

## BEBAUUNGSPLAN NR. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“

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

**Übersichtstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, der Bürger und der Öffentlichkeit**

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	26.08.2015		X	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	13.08.2015	X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel	28.07.2015		X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	31.08.2015 25.05.2016	X	X	
8	Straßenbauverwaltung Mecklenburg Vorpommern	29.07.2015	X		
9	Wasser- und Schifffahrtsamt, Stralsund	10.08.2015	X		
10	Bergamt Stralsund	08.07.2015		X	
13	Landesamt für Gesundheit und Soziales	05.08.2015	X		
14	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifwald	04.08.2015		X	
15	Hauptzollamt Stralsund	07.08.2015	X	X	
16	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	17.08.2015	X	X	
18	Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH	30.07.2015 26.05.2016	X X	X X	
19	Kabel Deutschland	27.07.2015	X		

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	18.08.2015	X	X	
21	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin	16.07.2015		X	
23	LK Vorpommern-Rügen – Fachabteilung Jugend	14.08.2015		X	
24	LK Vorpommern-Rügen – Fachgebiet Schulverwaltung	14.08.2015 30.05.2016	X X	X	
25	LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz	14.08.2015 30.05.2016	X X	X X	
26	LK Vorpommern-Rügen – Gesundheit	30.05.2016	X	X	
28	LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung	14.08.2015			X
29	LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung	14.08.2015 30.05.2016			X X
30.1	LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz,	14.08.2015 30.05.2016		X	X X
30.2	LK Vorpommern-Rügen –Wasserwirtschaft	30.05.2016	X	X	
31	LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft	10.08.2015		X	
34	Amt Westrügen, Gemeinde Altfähr	30.09.2016	X		
35	Amt Milzow, Gemeinde Sundhagen	23.07.2015	X		
36	Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof	13.08.2015		X	X
37	Hansestadt Greifswald	03.08.2015	X		
38	Stralsunder Entsorgungs GmbH	09.09.2015	X		
39	SWS Energie GmbH	21.07.2015 26.05.2016	X	X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
40	SWS Telnet GmbH	22.07.2015 17.05.2016	X X		
41	e.dis AG, Regionalbereich M-V, Bergen	24.07.2015	X	X	
42	GDMcom	31.07.2015	X		
43	REWA	21.07.2015 03.06.2016	X X	X X	
44	SWS Nahverkehr	09.09.2015	X		
45	Industrie und Handelskammer	13.08.2015	X		
46	Handwerkskammer	1.09.2015	X		
49	NABU Kreisgeschäftsstelle Barth	25.08.2015 10.06.2016		X X	X X
50	BUND M-V e.V.	13.08.2015 10.06.2016		X X	X X
55	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	20.07.2015	X	X	
B1	Cornelia Böhme und Sven Koenig	27.07.2015 14.06.2016		X X	X X
B2	Isolde und Andreas Drechsler	19.07.2015 08.06.2016		X X	X X
B3	Uli Drechsler	14.06.2016		X	X
B4	Silvia Falk	15.07.2015		X	X
B5	Ines Feikert	29.07.2015		X	X
B6	Gabi und Christian Hanke	16.05.2016			X
B7	Silyia Herfurth	28.07.2015			X

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
B8	Diana Hoffmann	09.06.2016		X	X
B9	Edeltraud und Adolf Hoffmann	18.07.2015			X
B10	Thomas Jahn	19.07.2015 08.06.2016			X X
B11	Sylvia und Eckart Jonas	27.07.2015 / 20.07.2015 11.03.2016 07.05.2016		X  X	X X X
B12	Claudia Lorenz	29.07.2015		X	X
B13	Marlis und Heinz-Christian Marshall	16.07.2015 13.06.2016		X	X X
B14	Peter Mühle	20.07.2015 18.05.2016		X	X X
B15	Birkhild Neumann	29.07.2015 13.06.2016		X	X X
B16	Herbert Paul	06.06.2016		X	X
B17	Beate Pudack	09.06.2016		X	X
B18	Frank Schiller	15.07.2015			X
B19	Andrea und Andree Schreiber	17.05.2016			X
B20	Stefan Siebert	31.05.2016		X	X
B21	Kristin Weidemann	23.07.2015 15.05.2016		X X	X
B22	Claas Wiese	13.06.2016		X	X
B23	Harald Wilde	11.06.2016		X	X

## IBEBAUUNGSPLAN NR. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“

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

#### Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern</b> 26.08.2015</p> <p>Da zur Niederschlagswasserentsorgung keine Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz bestehen, ist die Einleitung in den Strealsund vorgesehen. Diese Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG der wasserbehördlichen Erlaubnis.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b> Die Einleitgenehmigung ist im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen. In Teil I Kapitel 5.7 der Begründung wird auf das Erfordernis der Genehmigung sowie die rechtlichen Grundlagen hingewiesen.</p>
3	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> 28.07.2015</p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Putgarten. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Maximal 3 Vollgeschosse bis zu 9,00 Meter Höhe. Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die im Gebiet geplanten Gebäude haben eine Höhe von ca. 10,5 m. Die angegebene Vorbehaltshöhe von 30,0 m wird damit deutlich unterschritten.</p>
10	<p><b>Bergamt Stralsund</b> 08.07.2015</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Stralsund KW“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.</p> <p>Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, Q 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
14	<p><b>Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifswald</b> 04.08.2015</p> <p>die oben genannte Unterlage wurde im BBL M-V, Geschäftsbereich Greifswald überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ nicht in dem vom BBL M-V verwalteten Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. §1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Im Plangebiet befinden sich keine Flächen im Eigentum des Landes.</p>
15	<p><b>Hauptzollamt Stralsund</b> 07.08.2015</p> <p>1 ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>2 Gemäß 5 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</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Abstand von 100 m gemessen von der Strandlinie keine baulichen Anlagen bzw. eine Änderung von Grundstücken, die über die übliche</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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 Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.</p> <p>3</p> <p>Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C 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. 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>	<p>Bewirtschaftung hinausgeht, vorgesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Betretungsrecht nicht berührt. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.</p>
16	<p><b>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen</b> 17.08.2015</p> <p>Die denn Forstamt Schuenhagen vorliegenden Planungsunterlagen zum B-Planes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ der Hansestadt Stralsund wurden gemäß den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG M-V) und der gültigen Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><b>Den vorliegenden Planungsunterlagen im Vorentwurf wird die forstrechtliche Zustimmung erteilt.</b></p> <p>Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet keine Waldflächen im Sinne § 2 Abs, 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) liegen. Aus der Planzeichnung (Stand Juni 2015) ist ersichtlich, dass die festgesetzten Baufelder sowie die Flächen, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur eingeschränkt möglich sind, außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 Meter liegen.</p> <p>Das Forstamt Schuenhagen verweist hinsichtlich nachträglich geplanter Maßnahmen im westlich angrenzenden Küstenwald (westlich des Ostseeküsten-Radweges) auf die Festlegungen aus dem Protokoll zum Scoping-Termin vom 11.03.2015 und die Hinweise des Forstamtes aus der E-Mail vom 12.03.2015</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nachträgliche Maßnahmen im Bereich des östlich angrenzenden Küstenwaldes sind nicht vorgesehen und auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes</p>
18a	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH</b> 30.07.2015</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Eine Entscheidung in welcher Technik (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Diese Entscheidung ist eine wesentliche Voraussetzung für den Abschluss des Erschließungsvertrages. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die</p>	<p><b>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.</p>	
18b	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH</b> 26.05.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme 455-2015 mitgeteilt, ist für die telekommunikationstechnische Erschließung im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme 455-2015 behält Ihre volle Gültigkeit.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>
20	<p><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz</b></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>18.08.2015</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg—Vorpommern Munitionsfunde nicht auszu-schließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich—rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungs-auskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitions-bergungsdienst des LPBK M—V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzei-tig vor Bauausführung empfohlen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die untere Katastrophenschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt (siehe Nr. 25).</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Von der LEG als Erschließungsträger wird vor Erschließungsbeginn eine entsprechende Auskunft zur Kampfmittelbelastung eingeholt.</p>
21	<p><b>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin</b> 16.07.2015</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 Liegenschaftsvermes-sungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt (siehe Nr. 28).</p>
23	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Fachabteilung Jugend</b></p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>14.08.2015</p> <p>Die Begründung ist im Pkt. 4.5 "Soziale Infrastruktur und Versorgung" (Seite 9 oben) zu korrigieren.</p> <p>In der Kindertageseinrichtung "Klabautermann" werden keine Hortkinder betreut. Die Betreuung von Hortkindern wird durch die Kindertageseinrichtungen "Anne Frank" in der Wallensteinstraße sowie "Käpt'n Blaubär" im Hellmuth-Heyden-Weg angeboten.</p> <p>Die Grundschule "Juri Gagarin" befindet sich nicht "An den Bleichen" sondern in der "Wallensteinstraße"</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Änderung des B- Plans ist nicht erforderlich. Der Text wurde bereits zum Entwurf in der Begründung, Punkt 4.4 korrigiert.</p>
25	<p><b>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz</b> 30.05.2016</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:</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 für das Gebiet von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.</li> </ul> <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß 5 2 Abs. Z Buchstabe c) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 3. Mai</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste.</p> <p>Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, etc. ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wird im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes durch die Hansestadt Stralsund sichergestellt. Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung erfolgt in der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Trinkwasserleitungen werden so dimensioniert, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zudem werden Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen. In den Kreuzungspunkten wird jeweils ein Unterflurhydrant angeordnet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.	
26	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Gesundheit</b> 30.05.2016</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme erfolgt auf Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 19. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. April 2014 (GVOBL. M-V S, 150).</p> <p>Dem Vorhaben wird unter Beachtung folgender Punkte zugestimmt:</p> <p>Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung der Trinkwasserversorgungsleitung müssen die geltenden Vorschriften bei der Bauausführung und die zum Einsatz kommenden Bau- und Werkstoffe Beachtung finden. Rohrverlegungsarbeiten sind nur durch anerkannte Firmen des Rohrleitungsbaus durchzuführen.</p> <p>Vor Inbetriebnahme der Versorgungsleitung ist der Nachweis der einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers nach den Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 zu erbringen.</p> <p>Für die Erteilung der Freigabe ist das Gesundheitsamt vom Betreiber bzw. Eigentümer rechtzeitig zu informieren.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung sicherzustellen.</p>
28	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung</b> 14.08.2015</p> <p>Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben:</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung wäre zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Sie sollte grundsätzlich durch Flurstücksbezeichnungen und/oder durch eindeutige topografische Angaben erfolgen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Benennung von Flurstücken im Titel des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der auf der Planzeichnung abgedruckte Plantitel enthält auch eine topographische Bezeichnung („nördlicher Studentensiedlung Holzhausen“). Den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV, nach denen aus der Planzeichnung die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ein Hinweis auf die genehmigte Verwendung des topografischen Kartenmaterials für den Übersichtsplan fehlt.</p> <p>In der Begründung ist die Plangrundlage nicht benannt.</p>	<p>Liegenschaftskataster ergeben müssen, sind durch die Darstellungen in der Planzeichnung erfüllt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Bei dem Übersichtsplan handelt es sich nicht um eine topographische Karte, sondern um einen Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Bei der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung handelt es sich ebenfalls um einen Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund. Eine Benennung der Planunterlage ist hier nicht erforderlich.</p>
