenen Leitungen und Anlagen. Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen den geplanten Maßnahmen und unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.</p>	
	<p><b>Teil A - Planzeichnung</b> In den als öffentliche Verkehrsflächen gekennzeichneten Bereichen befinden sich Anlagenbestände der REWA, sowie in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, die über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten leitungsrechtlich gesichert sind. Dies beinhaltet auch die Mischwasserleitung auf den Flurstücken 21/5 und 22/6 (Flur 31 der Gemarkung Stralsund).</p>	
	<p><b>Begründung</b> zum Entwurf zu <i>Kap 4.6.3 Ver- und Entsorgung Technische Erschließung</i> Die in der Planzeichnung in öffentlichen Verkehrsflächen, sowie privaten und leitungsrechtlich gesicherten Flächen liegenden Anlagenbestände sind für Anschlüsse zur Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutzwasser leistungsfähig und in funktionalem Zustand. Die Trinkwasserleitungen sind teilweise perspektivisch zu erneuern. Die sich in der Ziegelstraße befindliche Regenwasserleitung verfügt nicht über ausreichend hydraulische Kapazität, um das gesamte Areal darüber zu entsorgen. Ein Teil des Areals entsorgt das Regenwasser über private Leitungsbestände direkt in den Sund und war daher nicht in der Betrachtung des Regenwassersystems Ziegelstraße.  In der Dänholmstraße befindet sich ein Regenwassersammler, der am Ende der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die Mischwasserkanalisation anschließt. Es ist in der weiteren Betrachtung des Gesamtareals zu prüfen, ob eine neue und öffentliche Einleitstelle in den Sund geschaffen werden muss, um die derzeit privat entwässernden Flächen und die Dänholmstraße</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird hierzu ausgeführt: „Die sich in der Ziegelstraße befindliche Regenwasserleitung verfügt nicht über ausreichend hydraulische Kapazität, um das gesamte Areal darüber zu entsorgen. Ein Teil des Areals entsorgt das Regenwasser über private Leitungsbestände direkt in den Sund und war daher nicht in der Betrachtung des Regenwassersystems Ziegelstraße. Ziel ist es, auch die RW-Leitung in der Dänholmstraße nicht an die Ziegelstraße anzubinden, sondern neu direkt nach Norden bis in den Sund zu führen. Hierzu ist schon wegen der Höhenlage des vorgegebenen Anschlusspunkts der Bau einer neuen Stichleitung mit neuer Einleitstelle erforderlich.“</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>darüber zu entsorgen oder die derzeit privat entwässernden Flächen weiterhin über Privatanlagen in den Sund einleiten sollen. Dies muss unter dem Gesichtspunkt der Abflusswirksamkeit untersucht werden, da bei vorgesehenen Gründächern gegenüber herkömmlichen Dächern geringere Mengen abflusswirksamen Regens entstehen.</p>	
37	<p><b>IHK</b> Stellungnahme vom 18.12.2023</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>	Kenntnisnahme
40	<p><b>Handwerkskammer</b> Stellungnahme vom 18.12.2023</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.</p>	Kenntnisnahme
41	<p><b>Wasser- und Bodenverband „Barthe/ Küste“</b> Stellungnahme vom 13.12.2023</p> <p>Im Bereich des B-Plangebiets befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung die derzeit durch unseren Verband unterhalten werden.</p> <p>Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B-Plangebietes geplant werden, sind mit unserem Verband abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine Ausgleich und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Planung vorgesehen (13a-Verfahren).</p>
45	<p><b>Landkreis Vorpommern-Rügen</b> Stellungnahme vom 19. Dezember 2023</p> <p><u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u> Auf einem früher gewerblich genutzten Bereich direkt am Strelasund, westlich der Ziegelgrabenbrücke, sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung städtebauliche Missstände beseitigt und Büro-, Forschungs- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Der rund 3,4 ha große Bereich ist durch seine Wassernähe städtebaulich attraktiv. Auf Grund seiner industriellen Vornutzung muss die Planung sich mit der Altlastenthematik auseinandersetzen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachdarstellung ist zutreffend.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>§ 13a BauGB. Es ist daher kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig. Die Art der baulichen Nutzung soll nicht festgesetzt werden. Aus diesem Grund handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.</p> <p>Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken.</p>	
	<p><u>Bodenschutz</u> Wegen der im Plangebiet durch die Bau-Grund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH festgestellten schädlichen Bodenveränderungen (Bodenkontaminationen) und einer Flächengröße von mehr als 3000 m<sup>2</sup>, auf der Boden aufgehoben oder abgeschoben etc. wird, ist gemäß § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das gesamte Plangebiet eine bodenkundliche Baubegleitung, die die Anforderungen zur DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erfüllt, zu beauftragen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist nach S 19 Abs.1 BBodSchV gemäß 5 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) von einem Sachverständigen oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde vorzunehmen und zu dokumentieren.</p> <p>Durch die bodenkundliche Baubegleitung ist für die Ausführungsplanung ein Bodenschutzkonzept unter den Vorgaben der DIN 19639 zu erstellen.</p> <p>Das Bodenschutzkonzept ist dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, spätestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Prüfung vorzulegen. Die Ergebnisse der bodenkundlichen Baubegleitung sind der unteren Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, des Landkreises Vorpommern-Rügen spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen in Form einer Abschlussdokumentation vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „An der Dänholmstraße“ (Stand August 2023) der Hansestadt Stralsund. Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer, für welche die Zuständigkeit beim Landkreis Vorpommern-Rügen als untere Wasserbehörde liegt, sind in dem Verfahrensgebiet nicht vorhanden und werden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erfordernis zum Ausbau der Trinkwasserversorgung bzw. zur Erhöhung der Trinkwasserförderung ist nicht erkennbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auch nicht tangiert.</p> <p>Das Vorhabengebiet liegt im Grundwasserkörper Stralsund (WP_KO_4_16). Dieser weist gemäß dem dritten Bewirtschaftungsplan sowohl mengenmäßig als auch chemisch einen schlechten Zustand auf. Die Flächen des Vorhabengebietes sind bereits weitestgehend versiegelt, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht geeignet ist den mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Jedoch ist zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustandes als Maßnahme die Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen. Sofern die Planung zu einer Erhöhung der Gesamtentnahme in der Wasserfassung Andershof bzw. in den umliegenden Trinkwasserfassungen führt, steht sie somit den Bewirtschaftungszielen nach § 47 WHG entgegen. Somit können sich keine Unternehmen mit einem erhöhten Wasserbedarf in dem B-Plangebiet ansiedeln.</p> <p>Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde das Vorhabengebiet als „Altlastenstandort“ ausgewiesen. Dies zeigt sich unter anderem durch Kontaminationen des Grundwassers mit LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BETX (Benzol, Toluol, Ethylbenzole, Xylol; aromatische Kohlenwasserstoffe). Im August 2023 wurden erneut Grundwasserproben aus dem unbedeckten oberen Grundwasserleiter entnommen. In diesen wurden erneut erhöhte LHKW-Werte sowie erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen.</p> <p>Insbesondere im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten muss mit der Kontamination des Grundwassers umgegangen werden. Ein Bodenaustausch im Zusammenhang mit den Gründungsarbeiten reduziert die Eintragsquelle und damit die „Nachlieferung“ in das Grundwasser.</p>	
	<p>Alles anfallende häusliche und ggf. gewerbliche Schmutzwasser ist wie vorgesehen dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, Hansestadt Stralsund, zu übergeben.</p> <p>Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers wird den Vorgaben der Gründächer als Wasserspeicher ausdrücklich gefolgt. Für die vorgesehene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Küstenwasserkörper Strelasund und die damit verbundene Gewässerbenutzung ist das StALU VP zuständig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Sollten im Zusammenhang mit der Bau-                      maßnahme Wasserhaltungsmaßnahmen-                      erforderlich werden, sind diese gesondert                      auszuweisen und bei der unteren Wasser-                      behörde des Landkreises Vorpommern-Rü-                      gen nach 5 8 WHG mindestens einen Mo-                      nat vor Baubeginn zu beantragen. Der Ver-                      bleib des anfallenden Wassers ist im Vor-                      feld mit der unteren Wasserbehörde abzu-                      stimmen. Es sind ausdrücklich im Vorfeld                      Untersuchungen des abzuleitenden Grund-                      wassers vorzulegen, um ein Behandlungs-                      erfordernis abzuleiten.</p> <p>Arbeiten (z.B. Bohrungen zur Baugrunder-                      kundung oder auch Erdwärmesonden), die                      so tief in den Boden eindringen, dass sie                      sich unmittelbar oder mittelbar auf die Be-                      wegung, die Höhe oder die Beschaffenheit                      des Grundwassers auswirken können sind                      gemäß S 49 Abs. 1 WHG bei der unteren                      Wasserbehörde des Landkreises Vorpom-                      mern-Rügen mindestens einen Monat vor                      Beginn der Arbeiten anzuzeigen.</p> <p>Innerhalb von Baugruben ist der Umgang                      mit wassergefährdenden Stoffen untersagt.                      Ein Betanken von Baumaschinen und/oder                      -fahrzeugen in Baugruben oder in ihrer un-                      mittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist un-                      tersagt. Bindemittel, Auffangwannen und                      ähnliches sind für den Havariefall vorzuhal-                      ten.</p>	
	<p><u>Naturschutz</u>  <b>Artenschutz:</b>                      Es musste festgestellt werden, dass die                      Hinweise zum Artenschutz aus der Stel-                      lungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1                      BauGB nicht berücksichtigt wurden.                      Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag lag                      nicht vor und kann somit nicht beurteilt wer-                      den. Dieser ist nachzureichen.</p> <p>Die hiermit nun vorgelegte Stellungnahme                      berücksichtigt lediglich den derzeit aktuel-                      len Planungsstand.</p> <p>In diesem und im weiteren Zusammenhang                      ist zu beachten, dass der besondere Arten-                      schutz durch das Aufstellungsverfahren                      zum B-Plan lediglich „prognostisch“ be-                      trachtet, keinesfalls aber abschließend be-                      arbeitet wird. Der besondere Artenschutz                      muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig                      vor Beginn der späteren Umsetzung (ein-                      schließlich der Baufeldberäumung, Er-                      schließung, Bau von Erschließungsstraßen,                      etc.) unter Einbeziehung der UNB abgear-                      beitet werden.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich                      um einen einfachen B-Plan, so dass sämtli-                      che Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren                      zu durchlaufen haben. Zudem bezieht                      sich die Planung auf einen Innenbereich mit                      bereits derzeit Baurecht nach § 34 BauGB.                      Ein dauerhaftes Umsetzungshemmnis                      konnte in der Vergangenheit bei Bauvorha-                      ben in diesem Gebiet nicht festgestellt wer-                      den und ist auch weiterhin nicht erkennbar.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass                      Naturschutzgenehmigungen nach § 41 Abs.                      1 NatSchAG M-V auf Antrag zu erteilen sind.                      Eine generelle Genehmigungspflicht besteht                      für Vorhaben nach §§ 30 / 34 BauGB nicht.                      Anders als es die Stellungnahme unterstellt,                      wird daher bei der Mehrzahl der Bauvorha-                      ben keine Naturschutzgenehmigung und                      auch keine Abstimmung mit der UNB erfor-                      derlich werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Rahmen der hier verfassten Stellungnahme werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.</p>	
	<p>Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden:</p> <p>„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach 8 44 (1) in Verbindung mit 8 44 (5) sowie 5 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate 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.“</p> <p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträger darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer mangelhaften Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmendes laufenden Verfahrens, der B-Plan bzw. die Satzung möglicherweise nicht vollzugsfähig ist (keine Planrechtfertigung nach § 1 (3) BauGB) - in letzter Konsequenz könnte dieses zu einem Baustopp führen. Aus diesem Grund hat eine Abstimmung mit der UNB im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt, es wird auf den bereits in der Planung berücksichtigten allgemeinen knappen Hinweis zum Artenschutz verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Belange und die Berücksichtigung der Hinweise der UNB eine besondere Bedeutung im laufenden Verfahren.</p>	
	<p>Gleichzeitig wird auf das Merkblatt „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der oberen Fachbehörde des Landes (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie, LUNG) verwiesen, in dem sowohl Angaben zum Untersuchungsumfang bzw. zur Potenzialanalyse als auch zur Festsetzung von Maßnahmen bzw. dem Umgang mit möglicherweise notwendigen Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG gemacht werden. Im genannten Merkblatt wird explizit auf entsprechende Festsetzungen zum Artenschutz im B-Plan und auf die Nachsorge (Monitoring zur Überwachung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen) abgestellt. Die Notwendigkeit bereits auf B-Planebene entsprechende Maßnahmen zu konkretisieren und auch die Umsetzung etwa vertraglich oder dinglich zu sichern wird auch gerichtlich bestätigt. Zum Beispiel wurde ein Angebots B-Plan, der im Urteil des OVG (Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE) verhandelt wurde, aufgrund mangelnder Absicherung der geplanten Maßnahmen und somit einer mangelhaften Abwägung als nicht vollzugsfähig aufgehoben (OVG Münster/Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE, RN 30ff bzw. RN 38ff). Hierbei wurde zwar die mangelnde Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung gerügt, es dürfte aber bei Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmendesonderen Artenschutzes, eine ähnliche Sicht des Gerichts angenommen werden.</p> <p>Es ist also rechtlich begründet, dass auch Maßnahmen zum Artenschutz als Festsetzungen im B-Plan festgesetzt und entsprechend gesichert werden müssen - eine Übernahme als Hinweis reicht nicht aus.</p> <p>Die UNB sieht im vorliegenden B-Plan vor allem Betroffenheit im Bereich der Bauphase und möglichen Schallemissionen, die Auswirkungen auf marine Säuger im Strelasund haben könnten. Ferner könnten bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen Betroffenheiten bei den Fledermäusen und europäische Vogelarten betroffen sein. In Bezug auf die Anlagenbedingten Wirkungen wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung auf das zu vermeidende Kollisionsrisiko von europäischen Vogelarten mit Glas- oder ähnlichen Flächen hingewiesen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Angesichts eines Abstands von deutlich über 20 m zwischen Kaikante und nächstgelegenen Baufeld ist die Aussage nicht nachvollziehbar. Derzeit findet in diesem Bereich gewerblicher Güterumschlag, dabei durchaus auch Schrotturnschlag, statt, der mit weiträumigen Emissionen (und auch direkten Einträgen der Erschütterungen in den Wasserkörper) verbunden ist.</p> <p>Es fehlt hier also jegliche Sorgfalt bei der Mitwirkung im Planverfahren (Informationspflicht nach § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Diese Punkte sind in einem zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) abzuarbeiten. Dieser ist bei der UNB einzureichen bevor Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte sich bei der Erarbeitung des AFBs vor Ort herausstellen, dass noch weitere Punkte bzw. Arten relevant sind und betrachtet werden müssen, so sind diese selbstverständlich ebenfalls mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Grundsätzlich ist der Artenschutz als Baubenenrecht durch den jeweiligen Bauherrn sicherzustellen. Angesichts nicht erkennbarer dauerhafter Hemmnisse für die Siedlungsentwicklung kann im vorliegenden Fall im Rahmen der Planaufstellung auf weiterführende Untersuchungen verzichtet werden.</p>
	<p><b>Eingriffsregelung/Biotopschutz/Baumschutz:</b>                      Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG MV. Diese sollten in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen zum Erhalt festgesetzt werden und nicht nur in den Hinweisen bzw. in den Planzeichen ohne Normcharakter aufgeführt werden.</p> <p>Folgende Festsetzung könnte ergänzend für die Bäume aufgenommen werden:                      „Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig gemäß Baumschutzkompensationserlass MV zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.“</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Ein Erhalt der Bäume wird vorr. eine auch derzeit bereits zulässige bauliche Nutzung (Gebiet nach § 34 BauGB) unzumutbar beschränken können und soll daher städtebaulich nicht festgesetzt werden.</p> <p>Über mögliche Fällungen wird jeweils konkret angesichts der konzentrierenden Wirkung im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sein.</p>
	<p><u>Brand- und Katastrophenschutz</u>                      Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.</p> <p>Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>• Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>• Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.</li> </ul> <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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gesichert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstückedarstellt.</p> <p>Gemäß S 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31.Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	
	<p><u>Kataster und Vermessung</u> Die Prüfung des o.g. B-Plan- Entwurfes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p><b>Planzeichnung Teil A</b> Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird grundsätzlich empfohlen.</p> <p><b>Sonstiges:</b> Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit sinnvoll berücksichtigt. Eine Unterscheidung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist für die Bauleitplanung ohne Belang.</p>
	<p><u>Abfallwirtschaft</u> Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise zu beachten.</p> <p>„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 § 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>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein erschlossenes Siedlungsgebiet, das auch derzeit für die Abfallwirtschaft abfalltechnisch entsorgt wird. Am Ende der Dänholmstraße sieht die Planung die Einrichtung einer normgerechten Wendemöglichkeit vor.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</li> <li>2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m.</li> </ol> <p>Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrts- höhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlater- nen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).</p> <p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen prob- lemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu be- rücksichtigen).</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstra- ßen und Betriebsgelände befahren dürfen. Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt S 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirt- schaftung des Landkreises Vorpommern- Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach 8 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächst- ten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Ei- genbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehäl- ter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfall- bewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tau- schen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus:</p> <p>„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Sat- zung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der je- weils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfall- wirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsver- packungen, durch hierfür beauftragte pri- vate Entsorger.“</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><b>Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:</b> Die Voraussetzung für eine Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge ist gegeben, wenn die Straßen und Verkehrsflächen entsprechend 0.9. Vorgaben dimensioniert sind und sich im öffentlichen Raum befinden.</p>	<p>s.o.</p>