29.a	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung</b> 14.08.2015</p> <p>Mit dem Planentwurf möchte die Hansestadt die planerische Voraussetzung zur Errichtung eines neuen hochwertigen Wohnbaustandortes schaffen.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung ist zu überprüfen. In der Begründung wird mehrfach dargelegt, dass ein hochwertiger Wohnbaustandort ausgewiesen wird. Auf der Planzeichnung wird dafür ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Die diesbezüglichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Text Teil B mit den zulässigen Einschränkungen lassen jedoch erkennen, dass der Gebietscharakter eines WA' s nicht mehr eingehalten wird und dies einem reinen Wohngebiet (WR) entspricht. Es sollten daher die Bereiche dahingehend nochmals überprüft werden, ob ganz oder auch teilweise ein WR festzusetzen ist.</p> <p>Die in der Begründung dargelegte Anzahl der Wohneinheiten (WE) im überplanten Baugebiet ist zu überprüfen und ggf. sind die Festsetzungen zu verändern. Nach überschläglicher Prüfung ergibt sich eine wesentlich höhere WE-Zahl als angegeben wird; statt 48 WE nun mind. ca. 116 WE. Die hieraus resultierenden erhöhten Fahrzeugfrequenzierungen, der Straßenquerschnitt sowie die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und der Immissionsschutz sind diesbezüglich zu überprüfen. In der Begründung im Pkt. 5.1 „Planungskonzept“ werden Aussagen zu den Größen der zukünftigen Parzellen dargelegt. Im inneren Bereich sollen mindestens 750 m<sup>2</sup> große Grundstücke entstehen, alle anderen sind mindestens ca. 900 m<sup>2</sup> groß.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein, ohne Einschränkungen nur auf den Bedarf des Gebietes, zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ist gewahrt. Die in § 4 Absatz 2 BauNVO genannten Arten der Nutzung (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen. Sie wären bei der Größe des Plangebiets ohnehin nicht tragfähig, da sie nur der Versorgung des Gebiets dienen dürften.</p> <p><b>Der Anregung wurde bereits im Entwurf gefolgt.</b> Für die Wohngebäude wird die Anzahl der jeweils zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Dies erfolgt im Teil B, durch die textliche Festsetzung 1.2. So sind in den für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebietsteilen WA1 und WA2 höchstens 7 und in den Einfamilienhäusern der WA3 bis WA6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In der Begründung, Punkt 5.2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen erläutert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Bei der Berechnung der WE-Anzahl kann angenommen werden, dass bei einem Grundstück mit einer Größe von 900 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 ein 180m<sup>2</sup> großer Baukörper errichtet werden kann. Dieser ist mit einer II-geschossigen zwingenden Bebauung vorgegeben, so dass letztendlich hier mindestens 360m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen. Wobei hier durchaus 5 WE- und dies pro ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche - in den Maßen 14 m x 14m entstehen können. Hieraus wird im nachfolgenden die Anzahl der 116 WE in einer Hochrechnung dargelegt:</p> <p>Baufeld westlich (WA1 und WA2) mit 5x Baufeldern (Baugrenze 17m x 18m, Zahl der Vollgeschosse 11-111) a 5 WE= 25WE</p> <p>Baufeld nördlich (WA3) mit 6 Baufeldern (Baugrenze 14m x 14m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 30WE</p> <p>Baufeld östlich (WA4) mit 4 Baufeldern (Baugrenze 16,5 m x 15 m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 20 WE</p> <p>Baufeld südlich (WA5) mit 5x Baufeldern (Baugrenze 14m x 14m, Zahl der Vollgeschosse zwingend 11) a 5 WE= 25 WE</p> <p>Baufeld mittig (WA6) mit 8 Baufeldern (Baugrenze 15m x 11m, Zahl der Vollgeschosse max. 11) a 2 WE= 16WE</p> <p>Somit sind insgesamt mindestens 116 WE realisierbar.</p> <p>Es wird der Hansestadt empfohlen, die vorliegende Entwurfsplanung diesbezüglich zu prüfen und zu überarbeiten.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind zu vervollständigen. Auf der Planzeichnung werden Höhenfestsetzungen mit dem Planzeichen "OK 9,0 ü.n.G" verankert. Aus der Planzeichenerklärung ist dafür zu entnehmen, dass die Oberkante baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO gelten soll. Ein durchschnittliches natürliches Geländeprofil wurde nicht aufgenommen. Im Text Teil B werden diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen vorgenommen. Es ist der erforderliche Bezugspunkt eindeutig zu bestimmen (§ 18 BauNVO).</p> <p>Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind untereinander eindeutig abzugrenzen. Hier insbesondere der Fußgängerbereich zur öffentlichen Parkfläche.</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie ist als Begrenzungslinie für alle Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zu verwenden, hier insbesondere Fuß- und Radweg, Fuß-</p>	<p><b>Der Anregung wurde bereits im Entwurf gefolgt.</b> In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt, denen die Höhenlagen der geplanten Straßen zu Grunde liegen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist durch eine Linie hinreichend gekennzeichnet.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Gemäß Planzeichenverordnung sind nur die Straßenverkehrsflächen durch die Straßenbegren-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gängerbereich und öffentliche Parkfläche.</p>	<p>zungslinie gegenüber anderen Flächen u.a. Verkehrsflächen abzugrenzen. Da es sich nur bei den als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsflächen um Straßenverkehrsflächen handelt, ist die erfolgte Abgrenzung gegenüber den übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, Fuß- und Radwege, öffentliche Parkfläche und Abfallsammelplatz) ausreichend.</p>
<p>29.b</p>	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung</b> 30.05.2016</p> <p>Mit dem Planentwurf möchte die Hansestadt Stralsund die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes schaffen, das aufgrund seiner Lage am Strelasund über eine hohe Attraktivität verfügt. Meine Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden teilweise nicht berücksichtigt. Sie werden somit Gegenstand dieser Stellungnahme und sind in die Abwägung einzubeziehen. Dennoch möchte ich nochmals auf den Punkt bezüglich der Erforderlichkeit der Wahrung des Gebietscharakters eingehen:</p> <p>Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Text Teil B definierten Zulässigkeiten (Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle...Zwecke) entsprechen denen eines WR gemäß § 3 BauNVO, auch wenn die Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke im WR nur ausnahmsweise zulässig sind; sie könnten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig werden. Auch die Räume für freie Berufe gemäß 5 13 BauNVO sind im WR zulässig. Alle anderen im WA zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, so dass die zulässigen Nutzungen einem WR entsprechen. Die im WA 1 und im WA 2 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WR ebenfalls, zumindest als kleine Betriebe, zulässig. Ich empfehle der Stadt daher, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nochmals zu überdenken, um den Verdacht des sogenannten „Etikettenschwindels“ nicht aufkommen zu lassen (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan: „... so dass die Zulässigkeiten der Sache nach denen eines WR-Gebiets gleichkommen, ist der Gebietstypus verlassen und die Festsetzung unwirksam“; BVerwG, Beschl. v. 8. Februar 1999 - 4 BN 1.99).</p> <p>Unter Pkt. 7 bzw. in der Begründung unter Pkt. 5.11 wurden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M- V i.V, m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass der § 86 LBauO M-V ein Gestaltungsparagraph ist und somit die Vor-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Ein reines Wohngebiet (WR) entspricht nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen aber nicht ausschließlich. Neben dem Wohnen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig und damit bleibt die Zweckbestimmung gewahrt. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Arten der Nutzung (Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) werden ausgeschlossen. Sie wären bei der Größe des Plangebietes ohnehin nicht tragfähig, da sie nur der Versorgung des Gebiets dienen dürften. Alternativ wurde die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO in Betracht gezogen, in dem nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig sind. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke hätten für allgemein zulässig erklärt werden müssen. Davon wurde jedoch abgesehen, da die genannten Anlagen in dem festgesetzten WA allgemein zulässig sind.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> An der Festsetzung von Materialien wird festgehalten. Die ausgewählten Materialien und Farben sind erforderlich, um hier einen landschaftsverträglichen Stadtrand ausbilden zu können. Von</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gabe von Materialien (hier: Holz, Glas, Metall) unzulässig ist.</p>	<p>Baumaterialien wie Holz, Metall und Glas gehen durch ihre jeweilige Beschaffenheit unterschiedliche gestalterische Wirkungen aus, die für die geplante Ausbildung des Orts- und Straßenbildes von Bedeutung sind. Durch die Art der Oberflächen, die bestimmt werden durch Material, Struktur und Farbe wird das äußere Erscheinungsbild geprägt.</p>
<p>30.</p>	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz</b> 30.05.2016</p> <p>Die Unterlagen zu o. g. Satzung wurden hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Stellungnahme vorgelegt. Folgende Hinweise werden aus naturschutzfachlicher Sicht gegeben:</p> <p>Der B-Plan befindet sich zum Teil (WA-Gebiet, Grünfläche C) in dem mit einem Bauverbot belegten Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach 29 NatSchAG M-V. Nachdem der B-Plan gegenüber der 1. Fassung geändert worden ist, wird eine Ausnahme nach § 29 Abs.3 Nr. 4 in Aussicht gestellt, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.</p> <p>An der westlichen Plangrenze befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, unzulässig. Für die Planstraße A wurde nunmehr die größere Lücke in der Allee für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Trotzdem wird die Fällung eines jüngeren Alleebaumes erforderlich. Die Fällung des Alleebaumes bedarf einer Ausnahme von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V und ist durch Kompensationspflanzungen zu ersetzen.</p> <p>Im Wurzelbereich der geschützten Alleebäume wurden die WA 1 und 2 ausgewiesen. Zum Schutz der Bäume wurde die Fläche B festgesetzt. Auf der Fläche B sollen wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig sein. Diese Festsetzung ist zum Schutz der Alleebäume völlig unzureichend. Auch weitere schädigende Handlungen wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Abstellen von Geräten, Fahrzeugen und Maschinen, Teilversiegelungen, Anlage von Spiel- und Ruheplätzen u.a. sind auszuschließen.</p>	<p><b>Die in Aussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Fällung des jungen Alleebaums wird bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und eine entsprechende Kompensationspflanzung festgelegt.</p> <p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> Der Schutz der Alleebäume entlang der Hochschulallee wird bereits durch die Bestimmungen des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geregelt. Danach sind die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Zusätzlich wird dem Schutz der Allee im Bebauungsplan dadurch Rechnung getragen, dass der Wurzelbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird (Fläche B), in dem wasser- und luftundurchlässige Befestigungen unzulässig sind. Darüber hinaus wird der Anregung insofern gefolgt, als die örtliche Bauvorschrift 7.17 dahingehend geändert wird, dass Abgrabungen und Aufschüttungen in der mit „B“ gekenn-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Für die Zeit des Baugeschehens ist eine Nutzung der Fläche B für die Bautätigkeit durch Schutzzäune zu unterbinden. Zum Schutz der Alleebäume soll für die Bauphase eine Plattenstraße angelegt werden. Aus den Unterlagen geht leider nicht hervor, wo die Plattenstraße errichtet werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass die Verlegung außerhalb der Wurzelbereiches der Alleebäume erfolgen soll.</p>	<p>zeichneten Fläche unzulässig sind.                  Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V entgegenstehen. So liegen die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze außerhalb des Wurzelbereichs der Alleebäume. Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch innerhalb des Wurzelbereichs Nebenanlagen zugelassen werden. Hierzu bedarf es jedoch jeweils einer Einzelfallentscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde/Gemeinde, so dass Zerstörungen, Beschädigungen oder nachteiligen Veränderungen der Allee ausgeschlossen werden können. Für weitergehende Festsetzungen besteht daher kein Erfordernis.                  Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen zum Schutz der Allee im Bebauungsplan nur soweit möglich sind, als sie dem Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB entsprechen. Insbesondere Handlungen wie das Abstellen von Geräten, Fahrzeugen und Maschinen sind dort nicht enthalten und können daher auch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. In der Begründung wird im Punkt 6 entsprechend auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>                  Maßnahmen zum Schutz der Allee während der Baumaßnahmen können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind durch die Bauherren nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. etwaigen Maßgaben der Baugenehmigung zu gewährleisten. Auf der Planzeichnung wird auf die Verbote zum Schutz der Allee gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.                  Die Baustraße für die Bauphase verläuft gemäß der Erschließungsplanung in Verlängerung des Planweges B nach Norden und damit außerhalb des Wurzelbereiches der Alleebäume.</p>
	<p>Im südlichen Planungsbereich grenzt der B-Plan an ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecke (Biotop 0208-33485005)). Im Geltungsbereich gesetzlich geschützter Biotope sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Mit der Anlage der Planwege D und E sind unzulässige Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes zu erwarten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Er ist im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen. Für die gefährdeten Bereiche des Gehölzbestands sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen, wie z.B. Aufstellen von standfesten Schutzzäunen.</p>
	<p>Im Biotopatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop 0208-334B5007-wasserführendes Kleingewässer) darge-</p>	<p><b>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>stellt, dass vor Ort aktuell nicht mehr vorhanden ist. Wie vom Planer dargelegt, wurde das Biotop bereits in der Biotopkartierung der Hansestadt Stralsund von 2006 nicht mehr erfasst. Als Ersatz für das o. g. gesetzlich geschützte Biotop soll in der Kompensationsfläche C eine kleine Feuchthfläche angelegt werden.</p> <p>Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden zwei planinterne Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen (1. Anlage naturnaher Wiesen auf intensiv genutzten Acker mit punktueller Gehölzbepflanzung, 2. Pflanzung von 26 kleinkronigen Einzelbäumen). Für die Maßnahme auf der Fläche C ist ein Pflegeplan zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Aus den Planunterlagen ist nicht zu erkennen, wie die Wegeführung in der Kompensationsfläche C befestigt werden soll. Gegebenenfalls sind Nacharbeiten für die Eingriffsbilanzierung erforderlich.</p> <p>Der erzielte Kompensationsüberschuss soll für andere Planvorhaben genutzt werden. Eine interne Verrechnung für Planungen der Hansestadt ist sicherlich möglich. Die Einrichtung eines Ökokonto's wäre in einem gesonderten Verfahren zu bearbeiten und bedarf einer Genehmigung durch die UNB.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Für die Wiesenbewirtschaftung wird ein Pflegeplan erstellt. Zur Pflege der Wiesen soll ein Landwirt vertraglich gebunden werden, der das Mahdgut zur Fütterung verwendet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Wege innerhalb der Maßnahmenfläche „C“ wurden als vollversiegelte Wege bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Da der Kompensationsüberschuss durch den geplanten, angrenzenden B- Plan Nr. 65 in Anspruch genommen werden soll, ist kein genehmigungspflichtiges Ökokonto vorgesehen. In der textlichen Festsetzung 6.1 wird der Begriff Ökokonto gestrichen.</p>