48	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Stellungnahme vom 20.11.2023</p> <p>die Belange des Denkmalschutzes sind im Entwurf berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
a	<p><b>Einwender 1</b> Stellungnahme vom 21.11.2023</p> <p>Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Infrastruktur durch das Strahlwerk wäre es wünschenswert weitere Räumlichkeiten für die kulturelle Nutzung vorzugeben. Zwischenlösungen wie der „Aitch Club“ haben gezeigt, dass Veranstaltungsräume in Altstadtnähe gerne angenommen werden.</p> <p>Der OB hat auch mit dem „Diskogipfel“ bereits einen Fokus darauf versprochen. Sinnvoll wäre eventuell ein multifunktionaler Raum mit entsprechendem Schallschutz für Ausstellung/Workshop/Konzert.</p>	<p>Der Einwandgeber ist von der Planung nicht erkennbar in seinen Rechten berührt und macht eine entsprechende Betroffenheit in seinem Vortrag auch nicht geltend.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die weiteren stadtplanerischen Überlegungen der Hansestadt Stralsund integriert. Grundsätzlich sind kulturelle Zwischennutzungen temporär und bis zu einer dauerhaften Entwicklung der Fläche möglich. Mit der hier vorliegenden Planung wird die Voraussetzung zur dauerhaften Entwicklung der Fläche geschaffen, was aufgrund der Standortqualitäten zu befürworten ist. Grundsätzlich können kulturelle Nutzungen in (faktischen) Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Ob das hier zum Tragen kommen kann, ist eher eine Frage der Wirtschaftlichkeit.</p>
b	<p><b>Einwender 2</b> Stellungnahme vom 20.12.2023</p> <p><b>Einwendungen</b> <u>1 Fehlendes Gesamt-Planungskonzept für den Nordhafen</u> Es liegt kein Gesamt-Planungskonzept für den Nordhafen vor.</p> <p>Wesentliche Aspekte auch von Teilbereichen dieses Gebietes wurden somit nicht koordiniert.</p> <p>Festlegungen im Entwurf können somit Risiken durch nicht aus der Gesamtbetrachtung koordinierte und / oder nicht notwendige Leistungen (Kosten!) enthalten.</p> <p>Festlegungen für Teilbereiche im Entwurf können Möglichkeiten des Gesamtgebietes unerkannt einschränken.</p>	<p>Der Einwandgeber ist Mieter und Nutzer eines Gebäudes auf dem Areal der ehemaligen Strahlwerft und damit dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücks.</p> <p>Diese Aussage ist unzutreffend. Die Planung bettet sich ein in Gesamtüberlegungen zum Uferabschnitt zwischen Hafeninsel und Sundquerung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Festlegungen für Teilbereiche im Entwurf können die baurechtlich genehmigungsfähige Nutzbarkeit des Teilbereiches oder des Gesamtgeländes einschränken. Beispiele:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hochwasser: Die Erschließung für Rettungskräfte (Feuerwehr) im Notfall bei Hochwasser ist nicht erkennbar, Maßnahmen sind im Zuge von Einzelvorhaben nachzuweisen</li> <li>2. Medien: Die koordinierte Medienerschließung, beginnend mit einer koordinierten Regen-Entwässerung</li> </ol>	<p>Hinsichtlich Hochwasserschutz und Medienerschließung ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen baulich genutzten Innenbereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt.</p>
	<p><u>2 Geltungsbereich</u>                      Der Entwurf wurde teilweise ohne Berücksichtigung von Flurstücksgrenzen und nicht bestehenden Geh- Fahr- und Leitungsrechten aufgebaut. Sollten diese nicht nachträglich erteilt werden, kann eine Überarbeitung notwendig werden.</p>	<p>Die Beobachtung ist grundsätzlich zutreffend. Da die Leitungen aber sowohl zu Ver- / Entsorgung angrenzender Siedlungsbereiche als auch des Plangebiets selber (und damit auch der belasteten Flächen) erforderlich ist, besteht aus Sicht der Stadt kein Grund zur Annahme, dass die Leitungsrechte nicht gesichert werden könnten.</p>
	<p><u>3 Zielstellung</u>                      Abweichend von der erklärten Absicht zu verdichten, wird das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO (0,8 / 2,4) in der Planung reduziert (0,6 / 2,4 im Baufeld A, 0,6 / 1,2 in den Baufeldern B1 und C).                      Hinweis: Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht dem für Misch- oder dörfliche Wohngebiete.</p>	<p>Das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung entspringt der örtlichen Situation (Einfüegebot nach § 34 BauGB) und nicht den Angaben in § 17 BauNVO.                      Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt. Dies ist angesichts der baulichen Struktur des Gebiets gerechtfertigt, da erkennbar ist, dass angesichts der Ausprägung der Nutzungen und Größe der Einheiten auf einen gewissen Anteil an nach § 19 Abs. 4 BauNVO privilegierten Anlagen nicht verzichtet werden kann. Insgesamt lässt die Festsetzung bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Gesamtversiegelung eine Überbauung bis zur die Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksfläche zu und schließt sogar eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO nicht aus.                      Die GFZ von 1,2 erlaubt bei Wahl einer eher einfachen gewerbehallenartigen Bebauung ein flächig 2-geschossiges Volumen.                      Angesichts der auch Grundstücksweise bisher nur sehr geringen GFZ ermöglicht der B-Plan damit eine erhebliche Nachverdichtung.</p>
	<p><u>4 Nutzungen</u>                      Abweichend von der erklärten Absicht werden Festlegungen für Nutzungen getroffen. So können unter Anderem bestehende Nutzungen bei Ausschöpfung der im Entwurf angelegten Möglichkeiten erheblich eingeschränkt werden. Dies ist insbesondere möglich durch</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. fehlende Festsetzungen aufgrund des vereinfachten Verfahrens</li> </ol>	<p>Aussage ist unzutreffend, der B-Plan enthält keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Dies heißt nicht, dass alles zulässig wäre, da auch der bestehende Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB eine eindeutige Bestimmung zulassungsfähiger Anlagen ermöglicht. Die Hansestadt geht davon aus, dass die Einstufung als faktisches Gewerbegebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) durch</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>2. dem Erfordernis aus § 34 BauGB zur Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung, die im Zuge einer einheitlichen Bebauung gemäß Zielstellung des</p> <p>3. Entwurfes Erweiterungen oder Änderungen bestehender (störender) Gewerbe erschweren kann</p> <p>4. Auslegungen des Entwurfes in projektbezogenen Verhandlungen zwischen städtischen Organen und einzelnen BauherrInnen im Sinne der Rolle der Stadt als Eigentümerin ohne weitere öffentliche Beteiligung, auch bei möglicher Relevanz für das Teilgebiet oder das Gesamtgebiet Nordhafen</p>	<p>die Planung nicht in Frage gestellt wird. Auch die auf Basis des B-Plans zu errichtenden Anlagen sind damit auf den Nutzungsartenkatalog des Gewerbegebiets beschränkt, so dass es nicht zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen kommen wird. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass eine gewisse gegenseitige Lärmbelastung hinzunehmen ist.</p> <p>Eine gewisse Einschränkung erfährt die Zulässigkeit emittierender Betriebe bereits derzeit im Zulassungsverfahren nach TA Lärm durch die Schutzbedürftigkeit der westlich an der Hafentbahn angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Auch hieran wird sich durch die Planung jedoch nichts ändern.</p> <p>Dass der Grundstückseigentümer den Katalog der zulassungsfähigen Nutzungen auf die von ihm gewollten Nutzungen einschränken kann, entspricht dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Dieses Recht steht auch der Hansestadt als Grundstückseigentümerin zu.</p>
	<p><u>4 Bedarfe</u> Über die bereits abgestimmten Projekte Business-Hotel, Steinbeis-Institut und Meeresmuseum kann der Bedarf an Flächen für hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen nicht erkannt werden. Bedarfsermittlungen für die im Entwurf unter 1.1 genannten Nutzungen liegen nicht vor.</p>	<p>Ein grundsätzlicher Bedarf ist durch die bereits genannten Projekte und weitere Investoren- und Interessentenanfragen nachgewiesen.</p>
	<p><u>5 Beteiligung</u> In § 3 (1) Satz 2 BauGB wird klargestellt, dass zur Öffentlichkeit auch Kinder und Jugendliche gehören. Unabhängig von einer direkten Betroffenheit dieser Gruppe- die sich in Stralsund aus Handlungsfeld 5 des Kulturkonzeptes <i>Orte für Jugendkultur</i> entwickelt - ergibt sich aus dieser Festlegung die Notwendigkeit der Sicherung einer Beteiligung durch Verständlichkeit und Zugänglichkeit der Planungsinhalte und -konsequenzen. Diese erfordert Information und Moderation, die nicht erfolgt ist.</p>	<p>Es wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt.</p>
	<p><b>Hinweise</b></p> <p>1. Die Begründung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht erkannt werden, da der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab mit der Planung des Strukturwandels und der Ansiedelung exklusiver</p>	<p>Aussage ist unzutreffend. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Kriterien hierfür sind klar benannt (Innenbereich/vorgenutzte Fläche, zugelassene Grundfläche nach § 19 Abs. 2 von max. 20.000 qm, keine Betroffenheit von Natura-2000) und werden nachweislich eingehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>(ausschließender) Nutzungen ändern wird (Begründung des Bebauungsplans Nr. 82, Ziffer 1.1., 4. Absatz).</p> <p>2. Mit Blick auf /3/ kann auch der Verwertungsdruck nicht erkannt werden, der in der Konsequenz zu einer Zersiedelungsgefahr führen kann, die es zu verhindern gilt.</p> <p>3. Das Ziel des Handlungsfeldes 5 des Kulturkonzeptes Stralsund 2034: <i>Leerstände temporär nutzbar machen</i> wird im Planwerk nicht genannt. Aktuell fallen Flächen und Gebäude brach, ohne dass Zwischennutzungen erfolgen oder in Moderation zwischen privaten Eigentümern und eigeninitiativen AkteurlInnen angestrebt werden. Dieses Brachfallen dient dann seinerseits der Planungs-Begründung unter Ziffer 1.1, Absatz 2 des Bebauungsplanes.</p> <p>4. Das Ziel des Handlungsfeldes 5 des Kulturkonzeptes Stralsund 2034: <i>Prüfung der Möglichkeiten für ein Kreativquartier im Rahmen der Hafententwicklung</i> wird im Bebauungsplan nicht genannt.</p>	<p>Der Begriff Zersiedelungsgefahr bezieht sich auf Außenbereichsflächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind. Nachverdichtung im Innenbereich ist nach § 1a BauGB grundsätzlich zu fördern.</p> <p>Nicht jede Planung kann allen möglichen bzw. legitimen Zielen gerecht werden. Der Fokus liegt beim vorliegenden B-Plan auf der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Gleichwohl sind Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.</p> <p>s.o.</p>
c	<p><b>Einwender 3</b> Stellungnahme vom 19.12.2023</p> <p><b>I. Eigentumsverhältnisse</b> Meine Mandantin ist Eigentümerin folgender Grundstücke</p> <p>1. GB v. Stralsund Bl. 9214 bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FIST.: 21/1, 21/3, 22/1, 22/14</p> <p>2. GB v. Stralsund Bl. 11592, bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FIST.: 20/10, 21,5, 21/8, 27, 28, 29, 30, 31, 44/1, 46, 49, 50, 51.</p> <p>3. GB v. Stralsund Bl. 11595 bestehend aus lfd. Nr. 1 Flur 31, FIST. 22/4</p> <p>Die benannte unter 1 und 2 benannten Grundstücke (im bürgerlich-rechtlichen Sinne) meiner Mandantin sind jeweils nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 82 einbezogen. Der restliche Teil der Grundstücke, insbesondere ein umfangreich bebauter Teil der Flurstücke 21/8, 21/1, und 22/1 grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan an. Gleiches gilt für das im GB von Stralsund Bl. 11595 eingetragene Grundstück bestehend aus Flur 31, FIST. 22/4, welches ebenfalls im Eigentum meiner Mandantin steht.</p> <p>Meine Mandantin ist daher sowohl als Eigentümerin im Bebauungsplan liegender</p>	<p>Die Aussagen zur Betroffenheit sind zutreffend.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Grundstückflächen, als auch als Eigentümerin unmittelbar an das Bebauungsplan-gebiet angrenzender Flächen durch die Planung in ihren subjektiven Rechten betroffen. Als Eigentümerin im Bebauungsplan liegender Flächen kann sie sich dabei über die Verletzung ihrer Eigentumsrechte auch auf rein objektive Fehler in der Planung berufen, denn als solche hat sie einen Anspruch darauf, dass der Bebauungsplan in jeder Hinsicht rechtmäßig ist.                      Insoweit erhebt meine Mandantin gegen den vorliegenden Planentwurf folgende Einwendungen.</p>	
	<p><b>II. Verfahrensfehler, formelle Rechtswidrigkeit</b>                      Der Bebauungsplan durfte nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen dieser Norm vorliegend nicht erfüllt sind.</p> <p>Das ergibt sich schon daraus, dass entgegen Ihrer Annahme die Versiegelungsflächen nach den Planungen oberhalb von 20.000 qm liegen. Die Gesamtfläche der Baugebiete beträgt 27.637,2 qm. Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 16.582,32 qm. Hinzuzurechnen sind die für die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen von 6.714,1 qm. Hinzu kommen noch weitere Versiegelungsflächen nach § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO. Damit ist die in § 13a BauGB vorgesehene Grenze aber überschritten, bei der jedenfalls auf eine überschlägige Umweltprüfung verzichtet werden darf. Eine solche überschlägige Prüfung haben Sie auch nicht vorgenommen.</p> <p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann zudem ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine solche Innenentwicklung ist hier nicht gegeben.</p> <p>Zur Auslegung des Begriffs der „Innenentwicklung“ hat das Bundesverwaltungsgericht in einer ersten Grundsatzentscheidung (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - BVerwG 4 CN 9.14 -, juris Rn. 15 ff.) ausgeführt, dieser sei nicht legal definiert, sondern werde vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt; seine Interpretation durch die Gemeinde unterliege der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, ein gemeindlicher Beurteilungsspielraum bestehe nicht (BVerwG, a.a.O.,</p>	<p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 ist maßgeblich ausschließlich die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO, nicht aber die gesamte zulässigerweise versiegelte Fläche. Dabei kann offenbleiben, ob sich der Schwellenwert von 20.000 qm auf die in einem Plan festgesetzte zulässige Grundfläche, oder nur auf die zusätzlich zugelassene Grundfläche im Sinne einer Anwendung § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bezieht.</p> <p>Das gesamte Geltungsbereich ist derzeit eine im Innenbereich liegende Siedlungsfläche mit umfangreichem Baurecht nach § 34 BauGB. Wesentliche Umweltauswirkungen sind durch die planerische Modifizierung des Baurechts nicht zu erkennen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Rn. 22). Aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie der Gesetzesbegründung folge, dass nur solche Flächen überplant werden dürften, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen würden, und dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden dürften (BVerwG, a.a.O., Rn. 23). Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpfe der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden solle und zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme insbesondere Möglichkeiten der gemeindlichen Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen seien. Er grenze Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführten, und wolle mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) dienen. Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kämen, nenne er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden solle (BVerwG, a.a.O., Rn. 24 mit Hinweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nr. 8 und Abs. 1). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wolle er einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absähen und darauf verzichteten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern (BVerwG, a.a.O., Rn. 24). Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sei nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gelte jedenfalls im Grundsatz auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt sei, dass sie sich als deren organische Fortsetzung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>darstelle und damit für eine Einbeziehungs-satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht komme. Eine „Innenentwicklung nach außen“ ermögliche § 13a BauGB nicht (BVerwG, a.a.O., Rn. 25).</p> <p>In einer zweiten Grundsatzentscheidung (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 – BVerwG 4 CN 5.21 –, juris Rn. 16 ff.) hat das Bundesverwaltungsgericht die Frage beantwortet, ob die Vorschrift erlaubt, eine Außenbereichsinsel im Innenbereich zu überplanen, und dabei eine weitergehende Systematisierung des Prüfungsmaßstabes vorgenommen. Der Gesetzgeber greife mit § 13a BauGB nicht auf bauplanungsrechtli-che Kriterien zurück, sondern knüpfe an einen städtebaulichen Terminus an und mache die Abgrenzung von Innen- und Außen-entwicklung an der Belegenheit des betref-fenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich fest, wobei die tatsächli-chen Verhältnisse im Vordergrund stünden (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 16). Der Siedlungsbereich werde grundsätzlich durch eine Bebauung ge-kennzeichnet, die nicht nur vereinzelt sei, sondern den Eindruck einer jedenfalls lo-ckeren Zusammengehörigkeit erwecke; er werde zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreiche (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 17). Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bildeten, er-füllten diese Voraussetzungen ohne weite-res (ebd., mit Hinweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12), der Siedlungsbereich reiche jedoch über diesen Kern hinaus. Gehe es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung ge-prägten Ortslage, kämen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgebener baulicher Nutzungen in Betracht und sei eine Einbe-ziehung des näheren Umfeldes der vorhan-denen Bebauung zu erwägen, die sich al-lerdings nicht an den Voraussetzungen ei-ner Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB orientieren dürfe. Jenseits der so bestimmten Linie liegende Flächen seien im Regelverfahren zu überplanen (ebd.). Dies-seits der äußeren Grenze der Ortslage lie-gende, bebaute oder unbebaute Flächen seien hingegen, unabhängig von der Ab-grenzung Innen- und Außenbereich, typi-scherweise Teil des Siedlungsbereichs (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 18). Geboten sei indes eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Ge-benheiten, für die abhängig vom Einzel-fall verschiedene Kriterien heranzuziehen seien (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023,</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>a.a.O., Rn. 19 f.). Maßgeblich sei dabei, ob infolge der Größe der Freifläche, absolut und relativ zum umgebenden Siedlungsbe- reich, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich fehle bzw. unterbrochen werde (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 20), ob die einbezogene Freiflä- che in einem besonderen funktionalen Zu- sammenhang zum sonstigen Plangebiet stehe (BVerwG, Urteil vom 25. April 2023, a.a.O., Rn. 20) und ob eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung eine be- sondere inhaltliche Nähe zum Siedlungsbe- reich indiziere (BVerwG, Urteil vom 25. Ap- ril 2023, a.a.O., Rn. 21).</p> <p>Indem das Bundesverwaltungsgericht den Vorrang der tatsächlichen Verhältnisse be- tont, nimmt es eine europarechtlich gebo- tene Einengung des Begriffs „Siedlungsbe- reich“ vor.</p> <p>Dieser bedarf es, weil das städtebauliche Verständnis dieses Begriffs nicht allein be- standsorientiert ist, sondern auch beabsich- tigte Erweiterungen erfasst. Danach ist der Siedlungsbereich ein aus einem oder meh- reren Gemeindeteilen bestehender Bereich, in dem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus o- der zur örtlichen Konzentration der Eigen- entwicklung vorrangig vollziehen soll. Dem- entsprechend können Regionalpläne Vor- ranggebiete i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG be- stimmen, in denen eine Siedlungstätigkeit „vorgesehen“ ist, die Vorrang vor anderen Nutzungen haben soll, ebenso können Flä- chennutzungspläne bestimmte Arten der Bodennutzung (Bauflächen und Baugebiete i.S.d. § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) festlegen, die sich aus der „beabsichtigten“ städtebau- lichen Entwicklung nach den voraussehba- ren Bedürfnissen der Gemeinde ergeben (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB).</p>	