31	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft</b> 10.08.2015</p> <p>Bei der Durchsicht des o. g. Bebauungsplanes fand ich keine Hinweise auf die örtliche Abfallentsorgung. Es wird um Aufnahme folgender Hinweise gebeten: "Im Plangebiet wird die Entsorgung des Restmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Stralsund und erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallwirtschaft (Abfallsatzung), in der aktuellen Fassung vom 27. Juni 2011 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."</p> <p>Weiterhin weise ich vorsorglich auf folgendes hin: "Müll darf nur abgeholt werden, wenn: 1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Änderung des B- Plan ist nicht erforderlich. Der Hinweis zur Abfallentsorgung wird in der Begründung unter Pkt. 5.6.5 ergänzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie sind von den Bauherren bzw. den künftigen Bewohnern des Gebietes zu berücksichtigen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Von den Planwegen B, C und D sind die Mülltonnen am</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. "</p> <p>Zu Paragraphen 16 Nr. 1 legt die UW weiterhin fest: "Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden." Eine Wendeanlage ist aus Sicht der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen dann geeignet, wenn sie: Einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist, einen Ausfahrtradius von mindestens 10m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m hat, am Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten u. ä. frei und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die UW "Fahrzeuge" (BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1:</p> <p>"Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."</p> <p>Das bedeutet:</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. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader und kurviger (90-Grad-Kurven) Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.</li> <li>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).</li> <li>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Heckklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). U. U. macht es sich erforderlich, einen Bereitstellungsort für überlassungspflichtige Abfälle gemäß § 12 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Ent-</li> </ol>	<p>Abholtag am Rand der Planstraße A aufzustellen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Einhaltung der geforderten Maße nicht entgegen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>sorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung - AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 festzulegen.</p> <p>Für den Fall, dass die o. g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der Paragraph 12 Abs. 3 der o. g. Satzung:          "Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb "AfR - Abfallwirtschaft für Rügen" - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen."</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,</b> er ist von den künftigen Nutzern des Plangebietes zu berücksichtigen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Privatstraßen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p>
36	<p><b>Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof</b> 13.08.2015</p> <p>die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat auf ihrer Sitzung vom 11.08.2015 zum Entwurf der 13. Änderung Flächennutzungsplan i.V.m. Bebauungsplan Nr. 64 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - Karte Maßstab 1:100.000 - im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Gebieten soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</i></p> <p><i>Dies ist in der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen (5.1 (4) RREP VP).</i></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Vorhaben wird mit dem Grundsatz Nr. 5.1 (4) des RREP VP als vereinbar beurteilt. Die genannten Grundsätze der Raumordnung werden in der Abwägung angemessen berücksichtigt:</p> <p><u>„Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß Grundsatz 5.1 (4) RREP VP</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ in dem die Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Um den Vorgaben des RREP VP Rechnung zu tragen, werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung, zur Freihaltung von Sichtachsen zum Strelasund sowie zur Erholungsvorsorge gesichert. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Höhen für die geplanten Gebäude, die sich den Höhen der vorhandenen Baumbestände (insbesondere an der Hochschulallee) unterordnen,</li> <li>– Pflanzung von Straßenbäumen sowie von mindestens einem Laubbaum je Baugrundstück, um eine Mindestqualität bei der Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten,</li> <li>– Abrücken der geplanten Bebauung um 150 m vom Ufer des Strelasunds,</li> <li>– Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensive Wiesenflächen mit punktueller Bepflanzung im Umfeld der geplanten Bebauung,</li> <li>– Freihalten einer Sichtachse an der Nordgrenze des Plangebietes von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen von jeglicher Bebauung, Gestaltung als Wiesenfläche,</li> <li>– Begrenzung der Höhen von Pflanzungen zur Freihaltung von Blickbeziehungen in Richtung Wasser,</li> <li>– Erschließung der Freiflächen an der Nordgrenze des Plangebietes durch einen Verbindungsweg von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg.</li> </ul> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dem Schutz folgender Gebietstypen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete</li> <li>– naturnahe Küstenabschnitte</li> <li>– schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore</li> <li>– naturnahe Seen und Fließgewässer</li> <li>– einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete</li> <li>– Salzgrasland</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat jedoch keinen Anteil an den o.g. Schutzgebieten und auch die o.g. naturnahen Strukturen sind im Plangebiet, das sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.</p> <p>Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den <u>außerhalb</u> des Plangebietes gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist. Für das Plangebiet selbst weist der GLRP VP jedoch weder Maßnahmen noch Zielstellungen auf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><i>Die Flächen liegen in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bei der Umsetzung der Planung würde landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen. Sie sind aus raumordnerischer Sicht nur bedingt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Es ist die Berücksichtigung von Programmsatz 3.1.4(1) des RREP VP nachzuweisen.</i></p> <p><i>Weiterhin sollten diese Flächen für eine mögliche Erweiterung der Fachhochschule Stralsund vorbehalten werden.</i></p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Eine Berücksichtigung des Programmsatz 3.1.4(1) des RREP VP ist daher nicht erforderlich.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      Die bauliche Entwicklungsplanung für die Fachhochschule Stralsund sieht keine Erweiterungsflächen außerhalb des Hochschulstandortes vor. Innerhalb des Geländes sind auch noch nicht alle Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Es besteht daher kein Erfordernis, Flächen für eine mögliche Erweiterung im Bereich des Plangebietes vorzuhalten.</p>
<p>49</p>	<p><b>NABU Kreisgeschäftsstelle Barth</b>                      10.06.2016</p> <p>Im Auftrag des NABU M-V folgende Einwände vor:</p> <p>1. Die Fläche „B“ als Alleenschutzbereich befindet sich auf den Grundstücken des Wohngebiets und ist viel zu schmal. Hier muss eine großzügige Grünfläche als Teil der öffentlichen Parkanlage ausgewiesen werden, um Nutzungskonflikte zu Lasten der Allee zu vermeiden.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>                      Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Schutzstreifen zu verbreitern und als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen). Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen und somit breit genug..</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
	<p>2. Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnahe Wiese auf Ackerland mit Aushagerung des Standortes auf 3,4 ha) wird durch Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans beeinträchtigt: <i>Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 2,0 m breiten Fußwegen in Verlängerung der Planwege B und C und als Verbindungsweg von der Hochschulallee bis zum Ostseeküstenradweg zulässig. Das Gestaltungshandbuch schlägt „Betonplattenbelag 30 x 30 cm mit Edelsplittvorsatz, Farbe steingrau“, vor. Ein solcher Weg durch die ökologische Maßnahmenfläche mit Randstreifen aus max. 1,20 m hohen (gestutzten) Büschen und Sträuchern ist für den NABU inakzeptabel und wird abgelehnt. Eine entsprechende Festsetzung im Textteil B ist zu streichen.</i></p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  Durch das Vorhaben sind keine störungssensiblen Lebensräume betroffen. Die Wegeflächen sind Bestandteil der Maßnahmenflächen, sie werden aber nicht als Maßnahmenfläche angerechnet, sondern werden als zusätzlicher Eingriff in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Eine naturschutzfachliche Abwertung der Maßnahmenfläche durch die Anlage und Nutzung der Wege erfolgt nicht, da aufgrund der Lage der Maßnahmenfläche im Siedlungsbereich bei der Bilanzierung der Aufwertungspunkte nur ein reduzierter Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt wurde. Die Wege sind erforderlich, um den Landschaftsraum für die Erholungsnutzung zugänglich und erlebbar zu gestalten. In diesem Zusammenhang wird auf § 1 Abs. (4) Nr. 2 BNatSchG verwiesen („2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“).</p>
	<p>3. Hausgärten bzw. Freianlagen als anrechenbare Kompensationsminderung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung seien laut GOP „kompensationsmindernde Maßnahme“ anrechenbar. So liefert die „Durchgrünung neuer Baugebiete“ mit Kompensationswertzahl und Abschlagsfaktor von 0,5 kompensationsmindernde 4.618 KFÄ (m²). Diese Praxis lehnt der NABU ab: Naturschutzfachlich ist zu bezweifeln, dass 1,8 Hektar „reich gedüngte“ Einheits- hausgärten mit weitgehend „gestutzten“ Sträuchern und menschlicher Trittbelastung auch nur annähernd den gleichen ökologischen Wert einer Sukzessionsfläche oder einer blumenreichen Extensivwiese von 0,46 Hektar besitzen sollen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  Hausgärten keinen Wert zuzusprechen, ist fachlich nicht korrekt. Sie sorgen für die Durchgrünung von Siedlungsflächen, besitzen noch Grundfunktionen für den Naturhaushalt und sind darüber hinaus auch Lebensraum für siedlungsangepasste Tierarten.                  Den geplanten naturnahen Wiesen wird ein fünfmal höherer Kompensationswert als den Hausgärten zugemessen (Aufwertungspunkte Wiese 1,25 Punkte/m², Aufwertungspunkte Hausgärten 0,25 Punkte/m²). Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass die geplanten extensiven Wiesen im Siedlungsbereich liegen und damit mit einem reduzierten Leistungsfaktor von 0,5 bewertet wurden.</p>
	<p>4. Versiegelungsgrad des Bodens                  Laut Textteil B, Pkt. 4.4, sind Pkw-Stellplätze in den Wohngebiet WA3, WA4, WA5 und WA6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in einer Tiefe von 10,0 m zulässig. Im WA6 werden „untergeordnete“ Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, „die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen“ (Unterstellräume für Geräte, Hobbywerkstätten, Gartenhäuser, Saunen o.Ä., ohne Stellplätze,/Garagen) nicht ausgeschlossen. Außerdem sind auf sämtlichen mit A1 gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Somit ist eine deutliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,2 bis 0,35) durch Stellplät-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Im Bebauungsplan werden die Bodenversiegelungen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollumfänglich kompensiert. Durch die getroffenen Festsetzungen werden eindeutige Vorgaben für die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen erlassen, die sich im Baugenehmigungsverfahren zweifelsfrei überprüfen lassen.                  Die maximale Bodenversiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der gemäß § 19 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>ze und Nebenanlagen in den Wohngebieten legitimiert und nicht über § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies hat unweigerlich zusätzlich mehr als 30 % Bodenversiegelung der Grundstücke zur Folge und wird vom NABU entschieden bemängelt. Eine kommunale Kontrolle auf Einhaltung der unversiegelten Begrünung im Wohngebiet angesichts der „beliebten“ Vollpflasterung breiter Garagenzufahrten ist also unmöglich. Nur eine Kompensation für die gesamte Wohnbebauung mit Hausgärten, Stellplätzen und Nebenanlagen entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	<p>Im Plangebiet sind GRZ-Werte von 0,2, 0,3 und 0,35 festgesetzt. Diese dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Die sich daraus ergebende maximal zulässige Gesamtversiegelung wurde der Eingriffsermittlung zu Grunde gelegt.</p> <p>Die ermittelten Eingriffe werden durch die festgesetzten Baumpflanzungen, die anzulegende extensive Wiese sowie die anzulegende Blänke in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.</p> <p>Durch die textlichen Festsetzungen 4.2, 4.4 und 4.5 wird die Lage und Größe von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen mit ihren Zufahrten geregelt. Eine zusätzliche Überschreitung der maximalen Gesamt-GRZ ergibt sich daraus aber nicht. Vielmehr zielen die Festsetzungen u.a. darauf ab, die Eingriffe in den Boden zu minimieren. So dürfen in den Gebietsteilen WA 3 bis WA 6 Stellplätze nur in einer Tiefe von 10,0 m von der Straße errichtet werden, wodurch lange Zufahrten vermieden werden. Zudem sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.5 je Grundstück nur eine gebäudeartige Nebenanlage zulässig und die Größe der Nebenanlagen wird auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt.</p>
	<p>5. Entsorgung von Gartenabfällen                      Leider ist in randlichen Wohngebieten Stralsunds erfahrungsgemäß immer noch mit unkontrollierter „Entsorgung“ von Gartenschnitt in die Umgebung zu rechnen. Wie die Praxis zeigt, löst auch die eingeführte Biotonne das Problem nicht. Insbesondere das schlecht kompostierbare Schnittgut fremdländischer Hecken findet sich in der freien Landschaft wieder. Trampelpfade „für die Schubkarre“ schädigen den Grünraum zusätzlich. Fremdländische Arten (Neophyten) verbreiten sich auf diese Weise unerwünscht aus Privatgärten in der freien Landschaft. Das Gewässerufer am Strelasund würde zu Ausbreitungspfad solch invasiver Arten. Da die Bereitstellung eines öffentlichen Abnahmeplatzes für Grünschnitt bisher nicht eingeplant wurde, erwartet der NABU einen Nachtrag im B-Plan und Text.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Entsorgung von Gartenabfällen ist kein Belang der Bauleitplanung. Die Abfallentsorgung im Entsorgungsgebiet Stralsund obliegt dem Landkreis Vorpommern-Rügen. Es werden Biotonnen bereitgestellt und zusätzlich können Gartenabfälle direkt beim Entsorgungsbetrieb abgegeben werden.</p>
	<p>6. Beleuchtung                      Der NABU erwartet die Maßgabe einer ökologischen Beleuchtung nach dem heutigen Stand der Technik im Textteil B, mit der Lichtwirkung nach unten und nicht in die Umgebung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Art der Beleuchtung ist kein Belang des Bebauungsplans, sondern wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hansestadt Stralsund nutzt bereits standardmäßig ökologische Beleuchtungen, die dem Stand der Technik entsprechen.</p>
	<p>7. Pflanzungen                      a) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen müssen die</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden:  <i>Acer campestre</i> Feldahorn  <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche  <i>Corylus colurna</i> Baumhase!  <i>Ostrya carpinifolia</i> Hopfenbuche</p> <p>b) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden:  <i>Crataegus laevigata</i> Rotdorn  <i>Malus domestica</i> Apfelbaum  <i>Pyrus communis</i> Birnenbaum  <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche  <i>Prunus domestica</i> Pflaumenbaum  <i>Prunus spec.</i> Zierkirschen  <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne  <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>c) Für die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden  <i>Acer campestre</i> Feldahorn  <i>Berberis spec.</i> Berberitze  <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche  <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn  <i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche  <i>Ligustrum spec.</i> Liguster  <i>Spiraea spec.</i> Spierstrauch</p> <p>d) Für die Gehölzpflanzungen innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Maßnahmenflächen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden:  Sträucher:  <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn  <i>Cytisus scoparius</i> Besenginster  <i>Malus sylvestris</i> Wildapfel  <i>Prunus spinosa</i> Schlehe  <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne  <i>Rosa canina</i> Hundsröse</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>  Die Pflanzvorschläge aus dem Grünordnungsplan werden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Pflanzenvorschläge, die nicht abschließend sind. Im Bebauungsplan werden zur Gewährleistung des Ausgleichs und zur Landschaftsgestaltung Festsetzungen zur Pflanzgröße und Qualität der Gehölze getroffen, aber keine Baumarten festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Heister:  <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>Die Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung bzw. Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude bzw. der Straßenflächen vorzunehmen.</p>	