	<p>Eine so manifestierte bloße Entwicklungs- absicht der Gemeinde ist indes für sich ge- nommen kein taugliches Kriterium, um den Anwendungsbereich des § 13a BauGB zu bestimmen und die Bereiche der Innen- und Außenentwicklung voneinander abzugren- zen. Um dem Anliegen der Bodenschutz- klausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und den Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Ra- tes vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme – Richtlinie über die Stra- tegische Umweltprüfung (SUP-RL) – Rech- nung zu tragen, bedarf es vielmehr einer restriktiven Anwendung von § 13a BauGB, die sicherstellt, dass Pläne i.S.d. Art. 3 Abs.</p>	<p>s.o.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>3 SUP-RL nur dann vom Regelerfordernis einer Umweltprüfung ausgenommen sind, wenn ihre Verwirklichung auch tatsächlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt (vgl. Gierke/ Schärmer in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2023, § 13a Rn. 14-18). Nach Art. 3 Abs. 5 SUP-RL obliegt es den Mitgliedsstaaten, die von der Vereinfachung erfassten Pläne durch (konkrete) Einzelfallprüfung ihrer Auswirkungen, (abstrakte) Festlegung ihrer Art oder Kombination beider Ansätze zu bestimmen. Die Grenzen dieser Befugnis der Mitgliedstaaten hat das Bundesverwaltungsgericht, wie folgt beschrieben (Urteil vom 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22 –, juris Rn. 12): Sicherzustellen ist, dass sämtliche Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, einer Umweltprüfung unterzogen werden (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteile vom 22. September 2011 - C-295/10 - Rn. 46, 53, vom 10. September 2015 - C-473/14 - Rn. 47 und vom 21. Dezember 2016 - C- 444/15 - Rn. 53). Wenn durch die in Art. 3 Abs. 5 SUP-RL genannten Mechanismen gewährleistet sein soll, dass kein Plan, der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, der Umweltprüfung entzogen wird (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteil vom 22. September 2011 - C-295/10 - Rn. 53), sind für die Artfestlegung strenge Maßstäbe zu beachten, die nur gewahrt sind, wenn angesichts der nach Maßgabe der einschlägigen Kriterien nach Art. 3 Abs. 5 Satz 2 SUP-RL i. V. m. Anhang II der Richtlinie für die Art des Plans geltenden qualitativen Voraussetzungen davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen „a priori“, d. h. von vornherein, nicht eintreten werden (a.a.O. unter Verweis auf EuGH, Urteil vom 18. April 2013 - C-463/11 - Rn. 39). Bei der Artfestlegung muss daher gewährleistet sein, dass für jeden möglichen Einzelfall erhebliche Umweltauswirkungen durch den Plan ausgeschlossen sind. Eine Artfestlegung, mit der das Ziel des Art. 3 Abs. 1 SUP-RL lediglich im Wege einer typisierenden bzw. pauschalierenden Betrachtungsweise, d. h. im Allgemeinen und regelhaft, aber zugleich verbunden mit der Hinnahme von Ausnahmen, erreicht wird, ist hingegen unzulänglich.</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung ist mithin so restriktiv auszulegen, dass er nur solche Fälle erfasst, in denen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen von vornherein nicht zu erwarten sind. Aus tatsächlichen Gründen kann dies der Fall sein, wenn (1)</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der Planbereich schon aktuell bebaut ist, wenn (2) eine frühere Bebauung des Planbereichs noch immer nachwirkt oder wenn (3) die Bebauung seiner Nachbarschaft nach ihrer Größe, ihrer Lage oder eines funktionalen Zusammenhangs auf den Planbereich ausstrahlt, wie dies bei Randbereichsarrondierungen oder Außenbereichsinseln möglich ist. Dabei ist auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen und muss der jeweils in den Blick zu nehmende Gesamtbereich zudem das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils haben.</p> <p>Über die vorgenannten Konstellationen hinaus sind zudem aus rechtlichen Gründen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn (4) für das Plangebiet schon gegenwärtig eine gesicherte Bebauungsmöglichkeit besteht, wie sie (a) die schon bisherige Existenz eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB) oder (b) die Lage innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) vermittelt, deren Ablösung daher ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann.</p> <p>Gemessen an diesen Grundsätzen durfte der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.</p>	
	<p>Ihre Annahme, es handele sich bei dem Gebiet um einen Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB ist nicht tragfähig und im Übrigen inkonsequent. Sie selbst argumentieren zur Planrechtfertigung damit, dass dort große ungenutzte Grundstückflächen und Leerstände festzustellen seien. Damit verträgt es sich aber nicht, von einem Innenbereich, der ausschließlich durch die tatsächlichen Nutzungen und ausnahmsweise aus sogenannten Nachwirkungen ehemaliger Nutzungen geprägt wird, auszugehen. Diese Annahme ist daher unzutreffend.</p> <p>Zudem fehlt es hier an der Ortsteileigenschaft der in Betracht zu ziehenden den Siedlungsbereich umgebenden Bebauung, weil dort erkennbar keine organische Siedlungsstruktur (mehr) festzustellen ist, worauf sie selbst auch in der Begründung zur Planrechtfertigung verschiedentlich hinweisen.</p> <p>Ob darüber hinaus das Gebiet als Randbereichsarrondierung eines angrenzenden Siedlungsbereichs mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen</p>	<p>s.o.                      Leerstehende (aber äußerlich intakte) Gebäude prägen ihre Umgebung ebenso wie genutzte. Einzelne unbebaute Flächen, sog. Baulücken, unterbrechen nicht den Siedlungszusammenhang im Innenbereich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>ist, die ggf. eine Planaufstellung nach § 13 a BauGB zuließe, haben Sie zudem auch nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB). Das dürfte angesichts der bestehenden Freiflächen und insbesondere der bereits jahrelangen Nutzungsaufgabe des auf dem nicht zum Plangebiet gehörenden Gebäude auf dem Flurstück 244 nicht der Fall sein. Das findet seinen Grund auch darin, dass das Gesamtgebiet nicht in diesem Sinne von baulichen Nutzungen umgeben ist, die einen Ortsteil darstellen würden und zudem den Eindruck einer Zusammengehörigkeit mit den zu überplanenden Flächen erwecken. Vielmehr grenzt das Gebiet in östlicher und nördlicher Richtung direkt an den Strelasund und weist damit erhebliche Freiflächen aufweist. Ein eine Ortsteil ausweisendes Gewicht weist die umgebende Bebauung nicht auf.</p> <p>Zudem haben Sie nicht ermittelt und festgestellt, dass bei der Umsetzung der beabsichtigten Planung keine erheblichen Umweltwirkungen zu erwarten sind. Relevant ist dabei, dass ausgehend vom vorhandenen Charakter des Plangebiets bei Wahrung der abstrakten Vorgaben des § 13a BauGB ausgeschlossen werden kann, dass seine Überplanung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Das Gegenteil ist in einem Gebiet unmittelbar am Strelasund mit seiner Bedeutung für Flora und Fauna zu erwarten. Jedenfalls ist es unzulässig angesichts der baulichen Situation vor Ort von vorneherein jede erhebliche Umwelteinwirkung auszuschließen.</p>	
	<p><b>III. Zielverwirklichung / Planrechtfertigung.</b></p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt es bereits an der notwendigen Rechtfertigung. Er soll als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen bewirken, dass in dem Gebiet höherwertige gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Es soll die Ermöglichung der Ansiedlung von Büro-/ Forschungs-/Dienstleistungsnutzungen für (hoch-) qualifizierte Arbeitsplätze an diesem Standort erreicht werden.</p> <p>Nach Maßgabe dieses Zieles und dessen Verwirklichung kann eine Planrechtfertigung aber nur dann bestehen, wenn ein entsprechender Bedarf unter Berücksichtigung weiterer in der Umgebung geplanter Vorhaben und städtebaulicher Planungen in absehbarer Zeit überhaupt festgestellt werden könnte. Dazu hat es keinerlei Untersuchungen gegeben. Ein solcher Bedarf ist</p>	<p>Die Planung dient der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft. Aktuell liegen für verschiedene Grundstücke der Hansestadt bzw. ihrer Tochtergesellschaften im Geltungsbereich Ansiedlungswünsche vor. Erste Flächen wurden bereits veräußert.</p> <p>Die vorgesehenen baulichen Nutzungen zielen auf eine hochwertige, d.h. hier auch mehrgeschossige Bebauung mit Büro-, Labor- und Beherbergungsnutzung. Die Entwicklung scheitert bislang nicht an der fehlenden Innenbereichseinstufung, wohl aber an der zu geringen zulässigen Geschossigkeit.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auch nicht ersichtlich, zumal das in unmittelbarer Nähe befindliche Bürogebäude der Volkswerft einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden soll. Es ist ausgeschlossen, dass ein zusätzlicher Bedarf an entsprechender Nutzung in dem Gebiet des Planentwurfes bestehen könnte. Damit ließe sich aber das verfolgte Ziel nicht erreichen. Dem Plan fehlt es an der entsprechenden Rechtfertigung.</p> <p>Zudem würde die auf die Zielverwirklichung gerichtete Planrechtfertigung voraussetzen, dass nach der nach § 34 Abs. 2 BauGB dann zu beurteilenden Art der baulichen Nutzung gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig wären. Das ist aber – wie gesagt- jedenfalls nach ihren eigenen Feststellungen nicht der Fall, denn im Gebiet des Bebauungsplanes finden sich prägende Gewerbenutzungen nicht. Sie selbst begründen die Rechtfertigung des Planes damit, dass vor Ort ungenutzte Grundstücksflächen und massive Leerstände vorzufinden seien. Das aber verträgt sich nicht mit der Annahme eines faktischen Gewerbegebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die Annahme, auch der in den Geltungsbereich des B-Plangebietes einbezogene Bereich entspreche einem Gewerbegebiet, ist auch objektiv unzutreffend. Zwar ist ihre Annahme, in den vorhandenen Gebäuden bestünden massive Leerstände und Nutzungen seien aufgegeben worden bezogen auf die Grundstücke meiner Mandantin nicht zutreffend, denn diese werden vollständig genutzt – Leerstand ist dort nicht festzustellen. Allerdings befinden sich im Gebiet des Planentwurfes nahezu ausschließlich Garagen, die außerhalb des Plangebietes ausgeübten Gewerbe zuzuordnen sind und Gebäude, die jedenfalls nicht gewerblich genutzt werden. Von einem faktischen Gewerbegebiet kann hier aber schon deshalb nicht die Rede sein, weil es dafür im Plangebiet an dem zur Prägung nötigen Gewicht vorhandener Bebauung und deren Nutzung fehlt. Eine hinreichend konkrete Bestandaufnahme ist auch nicht vorgenommen worden. Das verfolgte Ziel kann daher im Gebiet des Bebauungsplanes nur mit Festsetzungen auch zur Art der baulichen Nutzung erreicht werden. Da mit den gegenwärtigen Festsetzungen das mit den Planungen verfolgte Ziel nicht erreichbar ist, fehlt es dem Plan in seiner jetzigen Gestalt an der Planrechtfertigung.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zudem haben Sie die erforderliche Grundlagenermittlung zum Bestand und zur baulichen Situation vor Ort und deren Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB) nicht hinreichend konkret vorgenommen und ausgewertet. Damit fehlt es dem Bebauungsplan bereits an einer ganz zentralen Grundlage</p>	<p>Zur Grundlagenermittlung siehe Kap. 3.1 bis 3.12 der Begründung, die vom Einwandgeber hier nicht zur Kenntnis genommen wurden.</p>