	<p>8. Die zulässige Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 3,4 ha ist im Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans wie folgt näher bestimmt: „Auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist</p> <p>(1) „eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.</p> <p>(2) Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst).</p> <p>Das Mähgut ist zu entfernen.“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Abwägungsbedarf besteht nicht, da es sich hier um die Wiedergabe einer textlichen Festsetzung des B- Plans handelt.</p>
	<p>9. Wiesen aus Gräsern/Kräutern, zu (1)</p> <p>Für eine Wiesenanlage auf dem Intensivackerstandort sollte die Saatgutmischung für die freie Landschaft nach Gesetzeslage (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) aus regionaler Herkunft stammen. „<b>Gebietsheimische</b>“ Wildblumen und Gräser unterscheiden sich wesentlich von Zuchtformen: Die Pflanzenarten unseres Ursprungsgebiets (Herkunftsregion 3 „Nordostdeutsches Tiefland“) haben sich durch natürliche Auslese genetisch an die jeweiligen Umweltbedingungen angepasst. „Standortgerechte“ Saatgutmischungen entsprechen nicht den Vorgaben des Naturschutzgesetzes, weil „weltweit vermehrte“ Ansaaten Kreuzungen und Mischtypen ohne regionale Anpassung enthalten. Anders als bei Zuchtsaatgut mit möglichst gleichförmigen Pflanzen je Art, sollte für Ansaaten extensiver Wiesen auf dem ausgeräumten Ackerschlag des Plangebiets unbedingt die genetische Bandbreite der Wildformen genutzt werden. Die gesicherte Herkunft ist daher ein wesentliches Ausschreibungskriterium. Die vielfältige Natürlichkeit heimischer Pflanzen der Extensivwiese im Plangebiet würde ansonsten verfälscht.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für die Anlage der Wiesenflächen kann die Verfügbarkeit von gebietsheimisches Saatgut aus regionaler Herkunft derzeit nicht garantiert werden (u.a. aufgrund der großen Mengen für die 3,6 ha große Wiesenfläche).</p>
	<p>10. Keine Düngung, zu (2)</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ohne weitere textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 64 kann es zu einer Düngung der Maßnahmeflächen („C“) kommen. Dann aber sinkt die Anzahl der Pflanzenarten. Der NABU erwartet die textliche Ergänzung unter Pkt. 5.2. „(...) <b>Die Nutzung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen</b>“</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Es besteht kein Handlungsbedarf, da städtische Grünflächen im Landschaftsraum weder mit Düngern noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.</p>
50a	<p><b>BUND M-V e.V.</b> 13.08.2015</p> <p>Wir sehen das Vorhaben aus verschiedenen Gründen außerordentlich kritisch und stellen im Folgenden Sachverhalte dar, die einer Genehmigung entgegenstehen:</p> <p><b>1. Ziele aus Gesetzen, Programmen und Plänen, die dem Vorhaben entgegenstehen und/oder die noch zu berücksichtigen bzw. zu würdigen sind</b></p> <p><b>Erholung in der freien Landschaft</b>                      § 1 Abs. (4) Nr. 2 BNatSchG 2010                      „2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      In der Begründung des Entwurfs sind die Auswirkungen der Planung auf den Landschaftsraum und die Erholungsfunktion erläutert, so dass das Ziel, geeignete Erholungsflächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen, hinreichend berücksichtigt und gewürdigt wird. Auch steht die Planung dieser Zielstellung nicht entgegen.</p> <p>Das B-Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, wellige Ackerfläche und weist als Ackerfläche keine direkte Erholungsnutzung auf. Es bestehen jedoch attraktive Blickbeziehungen von der Hochschulallee und dem Plattenweg über die offene Ackerfläche zum Sund und zur Insel Rügen. Die angrenzenden Straßen und Wege (Hochschulallee, Ostseeküstenradweg, Plattenweg) werden jedoch stark von Fußgängern und Radfahrern zu Erholungszwecken frequentiert (Naturgenuss, Sport, Hundeausführen) und werden als Verbindungen zum Strandbad, zum Stadthafen, zur Altstadt bzw. nach Parow, Prohn, etc. genutzt.                      Die Qualität der Erholungsfunktion wird insbesondere durch die Sundnähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.                      Die Erholungsfunktion des Bereiches wird zwar durch eine teilweise Verbauung von Blickachsen von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg im Zusammenspiel mit den vorhandenen und geplanten Wegebeziehungen steht der Küstenraum im betreffenden Bereich weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und dem Tourismus zur Verfügung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><b>Schutz von unbebauten Freiräumen mit Bedeutung für den Naturhaushalt</b>                      § 1 Abs. (6) BNatSchG 2010                      „(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Der Freiraum wird bisher durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die im B-Plan geplanten Freiflächen werden als öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und damit als erlebbarer Landschaftsraum gesichert.                      Der für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsame außerhalb des B-Plangebietes gelegene Küstenstreifen wird auch künftig als erlebbarer Landschaftsraum gesichert.</p>
	<p><b>Widerspruch zum gutachterlichen Landschaftsrahmenplan und zum geltenden örtlichen Landschaftsplan</b></p> <p>Der GLRP VP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern) Kap. 4.7 Siedlung, Industrie und Gewerbe (s. S. III-99 ff) legt fest:                      „Innerstädtische Bereiche mit stadtoökologischen Funktionen und Bedeutung für die innerörtliche Erholung sollen geschützt und entwickelt werden. Hierzu sind im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung Konzepte zu entwickeln.“ Im Landschaftsplan der Hansestadt Stralsund, der Anlage des seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist, wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und überlagernd als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Aus gutem Grund, wie wir annehmen, hatte damit seinerzeit die Bürgerschaft jegliche Bebauung dieses Gebietes auch in Zukunft ausgeschlossen. Im Landschaftsplan 1999 war das betroffene Gebiet folgerichtig als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt, was wegen seiner Bedeutung für die Bewahrung der Landschaftsqualität und als Grünzäsur in einem landschaftlich empfindlichen Raum fachlich begründet war, aber in eigener Zuständigkeit von der seinerzeit kreisfreien Stadt nicht realisiert wurde. Ausgestattet mit diesem Ziel hätte die Stadt in der Vergangenheit auch die Art der agrarischen Flächennutzung auf dieser Fläche im ökologischen Sinne mitbeeinflussen können und müssen. Diese Fläche hätte sich damit heute – hinsichtlich struktureller Ausstattung und Nutzungsintensität - in einem ökologisch günstigeren Erscheinungsbild dargeboten. Weitere einschlägige Ziele des GLRP VP (Kap. 4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen...) sind betroffen:                      „Zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen sollen folgende Bereiche von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden:                      (...)                      - exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern...(…) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichti-</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>                      Sie betreffen nicht den Bebauungsplan.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>gung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.... Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollte konsequent verfolgt werden.... Gleichzeitig sollten innerstädtische Freiräume mit einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.“ Der GLRP Vorpommern (veröffentlicht 2009) ist mit einer umfassenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, darunter die Gebietskörperschaften, zustande gekommen.</p>	
	<p><b>Widerspruch zum Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Vorpommern</b>                      Der Vorhabenstandort liegt laut LEP und RREP Vorpommern im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege grenzt laut LEP direkt an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern. Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sollen besonders die Funktionen von Natur und Landschaft sichern und haben „besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur“. (Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010) Laut Landesplanungsgesetz sind „raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Planungsträger entsprechend den Erfordernissen einer geordneten räumlichen Entwicklung des Landes aufeinander abzustimmen. Dabei sind die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen, soweit sie auf der jeweiligen Ebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander abzuwägen und zu einem Ausgleich zu bringen“ (§1 LplG). Eine Bebauung steht damit den festgesetzten Maßstäben der Raumordnung und entgegen.</p> <p><b>Fazit:</b>                      Ein geplantes Landschaftsschutzgebiet wurde unter Missbrauch der Planungshoheit der Städte und Gemeinden nicht ausgewiesen. Der Grundverpflichtung zur Erhaltung der freien Landschaft wurde nicht nachgekommen. Für individuellen Nutzen wurde die Sicherung von Allgemeingut unterlassen und weiterem Landverbrauch Vorschub geleistet. Das Vorhaben steht den Festlegungen der landesweiten, regionalen und örtlichen Raumplanung entgegen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Das Vorhaben ist mit dem Grundsatz der Raumordnung vereinbar. Dies wird durch die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung als obere Raumordnungsbehörde bestätigt</p> <p>In der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass die Planung mit dem Grundsatz 5.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) vereinbar ist. So ist das Plangebiet Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“, in dem den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigegeben werden soll. Um den Vorgaben des RREP VP Rechnung zu tragen, werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung, zur Freihaltung von Sichtachsen zum Strelasund sowie zur Erholungsvorsorge gesichert.</p> <p>Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Begrenzung der Höhen für die geplanten Gebäude, die sich den Höhen der vorhandenen Baumbestände (insbesondere an der Hochschulallee) unterordnen,</li> <li>– Pflanzung von Straßenbäumen sowie von mindestens einem Laubbaum je Baugrundstück, um eine Mindestqualität bei der Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten,</li> <li>– Abrücken der geplanten Bebauung um 150 m vom Ufer des Strelasunds,</li> <li>– Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensive Wiesenflächen mit punktueller Bepflanzung im Umfeld der geplanten Bebauung,</li> <li>– Freihalten einer Sichtachse an der Nordgrenze des Plangebietes von der Hochschulallee zum Sund bzw. zur Insel Rügen von jeglicher Bebauung, Gestaltung als Wiesenfläche,</li> <li>– Begrenzung der Höhen von Pflanzungen zur Freihaltung von Blickbeziehungen in Richtung Wasser,</li> <li>– Erschließung der Freiflächen an der Nordgrenze des Plangebietes durch einen Verbindungsweg von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege des RREP VP dem Schutz folgender Gebietstypen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete</li> <li>– naturnahe Küstenabschnitte</li> <li>– schwach entwässerte Moore, Moore mit vorrangigem Regenerationsbedarf und tiefgründige Flusstal- und Beckenmoore</li> <li>– naturnahe Seen und Fließgewässer</li> <li>– einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete</li> <li>– Salzgrasland</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat jedoch keinen Anteil an den o.g. Schutzgebieten und auch die o.g. naturnahen Strukturen sind im Plangebiet, das sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, nicht ausgeprägt.</p> <p>Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet bezieht sich somit inhaltlich auf den <u>außerhalb</u> des Plangebietes gelegenen unmittelbaren naturnahen Uferbereich zwischen Stralsund und Parow, für den in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) als Zielstellung eine ungestörte Naturentwicklung ausgewiesen ist. Für das Plangebiet selbst weist der GLRP VP jedoch weder Maßnahmen noch Zielstellungen auf.</p>
	<p><b>2. Eingriff in das Schutzgut Landschaft und das Landschaftserleben</b>                      Das Erlebnis Landschaft würde sich durch von einem rundherum freien Blick in einen Nischenblick wandeln. Die Suche nach Baugrundstücken in Wassernähe – auf Kosten der ökosozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit – ist eine sozialfeindliche Politik. Die Attraktivität einer Stadt entscheidet sich keinesfalls über die Zahl der Grundstücke in Wassernähe.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      Die ökosozialen Bedürfnisse der Allgemeinheit finden in der Planung durch die großzügigen Freiflächen, die über die Hälfte des Plangebietes einnehmen, ausreichend Berücksichtigung. Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Während dieses bislang durch eine ausgeräumte Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu. Dabei berücksichtigt das Planungskonzept die besondere Stadtrandlage am Strelasund. So wird der 150 m breite Küstenschutzstreifen, der in das B-Plangebiet hineinreicht, von Bebauung freigehalten, so dass unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich vermieden werden. Zudem wird nördlich des geplanten Wohngebietes eine sich zum Ufer öffnende Grünfläche freigehalten („Landschaftsfuge“), die zum einen Blickbeziehungen aus dem Siedlungsbereich zum Strelasund ermöglicht und zum anderen die Wahrnehmbarkeit des durch eine bewegte Geländeformation gekennzeichneten Landschaftsbildes bewahrt. Zwar gehen durch die Planung Ackerfläche verloren, die ein Charakteristikum der freien Land-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>schaft darstellen; diese ist aber durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung für die Erholung nicht zugänglich.</p> <p>Die im B-Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden durch Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die durch den Wohnungsbau hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft als landschaftstypische Wiesen mit einzelnen Gehölzstrukturen neu gestaltet.</p> <p>Die Qualität der Erholungsfunktion des Bereiches wird insbesondere durch die Wassernähe und die damit verbundenen attraktiven Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen bestimmt.</p> <p>Die Erholungsfunktion des Bereiches wird durch die eingeschränkte Blickbeziehung von der Hochschulallee zum Sund und zur Insel Rügen beeinträchtigt, durch den ufernahen Ostseeküstenradweg im Zusammenspiel mit den geplanten und vorhandenen Wegebeziehungen von der Hochschulallee steht der Küstenraum im betreffenden Bereich weiterhin uneingeschränkt für die Erholungsnutzung und dem Tourismus zur Verfügung.</p>