	<p><b>IV. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leistungsrechten auf dem Flurstück 21/8 und dem Flurstück 21/3</b></p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten auf den Flurstücken 21/8 und 21/3 meiner Mandantin ist rechtswidrig. Sie verbietet sich bei Abwägung der öffentlichen Belange gegen die (Eigentümer)Interessen meiner Mandantin.</p> <p>Setzt ein Bebauungsplan - wie hier - für ein bisher privat genutztes Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine andere Gemeinbedarfsfläche fest, bedarf es bei der Aufstellung des Plans zwar keiner vollen Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen, denn mit der Festsetzung von Flächen öffentlicher Nutzung ist noch keine Entscheidung über die Zulässigkeit einer Enteignung dieser Flächen verbunden. Ob der Vollzug der Festsetzung es erfordert, das Grundstück seinem bisherigen Eigentümer hoheitlich zu entziehen, ist vielmehr erst in einem späteren etwaigen Enteignungsverfahren zu entscheiden. Das gilt auch für die etwaig alternativ in Betracht kommende Beanspruchung von Grunddienstbarkeiten für geplante Geh-, Fahr und Leitungsrechte.</p> <p>Allerdings muss die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen hierbei umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Das Gewicht des Eingriffs</p>	<p>Eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten gibt es nicht.</p> <p>Auf den Flurstücken 21/8 und 21/3 wurden zum Schutz der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen Flächen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, gekennzeichnet. In Textlicher Festsetzung 5.1 wird der Umfang wie folgt ausgeführt: „Die Flächen des GFLR 1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (REWA und SWS) zu belasten. Dies schließt das Recht zum Begehen und Befahren zum Zweck der Kontrolle, Wartung, Reparatur und Erneuerung ein“. Eine Nutzung durch die allgemeine Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Versorgungsleitungen, die Voraussetzung einer gesicherten Erschließung der Flächen auch des Einwandgebers und damit des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sind, sind in dem nicht als Straße gewidmeten Bereich derzeit nicht grundbuchlich gesichert. Die ursprünglich 2008 auf Basis des Grundbuchbereinigungsgesetzes eingetragenen Leitungsrechte zugunsten der REWA, die hier als Dienstleisterin der Hansestadt Stralsund als gesetzlicher Ver- bzw. Entsorgungspflichtiger fungiert, bzw. SWS wurden 2009 im Zuge der Zwangsversteigerung durch die Gläubigerbank gelöscht. Der damalige Einspruch durch die Rechtsvertretung (über die Stadtwerke Stralsund SWS) nach der Löschung blieb erfolglos. Auch mit dem Nachfolgeeigner konnte damals mit Verweis auf AVBWasserV und mögliche Duldungsrechte ebenfalls keine neue Sicherung erreicht werden.</p> <p>Auf der Trinkwasserseite sind die öffentlichen Leitungen heute nach wie vor durch die AVBWasserV geschützt, da die Grundstückseigner selbst Nutznießer der Trinkwasserleitung sind. Auf der Abwasserseite gilt prinzipiell gleiches, da auch hier die Eigner selbst Anschlussnehmer sind. Zudem kann durch die REWA im Notfall auch ein Notleitungsrecht geltend gemacht werden, da ein wirtschaftlich alternativloses und öffentliches Interesse an einer Durchleitung besteht.</p> <p>Eine Enteignung von Flächen ist damit weder erforderlich noch beabsichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>muss zudem zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen.</p>	
	<p>Ebenso wie dem Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB kommt bereits den vorgelagerten Ermittlungs- und Bewertungspflichten nach § 2 Abs. 3 BauGB besondere Bedeutung im Rahmen der inhaltsbestimmenden Funktion der Bauleitplanung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG zu. Das als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB tritt selbständig vor die materiellen Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Bewertung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedeutet vor dem Hintergrund einer noch vorzunehmenden Abwägungsentscheidung die Feststellung des jeweiligen Inhalts und Gewichts der abwägungserheblichen Belange. Im Einzelnen geht es um deren Wertigkeit bzw. Qualität in der gegebenen städtebaulichen Situation, um Art und Ausmaß der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie um mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, die die Betroffenheit abschwächen oder kompensieren können. Daher sind Art und Ausmaß des Berührtseins der Belange durch die Bauleitplanung sowie das Gewicht des jeweiligen Belangs im Verhältnis zu seiner Betroffenheit zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Gemessen daran fehlt es bereits an der Ermittlung und Bewertung der mit den beabsichtigten Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Geh-, Fahr und Leistungsrechten (GFLR) verbundenen Eigentumsbeeinträchtigungen meiner Mandantin. Weder ist die gegenwärtige baurechtliche Situation des betroffenen Grundstückes bzw. des zum Grundstück gehörenden Grundstücksteils der Flurst. 21/8 und 21/3 ermittelt noch bewertet worden. Alleine die allgemeine Feststellung, dass gesamte Baugebiet stelle einen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich dar, ist dafür nicht ausreichend. Erforderlich ist vielmehr konkret grundstücksbezogen die bauliche Situation zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die betroffenen Flurstücke 21/8 und 21/3 Teil eines Grundstückes im bürgerlich-rechtlichen Sinne sind, welches nach allgemeiner Meinung das „Baugrundstück“ darstellt. Alle baurechtlichen Fragen haben sich daher an dem Baugrundstück insgesamt zu orientieren. Soweit daher Teilflächen des Baugrundstückes zur Festsetzung öffentlicher</p>	<p>s.o.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verkehrsflächen o.Ä. herangezogen werden, sind die Eigentumsbeeinträchtigungen bezogen auf das gesamte Baugrundstück zu berücksichtigen.</p> <p>Auch durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit GFLR auf dem Flurstück 21/8 wird diese Fläche der Bebaubarkeit durch meine Mandantin, die zur Zeit besteht, vollständig entzogen. Damit wird aber gleichzeitig auch den an der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen weiteren zum Grundstück gehörenden Flächen ihre bauliche Nutzbarkeit insoweit entzogen, dass Abstandflächen einzuhalten sind. Insgesamt stellt daher der (vollständige) Entzug der baulichen Nutzbarkeit der entsprechenden Fläche der Flurstücke 21/8 und 21/3 einen ganz erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte meiner Mandantin dar.</p> <p>Dem stehen auch - abgesehen von der fehlenden Planrechtfertigung - keine (gleich)gewichtigen öffentliche Belange in Bezug auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie von GFLR gegenüber. Es ist schon nicht ersichtlich, dass die als verkehrsberuhigte Fläche geplante öffentliche Verkehrsfläche geeignet sein könnte, das Planziel zu unterstützen. Es ist weder etwas dazu festgestellt, noch ersichtlich, dass die geplante Fläche für die geplante Bebauung auch nur förderlich sein könnte, geschweige denn notwendig. Erschließungsfunktion hat diese Fläche als Verkehrsfläche offensichtlich nicht, denn das (Gesamtgrundstück), und nur auf das kommt es an, ist an einer öffentlichen Straße gelegen und kann von dort aus erschlossen werden. Das gilt auch für leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, so dass auch GFLR an Ort und Stelle nicht nötig und damit auch nicht gerechtfertigt sind. Zudem besteht vor Ort eine Vereinigungsbaulast, infolge derer ohnehin alle Grundstücke öffentlich-rechtlich wie eines zu behandeln sind.</p>	<p>Eine Überbauung der Leitungstrasse ist mit dem Schutz des Leitungsbestands nicht vereinbar.</p> <p>Würden die Leitungen aufgegeben werden müssen, würde auch die bauliche Nutzung auf den Flächen des Einwandgebers entfallen müssen. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ziegelstraße sind für den Einwandgeber ohne Querung anderer Baugrundstücke nicht erreichbar, da sein Grundstück nur von der Dänholmstraße aus erschlossen ist. Die dort liegenden Leitungen sind aber ohne Durchbindung zur Ziegelstraße funktionslos.</p>
	<p>Auch das nicht im Eigentum meiner Mandantin stehende Flurstück 244 ist an einer öffentlichen Straße (südlich Ziegelstraße/Dänholmstr.) gelegen und von dort aus erschlossen. Für die zusätzliche Erschließung von hinten liegenden Grundstücksteilen besteht kein Bedürfnis. Diese (Innen)Erschließung ist alleine Sache der Eigentümer, die diese nach ihren eigenen Vorstellungen durchführen können, falls das notwendig werden sollte.</p>	<p>s.o.; eine öffentliche Straße ist auf den Grundstücken des Einwandgebers nicht geplant.</p> <p>Angrenzenden Grundstückseigentümern kann aber wohl nicht verwehrt werden, auf ihren Flächen in Zusammenarbeit mit der Stadt zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen zur Erschließung rückwärtiger Flächen vorzusehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Irgendeine Verkehrsfunktion kommt der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls ersichtlich nicht zu. Es ist nichts dafür ersichtlich, welchen Mehrwert eine Verbindung zwischen der Dänholmstr. und der Ziegelstraße insbesondere mit Blick auf die Planziele entwickeln könnte, zumal es sich um eine verkehrsberuhigte Fläche handelt.</p> <p>Irgendwelche Verkehrsuntersuchungen, die ggf. die Notwendigkeit oder auch Zweckdienlichkeit dieser öffentlichen Verkehrsfläche belegen könnten, sind nicht eingeholt worden.</p> <p>Auch Alternativüberlegungen in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen und/oder der GFLR haben Sie nicht angestellt. Das ist fehlerhaft.</p>	
	<p><b>V. Fehlende Verkehrsuntersuchungen</b>                      Es ist evident, dass bei Verwirklichung der Planziele mit einer erheblichen Verkehrszunahme durch An – und Abfahrtverkehr sowie durch ruhenden Verkehr zu rechnen ist. Angesiedelte Gewerbebetriebe werden einen erhöhten Besucherverkehr sowohl fußläufig als auch mit PKW hervorrufen. Wie diese sich gerade auch mit Blick auf die Belange anderer Nutzer und meiner Mandantin in Bezug auf die auf den Flurstücken 21/8, 21/1 stehenden, nicht zum Bebauungsplan gehörenden Gebäude auswirkt, ist nicht untersucht worden. Es ist davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen sowohl was Lärm als auch andere Emissionen angeht, kommt.</p> <p>Zudem ist weder untersucht, noch festgestellt, wie das Gebiet in der Lage sein soll, den hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Das betrifft nicht nur, aber auch den ruhenden Verkehr. Zwar sind an einigen Stellen Parkplatzflächen vorgesehen. Eine Untersuchung des Parkplatzbedarfes hat es aber nicht gegeben. Es lässt sich auch nicht erkennen, wie viele Parkplätze denn überhaupt in dem Gebiet errichtet werden können. Für das Gebiet B1 und B1b sind gar keine Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass die zu erwartende Zunahme von fließenden und ruhenden Verkehr zu erheblichen Konflikten führt, die im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden müssen, woran es aber hier fehlt. Das berührt auch die Eigentumsinteressen meiner Mandantin als Eigentümerin eines wesentlichen Teils der zu überplanenden Grundstücksflächen und angrenzender Flächen.</p>	<p>s.o., eine öffentliche Straße ist auf den Grundstücken des Einwandgebers nicht geplant. Die Befürchtungen hinsichtlich zusätzlicher Lärmbelastungen für die genannten Gebäude sind damit nicht nachvollziehbar. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind leistungsfähig. Eine nennenswerte Vorbelastung gibt es angesichts derzeit nur weniger Nutzer nicht. In einem (faktischen) Gewerbegebiet ist ein vergleichsweise hohes Maß an immissionsrechtlicher Toleranz zu unterstellen; schutzbedürftige Nutzungen wären hier fehl am Platze und sind unzulässig.</p> <p>Stellplätze nach der Stellplatzsatzung sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken vorzusehen und damit kein Belang der öffentlichen Planung. Öffentliche Stellplätze werden außerhalb des Gebiets im Bereich der Freiflächen unter der Rügenbrücke entstehen, die im Zugriff der Hansestadt liegen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><b>VI. Fehlerhafte Festsetzungen</b></p> <p>1. Die textliche Festsetzung zu Ziff. 3.1. dürfte unzulässig sein, weil sie nicht hinreichend die „abweichende Bauweise“ definiert. Alleine die Anweisung, dass Gebäude oder Gebäudegruppen einen seitlichen Abstand haben müssen, ist nicht ausreichend. Denn eine Gebäudegruppe kann auch über die gesamte Länge eines Baufeldes gehen, was dann gerade eine geschlossene Bauweise darstellt. Es bedarf daher einer näheren Definition auch des Begriffes „Gebäudegruppe“ (aus wieviel Gebäuden darf diese Bestehen?). Sie übersehen offenbar, dass für (seitliche) Abstandsflächen nach der Landesbauordnung nicht die Flurstücksgrenzen maßgebend sind, sondern die Grenzen des Baugrundstückes und damit die Grenzen des Grundstückes im bürgerlich-rechtlichen Sinne.</p> <p>2. Soweit im Bebauungsplan verschiedentlich Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, dürften die Regelungen zu unbestimmt sein. Der Bebauungsplan gibt keine Kriterien vor, anhand derer sich ermitteln ließe, wann eine Ausnahme vorliegt. Ohne solche wenigstens groben Kriterien lässt sich der Ausnahmecharakter einer geplanten Maßnahme nicht ermittelt. Die Festsetzung widerspricht daher dem Grundsatz der Normklarheit, ist daher zu unbestimmt und unwirksam.</p>	<p>Die bestehende Bebauungsstruktur ist geprägt von freistehenden Einzelgebäuden, es gibt keine über Grundstücksgrenzen hinweggehenden Hausgruppen. Für die kleinteiligen Flurstücke im Zugriff des Einwandgebers liegt eine Vereinigungsbaulast vor, so dass diese jeweils als ein einziges Grundstück anzusehen sind. Grundsätzlich entspricht eine solche Struktur einer offenen Bauweise, da zu seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstände nach § 6 LBauO M-V eingehalten werden.</p> <p>Allerdings weisen die Bestandsgebäude – wie in Gewerbegebieten häufig festzustellen – teilweise Gebäudelängen über 50 m auf, so dass eine der Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO verletzt wird.</p> <p>Ausnahmen müssen dem Umfang und der Art nach bestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Textlicher Festsetzung 1.2, Satz 1 ist als Voraussetzung für die Überschreitung um 1 VG die Ausbildung als Staffelgeschoss genannt. In Satz 3 resultiert Umfang und Voraussetzung aus den Vorgaben des Denkmalschutzes auf Erhalt der äußeren Gestalt des Turmes.</li> <li>- Textliche Festsetzung 1.4 gib gleichfalls Umfang und Voraussetzung (Staffelgeschoss, Rücksprung) an. Beide Ausnahmen sind gerechtfertigt, da bei Zulassung geneigter Dächer unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition in § 2 Abs. 6 LBauO M-V vergleichbare Volumina hätten realisiert werden können.</li> <li>- Die Überschreitung der Baugrenze ist auf bestehende Gebäude beschränkt, damit ist Umfang und Voraussetzung angegeben. Die Ausnahme ist zur Wahrung der Bestandsrechte begründet.</li> <li>- Bei Textlicher Festsetzung 2.1 wird der Ausnahmeverbehalt gestrichen. Hiervon ist der Einwandgeber jedoch nicht betroffen, da in seinem Bereich keine Baulinie festgesetzt ist.</li> </ul>
	<p><b>VII. Fehlende Konfliktbewältigung störendes Gewerbe auf den Flst. 21/8. 21/1</b></p> <p>Auf dem nicht in das Plangebiet einbezogenen Teil des Flurst. 21/8 und dem Flurst. 21/1 findet zur Zeit ein metallverarbeitendes Gewerbe, welches als störendes Gewerbe anzusehen ist, statt. Der Betrieb befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebietsteil C. Dem Plan und seiner Begründung ist nicht zu entnehmen, wie die dadurch im Baugebiet entstehenden Konflikte insbesondere in Bezug auf die Lärm-</p>	<p>Bei der Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Grundsätzlich geht die Hansestadt davon aus, dass die Einstufung als faktisches Gewerbegebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) durch die Planung nicht in Frage gestellt wird. Auch die auf Basis des B-Plans zu errichtenden Anlagen sind auf den Nutzungsartenkatalog des Gewerbegebiets beschränkt,</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>belastung gelöst werden sollen. Dieser Umstand hat vielmehr keine Berücksichtigung gefunden. Lärmuntersuchungen hat es nicht gegeben, weshalb ein Verstoß gegen die Ermittlungs- und Bewertungspflicht nach § 2 Abs.3 BauGB vorliegt. Gleiches gilt in Bezug auf die von der Ziegelgrabenbrücke ausgehenden Lärmemissionen/-immissionen als entsprechende Vorbelastung.</p> <p>Meine Mandantin sieht aber als Eigentümerin die Gefahr, dass die Nutzer der baulichen Anlage mit diesen Lasten konfrontiert werden, wenn der Plan ins Werk gesetzt wird und dann in ihren zur Zeit zulässigen Nutzungen erheblich beschränkt werden.</p>	<p>so dass es nicht zur Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen kommen wird. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass eine gewisse gegenseitige Lärmbelastung hinzunehmen ist.</p> <p>Eine gewisse Einschränkung erfährt die Zulässigkeit emittierender Betriebe bereits derzeit im Zulassungsverfahren nach TA Lärm durch die Schutzbedürftigkeit der westlich an der Hafenterrasse angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet). Auch hieran wird sich durch die Planung jedoch nichts ändern.</p>
	<p><b>VIII. Dachbegrünungen</b></p> <p>Die Festsetzung von zwingenden Dachbegrünungen übersieht die damit gerade in einem wie dem geplanten Gebiet dadurch entstehenden Probleme im Zusammenhang mit Nistplätzen für Vögel, insbesondere Möwen. Die dadurch entstehende Belastung durch Lärm „Möwengeschrei“ aber auch durch Verunreinigungen (Möwenkot) ist weder ermittelt, noch berücksichtigt worden. Zudem ist zu beachten, dass Möwen in der Brutzeit zum Schutze ihres Nachwuchses durchaus aggressiv reagieren, was auch eine Gefahr für Menschen darstellt. Auch das ist bisher nicht bedacht und daher auch nicht untersucht worden.</p> <p>Zudem werden mit dieser Festsetzung Satteldächer, die für die Altstadt und den Hafenbereich typisch sind, verhindert. Das widerspricht auch der Regelung zu den örtlichen Bauvorschriften, nach denen Satteldächer zugelassen werden sollen.</p>	<p>Die Forderung nach Dachbegrünung ist als ökologisch und klimatisch wirksame Maßnahme legitim und in der vorliegenden Ausgestaltung verhältnismäßig.</p> <p>Ausgenommen wurden nämlich ausdrücklich Dachterrassen und begehbare Dachflächen sowie Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten belegt werden.</p> <p>Dächer von Neubauten sind nach Textlicher Festsetzung II.1 generell als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung auszuführen. Eine geringe Dachneigung von 7 Grad verhindert weder Dachbegrünung noch die Anbringung einer PV-Anlage.</p>
	<p><b>IX. Festsetzung Gebäudehöhe Gebiet A 3</b></p> <p>Im Gebiet A 3 (a u. b) wird eine maximale Gebäudehöhe von 22,10 m NHN zugelassen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum auf dem nicht zum Plangebiet gehörenden Gebäude meiner Mandantin auf dem Flurstück 21/8, welche nur 15,7 m NHN Höhe aufweist. Ein diese Vorgabe ausnutzendes Vorhaben im Gebiet A 3 dürfte sowohl das Abstandsflächenrecht verletzen als auch rücksichtslos sein. Die Festsetzung lässt sich daher von vorneherein nicht ausschöpfen und ist daher rechtswidrig.</p>	<p>Aussage ist sachlich unzutreffend. Der B-Plan sieht mit der offenen Bauweise die Pflicht zum Nachweis von Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen vor. Zum Nachweis der Abstandsfläche kann bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe auch eine leichte Zurückstaffelung erforderlich werden.</p> <p>Grundsätzlich ist bei einer Gebäudehöhe von real (d.h. über Gelände) von knapp 20 m nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V eine Abstandsfläche von <math>20 \cdot 0,2 = 4,0</math> m erforderlich. Der Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze beträgt wenigstens 3 m.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><b>X. Hochwasserschutz</b> Die Überlegungen zum Hochwasserschutz sind fehlerhaft.</p> <p>Bereits Ihr Ausgangspunkt, bei dem Gebiet handele es sich um eines nach § 34 BauGB, weshalb keine erweiterte Pflicht zum Hochwasserschutz bestünde, ist wie dargestellt unzutreffend.</p> <p>Dessen ungeachtet dient das Instrument der Bebauungsplanung der Konfliktlösung und der Beseitigung von Missständen. Wenn daher der Hochwasserschutz bisher unzureichend ist, sind im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Untersuchungen hierzu fehlen vollständig. Der bloße Verweis darauf, dass Hochwasserschutz im Rahmen der Errichtung der Einzelvorhaben zu gewährleisten ist - also in das anschließende Verwaltungsverfahren verlagert wird (Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen) - verschiebt die durch den Bebauungsplan zu lösenden bereits absehbaren Probleme in unzulässiger Weise auf die Ebene der Einzelbaugenehmigungen. Denn es ist nicht zu erwarten, dass der nicht nur die Einzelvorhaben, sondern das gesamte Gebiet mit seiner Infrastruktur betreffende Hochwasserschutz dadurch gewährleistet werden könnte. Die Hochwasserschutzmaßnahmen müssen daher einheitlich im Rahmen eines Gesamthochwasserschutzes geplant werden.