	<p><b>3. Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops wird zementiert</b> (s. dazu S. 21 des Grünordnungsplans, Kapitel Ausgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope)</p> <p>Mit der Biotop-Nr. 0208-334B55007 wurde bei der Erstkartierung der gesetzlich geschützten Biotope in den 90er Jahren ein Schutzobjekt „wasserführendes Kleingewässer“ ausgewiesen. Abb. 7 dokumentiert die Lage dieses Objekts, Abb. 8 den heutigen Zustand. Dieser Zustand ist sehr typisch für den Umgang mit diesem Biotoptyp in der intensiv genutzten Agrarlandschaft über die Jahre, bei dem die jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe die Entwässerung und Zerstörung dieser Kleinbiotope aktiv vorantreiben wie auch Pufferzonen nicht einhalten. Er dokumentiert aber auch das Versagen der zuständigen Verwaltung beim Schutz der gesetzlich geschützten Biotope (die seinerzeit noch bei der kreisfreien Stadt Stralsund lag), wie auch das Versagen der Verwaltung bei der Überwachung der Cross-Compliance-Vorschriften der EU (s. aktuelle C-C-Vorschriften 2015, S. 16, Absatz Feuchtgebiete:<a href="http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?publikid=915">http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/lm/_Service/Publikationen/index.jsp?publikid=915</a>). Die Folgen einer Missachtung von Cross-Compliance-Vorschriften sind keinesfalls marginal. Der BUND moniert, dass der Biotopverlust Konsequenzen haben muss, die bisher unterlassen wurden. Die Biotopstruktur befindet sich nach dem BP64-Entwurf im Bereich einer zu bebauenden Fläche und würde bei einer Verwirklichung endgültig und vollständig zerstört. Der BUND macht hiermit auf möglicherweise erhebliche Baugrundprobleme hin, die bei der Errichtung eines Gebäudes an dieser Stelle zu erwarten sind, und unter Umständen erhebliche Belastungen für den</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Wiederherstellung eines Feuchtbiotops am ursprünglichen Standort widerspricht dem geplanten Baukonzept.</p> <p>Das in Rede stehende Biotop war zum Zeitpunkt der Einleitung des B-Planverfahrens nicht mehr vorhanden. Nachforschungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ergaben, dass auf Karten des jetzigen Bewirtschafters bereits für die Zeit vor 1990 eine Drainage eingezeichnet ist. Weiterhin haben der ehemalige LPG-Bewirtschaftler und der ehemalige Brigadier für den Feldbau angegeben, dass die Fläche schon zu DDR-Zeiten drainiert war und sich diese Drainage in der Wendezeit vermutlich nicht mehr in einem guten Zustand befand, so dass es wohl zu stärkeren Vernässungen kam, die dann 1991 im Zuge der Luftbildkartierungen als geschütztes Biotop erfasst wurden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht mehr nachvollzogen werden, ob sich am besagten Standort tatsächlich ein Kleingewässer ausgebildet hat oder ob nur eine temporär überstaute Ackersenke vorhanden war.</p> <p>Im Zuge der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen soll im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen als Ersatz für den Biotop-Verlust eine flache Senke (Blänke) ausgeschoben werden, in der sich - ähnlich zur vermutlichen Ausgangssituation - in niederschlagsreichen Perioden Wasser sammeln kann. Eine entsprechende Festsetzung ist im Teil B, Punkt 5.2 dazu im B-Plan getroffen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>öffentlichen Haushalt der Stadt nach sich ziehen (Verursacherprinzip für Nach- und Folgeschäden nach Veräußerung als Bauland). Wir fordern die Wiederherstellung der ehemals vorhandenen Biotopstruktur als (temporär) wasserführendes Kleingewässer, ggf. auch in Verbindung mit einem Kompensationsmaßnahmen-Konzept für andere Vorhaben der Stadt Stralsund.</p>	
	<p><b>4. Verletzung des gesetzlichen Küstenschutzstreifens</b>                      Die unterste Reihe der Grundstücke ragt in die Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V hinein. Darin dürfen bauliche Anlagen nicht erreicht werden:                      § 29 NatSchAG M-V</p> <p>(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Hausgärten müssen heute vielfach als bebauungsgleiche Anlagen gesehen werden. Daher ist diese Eintragung sehr problematisch. Hier dürfen auf keinen Fall bauliche Anlagen errichtet werden, also keine Gartenhäuser, Schwimmbecken und Carports etc.. Dies ist eine erhebliche Einschränkung, die einer Ausweisung als Baugebiet für Wohnbebauung entgegensteht.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen, er trifft nicht zu.</b>                      Der gemäß § 29 NatSchAG M-V zu berücksichtigende Küstenschutzstreifen ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Eine Errichtung von baulichen Anlagen im Küstenschutzstreifen wurde mit Festsetzung Nr. 4.4 ausgeschlossen.</p>
	<p><b>5. Weitere Bebauung vorbereitet</b>                      Im städtebaulichen Entwurf und in den anderen Detailplänen sind auf den geplanten Wiesenflächen Wegeverbindungen auszumachen, die zu einem späteren Zeitpunkt auch aus der geplanten Wohnbaueinheit heraus als wohnbauliche Erschließung der dargestellten Grünlandwabe verwendet werden können. Daher drängt sich der Verdacht auf, dass diese Ausblicke gewährenden Waben nur ein beschränkte „Halbwertzeit“ aufweisen – und selbstverständlich nach einer entsprechenden Gewöhnungsphase ebenfalls bebaut werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Wege dienen ausschließlich der Erschließung der öffentlichen Grünflächen.</p>
	<p><b>6. Unterlassene Biotopkartierung</b>                      Zum GOP für BP64: Die Ausführungen auf S. 10 unten enthalten einen Fehler: Die Bewertung des Bodens erfolgt nicht auf der Grundlage der Biotopkartierung, sondern der Biotoptypenkartierung. Eine tatsächliche und notwendige Biotopkartierung und ist unterlassen worden. Es ist daher nicht feststellbar, welche weiteren Belange des</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Dieser Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Grünordnungsplan. Die Erfassung der Biotope erfolgte gemäß des im Land üblichen Methodenstandards (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Biotopschutzes und des Artenschutzes dem Vorhaben entgegenstehen. Wir weisen hiermit auf die daraus resultierenden erheblichen Rechtsunsicherheiten hin.</p>	<p>Vorpommern). Ein Defizit bei der Bestandserfassung liegt nicht vor.</p>
	<p><b>7. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung</b>                      GOP BP64: S. 25: „Von der Hochschulallee aus bestehen attraktive Blickbeziehungen zum Sund und zur Insel Rügen.“ Im GOP selbst wird die besondere Qualität des Standorts der geplanten Bebauung hervorgehoben. Zitat aus GOP S. 26: „Die Lagegunst des Plangebietes direkt am Strelasund mit Blick zum Wasser verleiht diesem Standort eine auch in Stralsund außergewöhnliche Qualität.“ Schon diese Formulierungen weisen darauf hin, dass der Sund- bzw. küstennahe Landschaftsraum mit seinem Relief anders zu bewerten ist als der hier zugrunde gelegte binnenländische Landschaftsbildraum „Heckenlandschaft um Niepars“. Die damit dokumentierte kleinmaßstäbliche Herangehensweise ist nicht der Sachlage vor Ort angemessen. Hier bzw. in solchen Fällen ist eine gesonderte Bewertung erforderlich, wie das ja auch die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vorsehen. Als Kriterium für die Bestimmung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft werden auf S. 35 und 36 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ „markante geländemorphologische Ausprägungen, wie z. B. ausgeprägte Hangkanten“ und „Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen“ angeführt, und als Funktionsausprägung mit besonderer Bedeutung werden „Bereiche, die mit Hilfe einer Landschaftsbildanalyse aufgrund der lokalen Ausprägung der landschaftsbildrelevanten Elemente.....als Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild anzusprechen sind“ genannt. Der Gutachter hätte hier eine individuelle Eingriffs-Bewertung zur Bemessung der Eingriffsfolgen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft vornehmen müssen. Das Schutzgut Landschaft steht zudem im Zusammenhang mit der Funktion der Grünzäsur zur Gemeinde Kramerhof/Parow, die im Hinblick auf ihre notwendige Ausgestaltung weder im FNP-Papier noch im GOP einer besonderen Würdigung unterzogen wird. Aber besondere Standorte erfordern eben auch besondere Methoden. (Zum additiven Kompensationsbedarf wird auf Kap. 6.2.4.4 GOP hingewiesen.) Beim Schutzgut „Erholung“ wiederholt sich dieser gutachtliche Schwachpunkt der gutachtlichen Konfliktanalyse (s. S. 25/26 GOP).</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Dem Schutzgut Landschaft wird mit großzügigen, extensiven Wiesenflächen, mit einer geringen Grundflächenzahl, mit zahlreichen gestalterischen Festsetzungen entsprochen, die ein Einfügen des neuen Wohngebietes am Siedlungsrand ermöglichen.                      Der Hinweis bezieht sich auf den im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Grünordnungsplan, dessen wesentliche Aussagen auch in Begründung des Bebauungsplanes übernommen wurden. Die Qualität eines Landschaftsbildes wird anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart bewertet. Die Naturnähe und die Vielfalt sind im B-Plangebiet nur gering ausgeprägt. Die vorhandene Ackerfläche entspricht nicht der besonderen Eigenart eines Küstenraumes. Die landschaftliche Qualität des vorliegenden Raumes beschränkt sich allein auf die attraktiven Blickbeziehungen, die insbesondere von der Hochschulallee aus zum Strelasund und zur Insel Rügen bestehen. Diese landschaftliche Besonderheit wird berücksichtigt, indem nördlich der Wohngebiete eine Grünfläche festgesetzt wird, die Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund bzw. zur Insel Rügen weiterhin offen hält. Außerdem werden kleinteilige Baufelder festgesetzt und zahlreiche Vorgaben getroffen, um Sichtbeziehungen auch weiterhin zu ermöglichen.</p>
	<p><b>8. Fehlende Festlegung zur extensiven Wiesenbewirtschaftung</b>                      GOP Kap. 4.2, S. 26 (sowie S. 44 Mitte und S. 47 oben)                      Im Unklaren bleibt, wie künftig die extensiv zu pflegenden Wiesenflächen unterhalten werden sollen. Schließlich handelt es sich hier um Wiesenflächen im Umfang von ca. 3,6 ha. Um einer planerischen Schönfärberei vorzubeugen, sollte hier klar zum Ausdruck gebracht werden, wie diese Aufgabe zu bewältigen ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Der Hinweis zielt auf die Realisierung des Bebauungsplanes und die spätere Unterhaltung bzw. Bewirtschaftung der geplanten Grünflächen. Die Mahd der Wiesenflächen wird durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Hierfür schließt die Stadt einen entsprechenden Vertrag ab. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>der Flächen erfordert Rahmenbedingungen, die möglicherweise vor Ort nicht gegeben sind.</p> <p>Auch der Umweltbericht zur FNP-Änderung (Kap. 3.2, s. S. 30) enthält keine Aussage zur langfristigen Gewährleistung der Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen, vor allem der extensiv zu pflegenden Wiese im Flächenumfang von mehreren Hektar.</p>	<p>als öffentliche Grünfläche. Die vorgenannten Aussagen zur geplanten Bewirtschaftung der Grünlandflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7 ergänzt.</p>
	<p><b>9. Fehlende Alternativenprüfung</b>                      FNP-Änderung Kap. 6, S. 9/10: Im letzten Absatz wird deutlich, dass der Standort Holzhausen keinesfalls alternativlos für die Beschaffung von Wohnbauflächen ist, da an andere Stelle Wohnbauflächen zurückgenommen werden sollen. Im Saldo müssten keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden. Daher ist es umso schwerwiegender, dass die Stadt sich für die Bebauung von Flächen in landschaftlich attraktiver Lage zugunsten einer bestimmten Klientel stark macht und die Sozialfunktionen naturschöner Landschaften hintanstellt.</p> <p><b>Fazit:</b>                      Jeder, der eine sozialökologisch wertvolle freie Fläche zur Bebauung beansprucht, sollte umfassend nachweisen, dass es dazu keine umweltverträglichere Alternative gibt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sachgerecht abgewogen.</p>
	<p><b>10. Biotopschutz</b>                      FNP-Änderung S. 19/20                      Hinsichtlich unserer Bewertung des beseitigten Biotops – heute eine offensichtlich wertlose Ackerbrache - wird auf die entsprechenden Ausführungen zum BP64 hingewiesen.</p>	<p><b>Der Hinweis zur Kenntnis genommen.</b>                      Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sachgerecht abgewogen. Die Aussagen zum Biotopschutz sind unter Pkt. 3 benannt.</p>
	<p><b>11. Fehlerhafte Landschaftsbildbewertung im FNP</b>                      FNP-Änderung S. 26, Tab. 8                      Die Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist mit zwei Punkten zu gering. Hier ist eine Sonderbewertung angezeigt. Die Standardbewertung ist nicht sachgerecht.</p>	<p><b>Der Hinweis zur Kenntnis genommen.</b>                      Die FNP-Änderung ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p>
	<p><b>12. Verstoß gegen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</b>                      Das Vorhaben widerspricht der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Laut der aktuellen Bestandsaufnahme zur Umsetzung der WRRL befindet sich der durch das Vorhaben betroffene Grundwasserkörper (WP_KO_4) in einem unbefriedigenden Zustand aufgrund von Eutrophierung und zu schnellem Wasserabfluß durch Drainagen. Dadurch ist</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Ein wesentlicher Einfluss der Planung auf die biologischen und hydromorphologischen Qualitätskomponenten ist nicht erkennbar. Von der Ablösung der intensiv bewirtschafteten Ackernutzung werden eher positive Effekte erwartet, wie z.B. ein geringerer Nährstoffeintrag in den Strelasund. Die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zuständige Behörde, das Staatliche Amt für</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>der Wasserkörper des Strelasundes (WP_12) betroffen, für dessen Verbesserung gemäß WRRL die Verminderung von Abflußgeschehen vorgeschrieben ist. Durch das Vorhaben sind jedoch erneute Einleitungen in die Küstengewässer des WP_12 geplant.</p> <p><b>Fazit:</b> Zur dringend notwendigen Umsetzung der WRRL sollte im Gebiet anstelle von Bebauung und Versiegelung, das ursprünglich (laut F-Plan S.5) vorgesehene Landschaftsschutzgebiet und entsprechende Regelungen zur Extensivierung der Landnutzung, z.B. durch extensive Grünlandwirtschaft festgesetzt werden. Damit würden gleichzeitig sowohl die Anforderungen des bislang bestehenden Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, als auch die Sicherung von Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit und für den Tourismus erfüllt.</p>	<p>Umwelt und Landwirtschaft Vorpommern, hat in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplan keinen Verstoß gegen die WRRL benannt.</p>
	<p><b>13. Gesetzlicher Alleenschutz betroffen</b> Die Hochschulstraße ist eine Alleenstraße und als solche gesetzlich geschützt: (1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. (§ 19 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, Schutz der Alleen, (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) Damit ist u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dafür Sorge zu tragen, dass Bau- und Transportvorgänge keinerlei Schäden an den Alleebäumen verursachen;</li> <li>• die Fällung von Alleebäumen für das Vorhaben, wie etwa für Zuwegungen der Baufahrzeuge, später notwendige Abbiegerspuren oder Einmündungen, nicht durchführbar, da Befreiungen von Alleenschutz nur aus überwiegendem öffentlichem Interesse erfolgen dürfen; dies ist wie oben dargestellt eben nicht die Ausweisung eines Baugebietes im einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege/geplanten Landschaftsschutzgebiet;</li> <li>• die Beschädigung der Allee durch nicht zweckbestimmte Straßennutzung zu untersagen.</li> </ul>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Hochschulallee stellt, eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich nachgeplanter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes der Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus sind zum Schutz der Alleebäume an der Hochschulallee folgenden Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgrenzung der Baufelder mit Abstand zum Hauptwurzelbereich der Alleebäume</li> <li>▪ Ausschluss von luft- und wasserundurchlässigen Befestigungen im Hauptwurzelbereich der Alleebäume, der sich aus dem Kronentraufbereich, zzgl. eines 1,50 m breiten Puffers, zusammensetzt (Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung "B")</li> </ul>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Verlegung von neuen Leitungen im Alleebereich, leitungstechnische Erschließung des Plangebietes in der Trasse des Planweges E; für Gasleitung eventuell Ringschluss zum B-Plangebiet Nr. 15, Querung der Allee als Durchörterung (keine offene Baugrube)</li> </ul>
	Wir bitten unsere Hinweise zu beachten, eine Bewertung vorzunehmen und zu übersenden sowie um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.	
50b	<p><b>BUND M-V e.V.</b> 10.06.2016</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 13.08.2015 erhalten wir aufrecht und formulieren nachstehend weitere Hinweise und Einwände.</p> <p><b>1.</b> Der BUND schließt sich hiermit der Stellungnahme des NABU Nordvorpommerns e.V. vom 10.06.2016 an und macht sich diese inhaltlich vollumfänglich zu Eigen:</p> <p>1. Die Fläche „B“ als Alleenschutzbereich befindet sich auf den Grundstücken des Wohngebiets und ist viel zu schmal. Hier muss eine großzügige Grünfläche als Teil der öffentlichen Parkanlage ausgewiesen werden, um Nutzungskonflikte zu Lasten der Allee zu vermeiden.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Schutzstreifen zu verbreitern und als öffentliche Grünfläche festzusetzen (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>2. Die Maßnahme­fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnahe Wiese auf Ackerland mit Aushagerung des Standortes auf 3,4 ha) wird durch Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans beeinträchtigt: <i>Innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 2,0 m breiten Fußwegen in Verlängerung der Planwege B und C und als Verbindungsweg von der Hochschulallee bis zum Ostseeküstenradweg zulässig.</i> Das Gestaltungshandbuch schlägt „<i>Betonplattenbelag 30 x 30 cm mit Edelsplittvorsatz, Farbe steingrau</i>“, vor. Ein solcher Weg durch die ökologische Maßnahmenfläche mit Randstreifen aus max. 1,20 m hohen (gestutzten) Büschen und Sträuchern ist für den NABU inakzeptabel und wird abgelehnt. Eine entsprechende Festsetzung im Textteil B ist zu streichen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Durch das Vorhaben sind keine störungssensiblen Lebensräume betroffen (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	3. Hausgärten bzw. Freianlagen als anrechenbare Kompensationsminderung nach	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Hinweisen zur Eingriffsregelung seien laut GOP „kompensationsmindernde Maßnahme“ anrechenbar. So liefert die „Durchgrünung neuer Baugebiete“ mit Kompensationswertzahl und Abschlagsfaktor von 0,5 kompensationsmindernde 4.618 KFÄ (m<sup>2</sup>). Diese Praxis lehnt der NABU ab: Naturschutzfachlich ist zu bezweifeln, dass 1,8 Hektar „reich gedüngte“ Einheits- ausgärten mit weitgehend „gestutzten“ Sträuchern und menschlicher Trittbelastung auch nur annähernd den gleichen ökologischen Wert einer Sukzessionsfläche oder einer blumenreichen Extensivwiese von 0,46 Hektar besitzen sollen.</p>	<p>Hausgärten keinen Wert zuzusprechen, ist fachlich nicht korrekt (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>4. Versiegelungsgrad des Bodens Laut Textteil B, Pkt. 4.4, sind Pkw-Stellplätze in den Wohngebiet WA3, WA4, WA5 und WA6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in einer Tiefe von 10,0 m zulässig. Im WA6 werden „untergeordnete“ Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, „die dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen“ (Unterstellräume für Geräte, Hobbywerkstätten, Gartenhäuser, Saunen o.Ä., ohne Stellplätze,/Garagen) nicht ausgeschlossen. Außerdem sind auf sämtlichen mit A1 gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt. Somit ist eine deutliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,2 bis 0,35) durch Stellplätze und Nebenanlagen in den Wohngebieten legitimiert und nicht über § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies hat unweigerlich zusätzlich mehr als 30 % Bodenversiegelung der Grundstücke zur Folge und wird vom NABU entschieden bemängelt. Eine kommunale Kontrolle auf Einhaltung der unversiegelten Begrünung im Wohngebiet angesichts der „beliebten“ Vollpflasterung breiter Garagenzufahrten ist also unmöglich. Nur eine Kompensation für die gesamte Wohnbebauung mit Hausgärten, Stellplätzen und Nebenanlagen entspricht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Bebauungsplan werden die Bodenversiegelungen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollumfänglich kompensiert (siehe Nr. 49, NABU).</p>
	<p>5. Entsorgung von Gartenabfällen Leider ist in randlichen Wohngebieten Stralsunds erfahrungsgemäß immer noch mit unkontrollierter „Entsorgung“ von Gartenschnitt in die Umgebung zu rechnen. Wie die Praxis zeigt, löst auch die eingeführte Biotonne das Problem nicht. Insbesondere das schlecht kompostierbare Schnittgut fremdländischer Hecken findet sich in der freien Landschaft wieder. Trampelpfade „für die Schubkarre“ schädigen den Grünraum zusätzlich. Fremdländische Arten (Neophyten) verbreiten sich auf diese Weise unerwünscht aus Privatgärten in der freien Landschaft. Das Gewässerufer am Strelasund würde zu Ausbreitungspfad solch invasiver Arten. Da die Bereitstellung eines öffentlichen Abnahmeplatzes für Grünschnitt bisher nicht eingeplant wurde, erwartet der NABU einen Nachtrag Im B-Plan und Text.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Entsorgung von Gartenabfällen ist kein Belang der Bauleitplanung (siehe Nr. 49, NABU).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>6. Beleuchtung Der NABU erwartet die Maßgabe einer ökologischen Beleuchtung nach dem heutigen Stand der Technik im Textteil B, mit der Lichtwirkung nach unten und nicht in die Umgebung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Art der Beleuchtung ist kein Belang des Bebauungsplans, sondern wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt (siehe Nr. 49, NABU). ..</p>
	<p>7. Pflanzungen</p> <p>a) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Corylus colurna</i> Baumhasel <i>Ostrya carpinifolia</i> Hopfenbuche</p> <p>b) Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden: <i>Crataegus laevigata</i> Rotdorn <i>Malus domestica</i> Apfelbaum <i>Pyrus communis</i> Birnenbaum <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Prunus domestica</i> Pflaumenbaum <i>Prunus spec.</i> Zierkirschen <i>Pyrus pyraaster</i> Holzbirne <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>c) Für die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden <i>Acer campestre</i> Feldahorn <i>Berberis spec.</i> Berberitze <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn <i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche <i>Ligustrum spec.</i> Liguster <i>Spiraea spec.</i> Spierstrauch</p> <p>d) Für die Gehölzpflanzungen innerhalb der mit "C" gekennzeichneten Maßnahmenflä-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Pflanzvorschläge aus dem Grünordnungsplan werden nicht in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich um Vorschläge, die nicht abschließend sind. Im Bebauungsplan werden zur Gewährleistung des Ausgleichs und zur Landschaftsgestaltung Festsetzungen zur Pflanzgröße und Qualität der Gehölze getroffen, aber keine Baumarten festgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>chen müssen die folgenden Maßgaben in den Textteil B übernommen werden:                      Sträucher:  <i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn  <i>Cytisus scoparius</i> Besenginster  <i>Malus sylvestris</i> Wildapfel  <i>Prunus spinosa</i> Schlehe  <i>Pyrus pyraeaster</i> Holzbirne  <i>Rosa canina</i> Hundsrose                      Heister:  <i>Prunus avium</i> Vogelkirsche <i>Sorbus aucuparia</i> Gemeine Eberesche</p> <p>Die Laubbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung bzw. Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude bzw. der Straßenflächen vorzunehmen.</p>	
	<p>8. Die zulässige Pflege der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 3,4 ha ist im Textteil B, Punkt 5.2, des B-Plans wie folgt näher bestimmt: „Auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist</p> <p>(1) „eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.</p> <p>(2) Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst).</p> <p>Das Mähgut ist zu entfernen.“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Ein Abwägungsbedarf besteht nicht, da es sich hier um die Wiedergabe einer textlichen Festsetzung des B- Plans handelt.</p>
	<p>9. Wiesen aus Gräsern/Kräutern,                      zu (1)                      Für eine Wiesenanlage auf dem Intensivackerstandort sollte die Saatgutmischung für die freie Landschaft nach Gesetzeslage (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) aus regionaler Herkunft stammen. „<b>Gebietsheimische</b>“ Wildblumen und Gräser unterscheiden sich wesentlich von Zuchtformen: Die Pflanzenarten unseres Ursprungsgebiets (Herkunftsregion 3 „Nordostdeutsches Tiefland“) haben sich durch natürliche Auslese genetisch an die jeweiligen Umweltbedingungen angepasst. „Standortgerechte“ Saatgutmischungen entsprechen nicht den Vorgaben des Naturschutzgesetzes, weil „weltweit vermehrte“</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Für die Anlage der Wiesenflächen kann die Verfügbarkeit von gebietsheimisches Saatgut aus regionaler Herkunft derzeit nicht garantiert werden (u.a. aufgrund der großen Mengen für die 3,6 ha große Wiesenfläche).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ansaaten Kreuzungen und Mischtypen ohne regionale Anpassung enthalten. Anders als bei Zuchtsaatgut mit möglichst gleichförmigen Pflanzen je Art, sollte für Ansaaten extensiver Wiesen auf dem ausgeräumten Ackerschlag des Plangebiets unbedingt die genetische Bandbreite der Wildformen genutzt werden. <b>Die gesicherte Herkunft ist daher ein wesentliches Ausschreibungskriterium.</b> Die vielfältige Natürlichkeit heimischer Pflanzen der Extensivwiese im Plangebiet würde ansonsten verfälscht.</p>	
	<p>10. Keine Düngung, zu (2)                      Ohne weitere textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 64 kann es zu einer Düngung der Maßnahmeflächen („C“) kommen. Dann aber sinkt die Anzahl der Pflanzenarten. Der NABU erwartet die textliche Ergänzung unter Pkt. 5.2. „(...) <b>Die Nutzung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen</b>“</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Es besteht kein Handlungsbedarf, da städtische Grünflächen im Landschaftsraum weder mit Düngern noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.</p>
	<p><b>2.</b>                      Die Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) definiert die potentielle Wassererosionsgefährdung wie folgt. Bei der potentiellen Erosionsgefährdung werden nicht die Auswirkungen durch die Bodenbewirtschaftung berücksichtigt, sondern nur natürliche Faktoren, welche die Anfälligkeit des Standortes charakterisieren. Die Erosionsgefährdung durch Wasser hängt u.a. von der Erodierbarkeit des Bodens und dem Einfluss des Reliefs ab. Bei einer hohen bis sehr hohen Erodierbarkeit ist die Gefahr eines Bodenabtrags durch Wasser am höchsten.                      (<a href="http://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Boden/Ressourcenbewertungsmanagement/Bodenerosion/Wasser/Karte_Erosionsgefahr_node.html">http://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Boden/Ressourcenbewertungsmanagement/Bodenerosion/Wasser/Karte_Erosionsgefahr_node.html</a>). Im Vorhabengebiet herrscht laut GLRP VP eine mittlere potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland vor, das entspricht Bewertungsstufe 2 von 4.                       Die Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung sind nicht dargestellt worden. Die geplante Überbauung sorgt für einen zunehmenden Oberflächenabfluss, insbesondere in Richtung der unbebauten Flächen. Dadurch erhöht sich das Risiko der Wassererosion auf diesen Flächen, insbesondere im Hinblick auf die allgemein bekannten, <b>extremer werdenden</b> Wetterereignisse (Starkregen mit Überflutungen). Über den Oberflächenabfluss erhöht sich der Nährstoff- und Sedimenteintrag in das Boddengewässer. Dies widerspricht den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie. Der Schutz des Boddengewässers und des Bodens stehen der 13. Änderung des F-Planes somit entgegen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die 13. Änderung des F-Plans ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.                      Zu dem Sachverhalt gilt, dass durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünlandflächen und Hausgärten die Wassererosionsgefährdung stark minimiert wird, in dem der Boden durch eine dauerhafte Vegetationsdecke geschützt wird. Das auf den Straßen- und dem versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und ordnungsgemäß dem nächsten Vorfluter zugeführt.                      Durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünflächen, wird der Nährstoff- und Sedimenteintrag in diesem Bereich in den Strelasund minimiert (Ausschluss Anwendung von Dünger, Bodenschutz durch dauerhafte Vegetationsdecke).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><b>3.</b> Eine etwaige Ausweisung als LSG (die nicht durchgeführt wurde) und das im RREP VP festgelegte Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ erfüllen eine Pufferfunktion zu dem in ca. 300 m (ab Küstenlinie) angrenzenden Vogelschutzgebiet „Vor-pommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Durch die vorliegende F-Planänderung erhöht sich das Störpotenzial von außen auf das Natura 2000-Gebiet. Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH-RL ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei ist auch das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, die auf das Vogelschutzgebiet wirken, zu untersuchen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die 13. Änderung des F-Plans ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes durch das B-Planvorhaben wird grundsätzlich ausgeschlossen.. Die geplante Bebauung erfolgt in der Störkulisse des vorhandenen Stadtgebiets und außerhalb der Effektdistanzen von Rastvögeln, die sich im Vogelschutzgebiet aufhalten. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass Störwirkungen für die Rastvogelfauna nicht durch Gebäudedekulissen, sondern im Wesentlichen durch die Anwesenheit von Menschen ausgehen. Diesbezüglich besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch den stark frequentierten Ostseeküstenradweg, der allerdings durch eine uferbegleitende Hecke abgeschirmt ist.</p>
	<p><b>4.</b> Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich laut Moorschutzkonzept des Landes MV das Moor Nummer 51-089 der Kategorie „Naturnahe Moorflächen mit besonderem Schutzbedarf“ mit einer Fläche von 42 ha. Die Fläche ist auch in der Karte V des GLRP VP dargestellt. Die Aussage im vorliegenden Landschaftsplan der Geltungsbereich der Änderung des Landschaftsplanes hätte keinen Anteil an Schutzgebieten (S. 6) ist also falsch. Zudem ist der Küstenabschnitt im Geltungsbereich durchaus als naturnah zu bezeichnen, was auch ausgeklammert wurde. Die F-Planänderung im Zusammenhang mit der geplanten Bodenversiegelung werden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben. Welche Auswirkungen dies auf das angrenzende zu schützende Moor haben könnte, wird nicht dargestellt. Wir fordern eine Untersuchung, ob die vorliegende Planung mit dem Moorschutzkonzept vereinbar ist.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes abgewogen. Die Moorfläche umfasst einen Uferstreifen am Böschungsfuß des Ufers nordöstlich des Plangebietes. Der Wasserhaushalt dieses Moores ist im Wesentlichen geprägt durch die Wasserstände des Strelasunds. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Moores.</p>