</p> <p>Die in der Begründung enthaltene 2,60 m NHN-Angabe ist veraltet. Es gilt die Unterlage "2-5/2022 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" aus dem "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern"</p> <p><a href="https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/K%C3%BCstenschutz/RegelwerkK%C3%BCstenschutz-Mecklenburg%E2%80%93Vorpommern/">https://www.stalu-mv.de/mm/Themen/K%C3%BCstenschutz/RegelwerkK%C3%BCstenschutz-Mecklenburg%E2%80%93Vorpommern/</a>,</p> <p>Darin wird ein BHW2021-2030 von 3,10 m NHN ausgewiesen. Diese Zahl stellt einen Ruhewasserspiegel ohne Beachtung der Windwellen dar. Der Wert ist bis zum Jahr 2030 gültig, wird dann neu überprüft. Tendenziell ist dann eher eine Korrektur des BHW nach oben anstatt nach unten zu erwarten. Der BPlan muss die evidente Tendenz steigender Bemessungswasserstände beschreiben und ausreichend Flächen für den HW-Schutz vorsehen. Daran fehlt es hier.</p>	<p>Zur Frage des heutigen planungsrechtlichen Status s.o.</p> <p>In bereits bebauten Innenbereichslagen gilt der Anspruch auf Konfliktlösung nur unter Berücksichtigung der Gesamtinteressenlage, d.h. der Verhältnismäßigkeit unter Wahrung des Bestandsschutzes sowie der eingeschränkten Möglichkeiten, Kosten für Erschließung auf die privaten Grundstückseigentümer umzulegen.</p> <p>Küstenschutz ist öffentliche Aufgabe des Landes. Die für den Küstenschutz zuständige Fachbehörde wurde beteiligt. Die Planung steht einem späteren Schutz des gesamten Siedlungsbereichs nicht entgegen.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt, die Angaben werden aktualisiert. Auch der bisherige Entwurf enthielt jedoch schon die aktuelle Berechnung des BHW von 3.10 m NHN. Grundsätzlich gelten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach §§ 12 f LBauO M-V; zukünftige Anforderungen z.B. durch ein erneut angehobenes BHW werden damit unabhängig von den B-Planfestlegungen Berücksichtigung finden müssen.</p>
	<p><b>XI. Verschiedenes</b></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p><b>1.</b> Die Festsetzung einer GFZ im Baufenster A von 2,4 und im Übrigen von 1,2 ist nicht nachvollziehbar. Sie ist städtebaulich nicht geboten. Das Argument, die Festsetzung entspräche dem Orientierungswert an Mischgebiete überzeugt nicht, denn ein Mischgebiet besteht weder zur Zeit noch soll der Bebauungsplan eine solche Entwicklung ermöglichen. Es ist erklärtes Planziel die Nutzung mit nicht störenden Gewerbe zu erreichen. Aus welchem städtebaulichen Grund daher eine GFZ von 1,2 in allen Gebieten außer im Baugebiet A festzusetzen ist, ist nicht nachvollziehbar. Bezeichnend ist allerdings, dass es sich bei dem Gebiet A um Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Stralsund handelt.</p> <p><b>2.</b> Die Beeinträchtigungen des Denkmalwertes des vor Ort befindlichen Wasserturmes durch die geplante Bebauung insbesondere unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes ist weder untersucht noch in der Begründung zum Planentwurf behandelt worden. Es liegt nahe, dass insoweit eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes zu erwarten ist.</p> <p><b>3.</b> Die als örtliche Bauvorschrift aufgenommene Festlegung der Dachneigung ist weder städtebaulich, noch gestalterisch nachvollziehbar. Sie widerspricht der Dachgestaltung in der Umgebung des Baugebietes, so dass es willkürlich ist, eine solche Dachneigung festzusetzen. Eine Begründung dafür gibt es auch nicht.</p> <p><b>4.</b> Dem Planentwurf fehlt es an jeder Konzeption zur Entwässerung. § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegt, nach welcher das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen keinen Schaden nehmen. Eine solche Konzeption drängt sich gerade mit Blick auf die Nutzungsintensivierung des Gebietes auf, fehlt jedoch vollständig. Damit ist auch ein Defizit der nach § 2 Abs. 3 BauGB erforderlichen Ermittlung und Bewertung der Abwägungsbelange vor.</p>	<p>Die höhere GFZ im Bereich A ist begründet durch die exponierte Lage und in Folge andere städtebauliche Struktur. Angestrebt wird ein Campus mit umfangreichen öffentlichen Aufenthalts- / Verkehrsflächen. Dabei ist auch die sich anschließende öffentliche Kaimante als weitgehend unbebaute Freifläche zu berücksichtigen. Die umfangreichen öffentlichen Flächen lassen gebäude- wie quartiersbezogen eine gute Besonnung und Belüftung auch bei hoher baulicher Dichte auf den einzelnen Baugrundstücken erwarten.</p> <p>Für den Bereich B hat der Einwandgeber einer Ausweisung binnengliedernder öffentlicher Verkehrsflächen ausdrücklich widersprochen.</p> <p>Umfangreiche Aussagen zum Denkmal finden sich in Kap. 3.2 der Begründung. Da der Turm auch historisch in den größeren Komplex des ehem. Elektrizitätsgebäudes eingebaut war, entspricht die vorgesehene Bebauung dem ursprünglichen Befund. Die Belange der Denkmalpflege werden bei der architektonischen Gestaltung des Neubaus zu berücksichtigen und konkret im Baugenehmigungsverfahren dazustellen sein.</p> <p>Flach geneigte Dächer bis 7 Grad unterscheiden sich nur unwesentlich von Flachdächern; auch letztere weisen zur sicheren Ableitung des Niederschlagswassers immer ein gewisses Gefälle auf.</p> <p>Erste Überlegungen der Stadt sahen eine Verlängerung der Dänholmstraße bis zur Ziegelstraße und in diesem Zuge ein Ausbau der Erschließung vor. Dieser Lösung hat sich der Einwandgeber verweigert mit dem (rechtlich durchaus zutreffenden) Hinweis, dass seine Flächen bebaut und erschlossen seien. Beitragspflichtig nach § 128 BauGB ist nur die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen sowie des vorhandenen Baurechts sind der Hansestadt als Planungsträgerin hier aus Gründen der Verhältnismäßigkeit enge Grenzen gesetzt. Beim Plangebiet handelt es sich um ein bebautes und historisch ortsüblich erschlossenes Gebiet. Die derzeit zulässige hohe Grundstücksversiegelung wird durch die Planung beibehalten. Auch dies ist den privaten Belangen geschuldet.</p> <p>In diesem Spannungsfeld zwischen einer wünschenswerten normgerechten Erschließungsplanung einerseits und Bestandsschutz bzw. Verhältnismäßigkeit andererseits</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sieht die Gemeinde grundsätzlich die Sicherung und normgerechte Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen vor:</p> <p>a) Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung wurde der bestehende Mischkanal in der Planung berücksichtigt, er ist funktionsfähig und für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets bisher und zukünftig ausreichend. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vereinigungsbaulasten ist für alle inneren Baufelder ein Zugang möglich. Es sei jedoch angemerkt: Die hier geäußerte Sorge um die Schmutzwasserentsorgung steht im Widerspruch zu den früheren Einwänden hinsichtlich der Darstellung der Leitungstrasse als zu sichernde und folglich mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belegende Fläche.</p> <p>b) Angesichts der direkten Nachbarschaft zum Sund wurde in der Vergangenheit dezentrale private Niederschlagswasserableitungen errichtet und genehmigt, so z.B. für die Flächen des Schrotthandels sowie auch die des Einwandgebers. Wie in der Begründung hervorgehoben (Kap. 4.6.3), soll jedoch der derzeit am Ende der Dänholmstraße endende (bzw. mit dem Schmutzwasserkanal zu einem in seiner Aufnahmekapazität begrenzten Mischkanal vereinigten) Regenwasserkanal in der neuen Verkehrsfläche als öffentlicher Kanal bis zum Sund verlängert werden. Damit würde auch für die Flächen des Einwandgebers eine Anschlussmöglichkeit geschaffen (mit Anbindepunkt am Ende der Dänholmstraße). Eine Umsetzung soll mittelfristig im Zuge der Neubebauung im Baufeld A3 durch die REWA als städtischem Versorgungsbeauftragtem erfolgen.</p> <p>c) Zur Ertüchtigung der Straßenerschließung sieht der B-Plan die Einrichtung einer neuen Wendemöglichkeit am Ende der Dänholmstraße vor. Die erforderlichen Flächen wurden bereits auf eigene Kosten von der Stadt erworben, der Straßenausbau wird mittelfristig durch die Stadt auf eigene Rechnung durchgeführt.</p>
d	<p><b>Einwender 4</b> Stellungnahme vom 29.11.2023</p> <p><b>Widerspruch des Bebauungsplanes Nr. 82 der Hansestadt Stralsund</b></p> <p>Ich bin Miteigentümer des Grundstückes Gemarkung Stralsund, Flur 31, Flurstück 63/9 und somit bin ich unmittelbar von der geplanten Bebauung betroffen und widerspreche dieser.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 82 der Hansestadt Stralsund um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3</p>	<p>Aussage ist nur mittelbar zutreffend; das Flurstück 63/9 liegt nach der Planüberarbeitung auf Basis der letzten Stellungnahme des Einwandgebers nicht mehr im Geltungsbereich des B-Plans und ist allenfalls als Nachbargrundstück mittelbar (nämlich von der veränderten Nachbarschaft und einem sich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>BauGB. Dieser gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und kann ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die Hansestadt Stralsund hat Bodengutachterstellen lassen. Warum? Das macht man doch nur, wenn Wohnungen gebaut werden sollen. Es dient quasi als Sicherheit dafür, dass keine Gefahr für Leib und Leben ausgehen kann vom Boden.</p> <p>Die Hansestadt Stralsund verübt Rechtsverletzungen. So geschehen am 31.03.2023 auf meinem Grundstück. Die endgültige Entscheidung darüber entscheidet aktuell der Leitende Oberstaatsanwalt dem die Akte mit dem Zeichen 547 Js 20223/23 vorliegt.</p> <p>Mit der exakten Benennung meines Grundstückes (Flurstück 63/9) und der ausdrücklichen öffentlichen Bekanntgabe im Bebauungsplan Nr. 82 das für diesen Bereich das bestehende Baurecht unverändert besteht, liegt kein privates Baurecht mehr vor.</p> <p>Es gilt jetzt schwebend wirksam die Planzeichnung und Textliche Festsetzung vom 10.05.2023 für mein Grundstück Flur 31, Flurstück 63/9 Stralsund. Dadurch wird mein Grundstück 240 Quadratmeter kleiner. Das ist nicht hinnehmbar. Dieser Bebauungsplan wird nicht der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums gerecht. Besteht (nämlich) ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen im Rahmender planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann.                      BVerfG (1 BvR 1402/01)</p> <p>Ich werde diese (Teil-)Enteignung nicht akzeptieren und juristisch dagegen vorgehen. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund hat nicht verstanden, welches Gericht in dem Verfahren 5 B 1084/23 HGW zuständig war. Machen Sie Ihre Hausaufgaben.</p>	<p>dadurch mit den Jahren verändernden Zulässigkeitsmaßstab bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB) betroffen.</p> <p>Die behaupteten Belastungen des Eigentümers (z.B. durch Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. Verkleinerung des eigenen Baugrundstücks) sieht die Planung folglich nicht vor.</p>