	<p><b>5.</b> Auf Seite 1 zur Änderung des Landschaftsplanes heißt es, dass „nur eine geringe Bevölkerungsabnahme bis 2030“ zu prognostizieren ist. Das heißt im Umkehrschluss, dass mit keinem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Daher ist die Schaffung von neuem Wohnraum auf bisher unbebauten Flächen, die dem Vorbehalt Naturschutz und Landschaftspflege dienen unbegründet. Gemäß dem Ziel des GLRP VP (Kap. 4.7.2 Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen...) sollen „zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen [...] folgende Bereiche von der Ausweisung als Bauflächen ausgenommen werden: [...] exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern...(...) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen....Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollte konsequent verfolgt werden....Gleichzeitig sollten innerstädtische Freiräume mit</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist nicht Inhalt des Bebauungsplans</b> Der Hinweis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes/Landschaftsplanes abgewogen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>einer hohen Freiraumqualität erhalten werden.“ Die Änderung des F-Plans und des Landschaftsplanes widerspricht den Zielen des GLRP. Es ist erst nachzuweisen, dass die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft ist.</p>	
<p><b>6.</b></p>	<p>Im Zusammenhang mit dem vorgenannten Punkt verweisen wir auf § 1a Abs. 2 BauGB, den wir in der vorliegenden Bauleitplanung als missachtet sehen:          „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Land-wirtschaftlich [...] genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt wer-den. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich [...] genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Ge-bäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“          Die Nachverdichtungsmöglichkeiten aus dem letzten Teilsatz werden in der vorliegenden Planung nicht dargestellt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>          Die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die begrenzten Mög-lichkeiten der Innenentwicklung dargelegt. Ergänzend dazu werden Darstellungen zu kleinteiligen Nachverdichtungsmöglichkeiten wie Gebäudeleerstand und Baulücken in die Begründung aufge-nommen. Mit der durch den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holz-hausen“ geplanten Entwicklung eines Wohngebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirt-schaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäu-sern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage. Auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale außerhalb der prioritären Wohnungsbaustandorte, die sich durch die Schließung von Baulücken mobilisieren lassen, sind entlang der Küstenlinie kaum bzw. nur in wenigen Einzelfällen vorhanden. Aufgrund privater Ei-gentumsverhältnisse können diese jedoch nicht zwingend als verfügbar angesehen werden und können deshalb keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung des Bedarfs leisten.</p>
<p><b>7.</b></p>	<p>In der Bauleitplanung wird immer wieder hervorgehoben, wie wichtig die Wohn-raumausweisung in Wassernähe sei. Wir warnen ausdrücklich davor, die Küsten weiter zu verbauen. Dies wird im Zusammenhang mit dem steigenden Meeresspiegel aufgrund des Klimawandels und der Voranschreitung der Küstenerosionen sowie der zunehmen-den Bodenversiegelung weitreichende Folgen mit sich bringen. Zum Beispiel wird mehr in den Hochwasserschutz investiert werden müssen, was nur mit einer nachhaltigen</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>          Das B-Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet. Die dem B-Plangebiet vorgela-gerte Steilküste ist inaktiv und stark bewachsen. Ein nennenswerter Küstenrückgang ist an dieser Stelle nicht zu befürchten. Mit Ausnahme des Verbindungsweges, der von der Hochschulallee zum Ostseeküstenradweg führen soll, ist keine bauliche Anlage im Küstenschutzstreifen geplant.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Siedlungsentwicklung mit ausreichendem Abstand zu den Küsten vorgebeugt werden kann. Die Bebauung im Küstenschutzstreifen, die teilweise vorgesehen ist, lehnen wir daher ausdrücklich ab.</p>	
	<p>Wir weisen darauf hin, dass anerkannte Naturschutzvereinigungen ein Mitwirkungsrecht an der Vorbereitung von Grünordnungsplänen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG. Wir fordern grünordnerische Maßnahmen im Textteil B des B-Plans festzusetzen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Der Bebauungsplan kann nur Sachverhalte mit einem bodenrechtlichen Bezug festsetzen. Nur in diesem Umfang werden Aussagen des Grünordnungsplans als grünordnerische Maßnahmen im Teil B des B- Plans übernommen.</p>
<p>B1</p>	<p><b>Cornelia Böhme und Sven König</b>                      14.06.2016</p> <p><b>Abstimmung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan 64 in der Bürgerschaftssitzung vom 07.04.2016</b>                      Unseres Erachtens entsprach das Abstimmungsverfahren nicht den gesetzlichen Bestimmungen, da die Ja- und Nein-Stimmen nicht ausgezählt wurden sondern nur pauschal gesagt wurde "die Mehrheit". Der Bürgerschaftsbeschluss und das Auslegungsverfahren sind somit nicht rechtmäßig.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Das Abstimmungsverfahren entsprach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und ist somit rechtmäßig.                      Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bildet die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V). Gemäß § 31 Abs. 1 KV M-V werden Beschlüsse der Gemeindevertretung mit einfacher Mehrheit der anwesenden Gemeindevertreter in offener Abstimmung gefasst. Die einfache Mehrheit ist erreicht, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die der Nein-Stimmen übersteigt. Sofern ein offensichtliches Überwiegen der Ja-Stimmen erkennbar ist, erübrigt sich damit exakte Auszählungen der Stimmen. .</p>
	<p><b>Immissionsschutz</b>                      Die im Entwurf unter dem Punkt Immissionsschutz Verkehrslärm ermittelte Abschätzung der Lärmbelastigung ist fehlerhaft. Nach DIN 18005 sind für unebenes Pflaster auf Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h 3 dB zuzuschlagen. Bei 50 km/h und mehr sind 6 dB zuzuschlagen. Für die Hochschulallee gibt es keine Einschränkungen bezüglich der Geschwindigkeit, somit sind 6 dB zu berücksichtigen und nicht wie bei der Abschätzung erfolgt +3 dB.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b>                      Die dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 zu Grunde liegenden Betrachtungen des Straßenverkehrslärms basieren auf dem vereinfachten Schätzverfahren gemäß Anhang A der DIN 18005. Im weiteren Verfahren wurde ein konkretisierendes Schallschutzgutachten erstellt (B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich des Studentensiedlung Holzhausen“: Schalltechnische Untersuchung, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2016). Darin wurde auch das Verkehrsaufkommen eines etwaigen 2. Bauabschnitts nördlich des Plangebietes, für den die Bürgerschaft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ beschlossen hat, berücksichtigt. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass es bereits im Status Quo an der Bestandsbebauung entlang der Hochschulallee zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 bis 3 dB(A) am Tage und bis zu 3,4 dB(A) in der Nacht kommt. Die Hauptursache ist das grobe Pflaster der Hochschulallee bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, weshalb auch der benannte Korrekturwert von + 6 dB(A) angesetzt wurde.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Der Entwurf zum B-Plan 64 geht für die Parower Chaussee von einer derzeit angenommenen Verkehrsbelastung von ca. 2495 Pkw/24 Stunden aus. Nach Fertigstellung des Wohngebietes B-Pan 64 steigt die Verkehrsbelastung auf ca. 3000 Pkw/24 Stunden. Beachtet wird hierbei nicht die Verkehrsmehrbelastung, die im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Feriensiedlung in Parow und dem geplanten zukünftigen Wohngebiet B65 entsteht. Die Lärmschutzempfehlungen des Wohngebietes B15, nach denen die Baukörper am Rand der Parower Chaussee errichtet wurden, können durch die Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens durch die Wohngebiete B64, B65 und die Ferienhaussiedlung in Parow nicht eingehalten werden. Der zulässige Lärmpegel überschreitet das Grenzwertniveau von 59db/Tag bzw. 49 dB/Nacht.</p> <p>Zu einer Verkehrsberuhigung auf der Parower Chaussee könnte ein Kreisverkehr beitragen, der gleichzeitig als Zuwegung für die Wohngebiete B64 und 65 dient.</p>	<p>Als Maßnahme zur Immissionsminderung beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Hochschulallee von 50 km/h auf 30 km/h anzuordnen. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass dadurch auch unter Berücksichtigung des hinzukommenden Verkehrsaufkommens der B-Plangebiete 64 und 65 gegenüber dem Status Quo Pegelminderungen von durchschnittlich 3 bis 4 dB(A) zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden dann bis auf eine geringfügige Überschreitung um 0,6 dB(A) am nördlichsten Bestandsgebäude an der Hochschulallee (Pulitzer Grund Nr. 8) eingehalten.</p> <p>Die Entwicklung der Feriensiedlung in Parow ist nicht Gegenstand der städtischen Planungen. Der OT Parow ist über die nördlich von Kramerhof gelegene Pappelallee (Kreisstraße 11) gut erreichbar. Der anteilmäßig mögliche Verkehr zu und von der Feriensiedlung über die Parower Chaussee ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen auf der Parower Chaussee ab Kreisverkehr Zur Schwedenschanze in Richtung Parow beträgt werktags maximal 3000 Kfz/24h. Bei einer Zunahme um ca. 1000 Kfz-Fahrten am Tag für die geplanten Wohngebiete leitet sich daraus keine spürbare Lärmbelastung ab. Es wird maximal eine Pegelerhöhung um 1,4 dB(A) erwartet. Der Bebauungsplan Nr. 15 trifft Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Vorgeschrieben wurde ein erforderliches Schalldämmmaß vom min. 35 dB(A) im Abstand bis zu 50 m zur Straßenachse. Dies entspricht nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III. Sofern die Außenbauteile der betroffenen Gebäude mit dem entsprechenden Schalldämmmaß gebaut wurden, sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten.</p>
	<p><b>Zuwegung Hochschulallee</b></p> <p>Der Entwurf zum B-Plan 64 sieht vor, dass die Zuwegung des Wohngebietes über die Hochschulallee erfolgen soll. Bei der Hochschulallee handelt es sich bekanntermaßen um eine Kopfsteinpflasterstraße. Derzeit rechnet die Verwaltung auf der Hochschulallee mit einer Verkehrsfrequenz von 325 Fahrzeugen in 24 Stunden durch die Anwohner des Wohngebietes Kubitzer Ring. Wird der Verkehr des B-Planes 64 ebenfalls über die Hochschulallee geleitet, ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsfrequenz von 435 Pkw in 24 Stunden (die Verkehrsprognose wurde dem Entwurf entnommen). Seit Jahren beobachten wir, wie die Straße an einigen Stellen regelmäßig absackt. Die Mitarbeiter des Straßenbauamtes heben die Steine jedes Jahr an mehreren Stellen wieder an. Die Mehrbelastung von 435 Pkw/24 Stunden würde den straßenbaulichen Zustand der Hochschulallee nicht verbessern. Weiterhin ist eine zusätzliche Lärmbelästigung auf Grund der höheren Frequentierung auf dem Kopfsteinpflaster für die direkten und indi-</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Eine Parallelerschließung ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmenge nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, die an die Parower Chaussee angebunden wird, würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden. Von einer gemeinsamen Erschließung und</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>rekten Anwohner der Hochschulallee nicht zumutbar. Ein im Entwurf unter dem Punkt Verkehrslärm angedeuteter Wechsel der Belagsform von Kopfsteinpflaster auf ebenen Belag ist nicht zweckmäßig, da dieses für einige Autofahrer als "Rennstrecke" genutzt würde.</p> <p>Im Rahmen einer vorausschauenden Planung schlagen wir vor, dass die Zuwegung des B-Plangebietes 64 über die Parower Chaussee erfolgt. Hierzu müsste ein Kreisverkehr ausgebaut werden, über den die zukünftige Zufahrt zu den B-Plan-Gebieten 64 und 65 erfolgt. Dieser Kreisverkehr würde dafür sorgen, dass die Allee geschützt wird, die Lärmbelästigung der Anwohner nicht zunimmt und die Verkehrssicherheit bestehen bleibt.</p>	<p>Anbindung der B-Plangebiete 64 und 65 wird daher abgesehen.</p> <p>Hinsichtlich des vorgeschlagenen Kreisverkehrs wird darauf hingewiesen, dass dieser bereits planungsrechtlich zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee Straßenverkehrsflächen als Bestand sowie als Planung fest. Sie sind so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gesichert, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
	<p><b>Baurecht für vier Mehrfamilienhäuser mit 5-7 Wohneinheiten</b></p> <p>Die dreigeschossigen Stadtvillen widersprechen der Begründung zum B-Plan 64, in der es heißt: "Erschließung von attraktiven Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser in Wassernähe. Ufernahe Baupotenziale stehen jedoch nur begrenzt zur Verfügung." Auch unter dem Abschnitt 3.3 wird nur ein Bedarf an Einfamilienhäusern dargestellt. Hier steht: "Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern."</p> <p>Der Oberbürgermeister der Hansestadt Stralsund, Herr Badrow hat in der Bürgerschaftssitzung vom 07.04.2016 der Bürgerschaft mitgeteilt, dass in B-Plan-Gebieten der Hansestadt Stralsund zurzeit nur noch ein Grundstück für Eigenheimbauer vorhanden ist. ... Er verwies die Bürgerschaft darauf, dass dringender Handlungsbedarf besteht, Grundstücke für Bauwillige zu erschließen, bevor Bauwillige ins Umland ausweichen....</p> <p>Die dreigeschossigen Stadtvillen widersprechen zum einen der Meinungsbildung von Bürgerschaft und Verwaltung und zerstören das ländliche Bild.</p> <p>Die LEG (damals Herr Schmidt) hat den Käufern der Grundstücke des B-Planes 15 versichert, dass die Ackerfläche bestehen bleibt und den Anwohnern der Wasserblick gewährt wird. Die direkten Anwohner der Hochschulallee mussten damals aus diesem Grund einen höheren Grundstückspreis bezahlen. Wie vereinbart sich das nunmehr mit der Verbauung des Blickes durch Mehrfamilienhäuser?</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Aussage, dass die dreigeschossigen Stadtvillen dem Meinungsbild der Bürgerschaft widersprechen, ist unzutreffend.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt, ist es Planungsziel, ein städtebaulich-architektonisch hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, das vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen vorbehalten sein soll.</p> <p>Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass der weit überwiegende Teil (ca. 83 %) der festgesetzten Baugebietsflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen ist.</p> <p>Daneben soll aber auch, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher sollen in untergeordnetem Maße auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen entwickelt werden.</p> <p>Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes vom Januar 2016 sowie dessen Begründung geht eindeutig hervor, dass die Errichtung von Stadtvillen geplant ist. Dies wird auch in der Begründung zu dem von der Bürgerschaft gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses angeführt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Vermarktung von Grundstücken ist kein Belang der Bauleitplanung. Die Nutzung der Baugrundstücke im B- Plan Nr. 15 ist auch bei eingeschränktem Wasserblick uneingeschränkt möglich.</p> <p>Auf der östlichen Seite der Hochschulallee setzt der Bebauungsplan insgesamt vier Baufelder fest, in denen maximal dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Dabei sind die Gebäude so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>anzuordnen, das von den auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäuden Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Blickbeziehungen zum Strelasund erhalten bleiben. So sind zwischen den Baukörpern Abstände von mindestens 20,2 m freizuhalten. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude reduziert, so dass die Zwischenräume auf die nun festgesetzten Abstände vergrößert wurden.</p> <p>Überdies dürfen innerhalb der Zwischenräume keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden, um die Freihaltung der Blickbeziehung zu sichern.</p> <p>Gleichwohl wird für die Bewohner der vorhandenen Gebäude westlich der Hochschulallee die Aussicht auf den Strelasund im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt. Allerdings besteht, unabhängig von etwaigen Aussagen des Grundstücksverkäufers, kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssen, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Auch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Nutzung der Grundstücke auf der Westseite der Hochschulallee, die durch den Bebauungsplan Nr. 15 bestimmt wird. Dessen Festsetzungen werden durch die Einschränkung der Blickbeziehung zum Strelasund nicht berührt, so dass die betreffenden Grundstücke unverändert genutzt werden können.</p> <p>Soweit die Nachbarn durch die verminderte Aussicht auf den Strelasund auch eine Wertminderung seines Grundstücks befürchtet, ist das kein Gesichtspunkt, der in der Abwägung zu seinen Gunsten den Ausschlag gibt. Da der Verkehrswert eines Grundstücks von zahlreichen – auch planungsunabhängigen Faktoren - bestimmt wird, stellt eine Grundstückswertminderung für sich gesehen grundsätzlich keinen eigenständigen Abwägungsbelang dar. Vielmehr kommt es darauf an, ob von den geplanten Vorhaben Auswirkungen ausgehen, die die Nutzung seines Grundstücks ändern oder einschränken. Dies ist im vorliegenden Fall, wie oben ausgeführt, jedoch nicht ersichtlich.</p>
	<p><b>Bauliche Nutzung</b>                      Im Entwurf zum Wohngebiet B-Plan 64 heißt es, dass das Wohngebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Hausformen vorbehalten sein soll. Es wird ausgeführt, dass es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes an unterschiedlichen Standorten bedarf, um den Anforderungen an die neue Ortsrandgestaltung in einer städtebaulich-architektonisch hohen Qualität und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft gerecht zu werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b>                      Die das Wohnen ergänzenden Nutzungsarten in einem allgemeinen Wohngebiet werden nur in einem untergeordneten Umfang zugelassen. Die Art der Nutzung steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes, dass vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein soll.</p> <p>Wie in der Stellungnahme angeführt, soll das Plangebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein. Daneben sollen aber insbesondere aufgrund der randständigen Lage des Plange-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Dieser Passus ist mit Punkt 5.2 Art der baulichen Nutzung nicht vereinbar. Hier werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• €€€€€€€€ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und</li> <li>• €€€€€€€€ nach Ausschluss der genannten Nutzungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO</li> </ul> <p>Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen</p>	<p>bietet für die Versorgung der Bevölkerung auch in begrenzten Umfang Anlagen der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Dieser Zielstellung entspricht die getroffene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Das heißt, dass das Wohnen die vorherrschende Nutzungsart sein muss, während die anderen zugelassenen Nutzungsarten diese Hauptnutzung nur ergänzen und ihr untergeordnet sind. Dennoch gehören sie zur charakteristischen Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO.</p> <p>Der Anregung wird jedoch insoweit gefolgt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zugelassen werden. Diese sind in allgemeinen Wohngebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und tragen nicht wesentlich zu Eigenart diese Gebietstyps bei.</p>
	<p><b>Bauform Kubus</b></p> <p>Gemäß dem Entwurf soll ausschließlich die Kubus-Bauform gewählt werden. Diese Form ist nicht konform mit den Häusern der unmittelbaren Nachbarschaft (Holzhausen und Kubitzer Ring). Das damals für den B-Plan 15 beauftragte Architekturbüro schloss ausdrücklich die Kubusform aus, da diese nicht in das Landschaftsbild passt. Wie kann sich so eine Einstellung innerhalb von ein paar Jahren ändern? Wir bitten die Kubus-Bauform noch einmal zu überprüfen und verweisen auf die ausführliche Begründung zum B-Plan 15.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die kubische Bauform wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um Bereiche, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegen. Daher besteht auch kein Erfordernis, ihr durch geneigte Dächer geprägtes Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p> <p>Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Gegenstand der Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. die kubische Form der geplanten Baukörper. Diese soll sich bewusst von den benachbarten Gebäuden im Wohngebiet Kubitzer Ring (B-Plan 15) sowie der Studentensiedlung Holzhausen abheben, die sich durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer auszeichnen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><b>Gewässerschutzstreifen</b>                      Wie wurde der 150 m breite Gewässerschutzstreifen ermittelt? Die Verschiebung der mittleren Uferlinie ist in den Unterlagen nicht nachvollziehbar und wurde nicht erläutert.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Der 150 m breite Gewässerschutzstreifen wurde wie folgt ermittelt: Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) festgelegte Höhe des Mittelwasserstandes wurde durch eine Vermessung vor Ort ermittelt und dann um 150m landwärts versetzt. In die Begründung Punkt 6 des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Ergänzung aufgenommen.</p>
	<p><b>Verkehrsbelastung während der Erschließungs- und Bauphase</b>                      Die Betrachtung der Verkehrsbelastung erfolgt lediglich im Zustand des fertiggestellten Planungsgebietes. Es werden keine Aussagen über die Belastung der bestehenden Straße Hochschulallee in der Erschließungs- und Bauphase getätigt. Wie bereits erwähnt, ist der Zustand der Hochschulallee schon jetzt teilweise schlecht. Der Straßenbelag ist Kopfsteinpflaster. Die Straße weist sehr viele Unebenheiten und Schlaglöcher auf. In der Bau- und Erschließungsphase ist es unerlässlich, dass Fahrzeuge zum Einsatz kommen, die ein hohes Gewicht besitzen. Schon jetzt ist zu bemerken, dass die anliegenden Grundstücke der Hochschulallee durch den Buslinienverkehr Erschütterungen ausgesetzt sind. In der Bauphase zum Ostseeküstenradweg traten an einigen Gebäuden an der Hochschulallee durch die Belastung von schwergewichtigen Baufahrzeugen, die mit hoher Geschwindigkeit die Hochschulallee befahren, Schäden auf.                      Auf eine mögliche Beeinflussung der Beschaffenheit der Straße während dieser Erschließungs- und Bauphase wird im Entwurf nicht eingegangen. Auch auf die möglichen Beeinträchtigungen der Bewohner des Gebietes B-Plan 15 wird nicht eingegangen. Es erfolgen keine Aussagen dazu, wie die Beeinträchtigungen der Bewohner des Gebietes B-Plan 15 während der Erschließungs- und Bauphase minimiert werden können.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Die Erschließung in der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können sowohl Beschädigungen der Hochschulallee vermieden, als auch Belastungen der Bewohner des B-Plangebietes Nr. 15 vermindert werden. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. In Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechende Ausführungen dazu ergänzt.</p>
	<p><b>Zeitraumen der Baumaßnahme</b>                      Im Planungsentwurf wird weiterhin keine Aussage über den Zeitraum der Baumaßnahme gegeben. In jedem B-Plan ist es üblich, zur Vermeidung unnötiger Belästigung von Anliegern einen Zeitraum anzugeben, in dem nach Erwerb des Grundstücks mit der Baumaßnahme begonnen werden muss. Eine Festlegung des Baubeginns beugt auch Grundstücksspekulationen vor. Wir sehen keinen triftigen Grund, warum bei diesem Planungsverfahren hierauf verzichtet werden muss.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Weder Baubeginn noch Bauzeitraum gibt der Bebauungsplan verbindlich vor.                      Wie in Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt wird, wird für die Erschließungsanlagen von einer Bauzeit von mindestens 6 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgegangen. Für den Hochbau wird ein Realisierungszeitraum von ca. 2 bis 3 Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen veranschlagt.</p>
<p>B2</p>	<p><b>Isolde und Andreas Drechsler</b>                      08.06.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>1. Keine Bebauung mit 3-geschossigen Stadtvillen direkt an der Hochschulallee! - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p> <p>2. Unbedingter Schutz der Hochschulallee und keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p> <p>3. Zukünftige Verkehrsführung über Kreisverkehr - Ausführliche Beschreibung und Begründung dazu auf nachfolgenden Seiten!</p>	
	<p><b>zu 1. 3-geschossige große Stadtvillen:</b> Die Errichtung von dreigeschossigen Stadtvillen an der Hochschulallee wird das Gesamtlandschaftsbild sehr negativ beeinflussen - sowohl aus Sicht der geschützten Hochschulallee als auch aus wasserseitiger Sicht bzw. auch aus Sicht des Ostseeküstenradweges. Die Flachdachbauten sind zwar modern und im Trend, aber in das bisher ländliche Gesamtbild unserer Region fügen sie sich als Stilbruch ein. Auf dem Deckblatt des Gestaltungshandbuchs wurden gleich mal alle schon existierenden Wohngebäude mit Flachdach modelliert, warum? Diese Bebauung des nördlichen Randgebietes von Stralsund sollte, wenn schon dieser einmalige Landschaftsblick zugebaut werden muss dem ländlichen Raum unbedingt besser angepasst werden! Warum müssen Fehler, die schon zur Genüge in anderen Regionen mit ähnlich landschaftlich reizvoller Lage gemacht wurden, wiederholt werden? Stralsund strebt den Status „Staatlich anerkannter Erholungsort“ an. Dafür ist eine landschaftlich bevorzugte und klimatisch begünstigte Lage ein wichtiges Kriterium. Warum große Stadtvillen, wenn doch die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken so gewaltig ist und die Stadt gegenwärtig nur eins anbieten kann, lt. OB Aussage?</p> <p>Unsere Forderung: - maximal zweigeschossige Bebauung im ländlichen Stil!</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine maximal zweigeschossige Bebauung im ländlichen Stil wird nicht angestrebt. Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sind. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Zwar werden die Stadtvillen auch die Bestandsbebauung auf der Westseite der Hochschulallee überragen, deren Firsthöhe gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 maximal 9,0 betragen darf. Ein unverhältnismäßiger und städtebaulich störender Maßstabssprung ist mit der Höhendifferenz von 1,5 m jedoch nicht verbunden, zumal die bestehende und die geplanten Bebauung in einem Abstand von ca. 40 m zu einander liegen.</p> <p>Die Festsetzung, dass Dächer als Flachdächer zu errichten sind, begründet sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Gegenstand der Gestaltungsfestsetzungen ist u.a. die kubische Form der geplanten Baukörper einschließlich der Herstellung von Flachdächern. Diese soll sich bewusst von den benachbarten Gebäuden im Wohngebiet Kubitzer Ring (B-Plan 15) sowie der Studentensiedlung Holzhausen abheben, die sich durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer auszeichnen.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung handelt es sich nicht um Bereiche, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegen. Daher besteht auch kein Erfordernis, ihr durch geneigte Dächer geprägtes Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p>
	<p><b>zu 2. Schutz der Hochschulallee:</b>                      Zu Recht ist die Hochschulallee schützenswert. Der Abschnitt von der Schranke FH bis zur Einmündung Parower Chaussee ist eine weitere Einmaligkeit, die Stralsund zu bieten hat. (siehe Bilder oben und Anlagen 1 und 2). Die Baumaßnahmen würden den Baumbestand und die Straße zweifelsfrei in Mitleidenschaft ziehen. Der Abstand der Bebauung B 64 bis zu den Bäumen der Hochschulallee sollte dem im gegenüberliegenden Wohngebiet (B 15) entsprechen, d. h' vergrößert werden Weiterhin sollte die Hochschulallee zu ihrer Erhaltung unbedingt so verkehrsarm wie bisher bleiben. Eine Nutzung</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b>                      Die Forderung ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee auszuschließen wird zurückgewiesen.                      Die Hochschulallee stellt eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>der Hochschulallee für die Zufahrten zu den geplanten Wohngebieten 64 und 65 kann mit einer anderen Verkehrsführung vermieden werden. Die Hochschulallee darf keines Falls als Baustraße genutzt werden Eine Asphaltdecke wäre keine Lösung. Sie würde den Gesamteindruck der Hochschulallee beeinträchtigen.</p> <p>Unsere Forderung: - kein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee</p>	<p>gen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgeplanter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags der Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert wird. Die geplanten Gebäude werden somit mindestens 5 m bis 6 m von den Kronentraufen und ca. 19 m von den Stämmen entfernt sein. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p> <p>Zudem sind in den an der Hochschulallee liegenden Gebietsteilen WA 1 und WA 2 Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen), die den Wurzelbereich der Bäume umfassen. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Dem Schutz der Allee wird somit durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen. Es besteht daher auch kein Erfordernis, den Abstand der geplanten Bebauung zu den Bäumen wie im benachbarten B-Plangebiet Nr. 15 auf ca. 25 m zu erhöhen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Auch die Anregung eine Nutzung der Hochschulallee für die Zufahrten zu den geplanten Wohngebieten 64 und 65 auszuschließen und stattdessen eine andere Verkehrsführung vorzusehen, wird abgelehnt.</p> <p>Eine etwaige andere Verkehrsführung würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in etwa auf der Trasse der temporären Baustraße parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind jedoch die sich daraus ergebenden erhöhten dauerhaften Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der Zufahrt zum Plangebiet bleibt das Verkehrsaufkommen im südlichen Abschnitt der Hochschulallee mit einer Länge von ca. 140 unverändert. Für den nördlichen Abschnitt bis zur Parower Chaussee wird eine Verkehrszunahme von ca. 435 Kfz/Tag erwartet. Diese vergleichsweise geringe Verkehrszunahme stellt den Erhalt der Hochschulallee nicht grundsätzlich in Frage. Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden.</p>
B3	<p><b>zu 3. Verkehrsführung über Kreisverkehr</b>                  Auch wenn dieses Thema außerhalb des Planungsgebietes liegt, sollte für die zukünftige Entwicklung weiterer Wohngebiete die Verkehrsführung schon jetzt vorausschauend und verkehrssicher geplant werden, Wie schon unter 2, genannt, kein höheres Verkehrsaufkommen auf der Hochschulallee! Ein Kreisverkehr kann Gefahren an Ausfahrten bzw. Einmündungen entschärfen. Gleichzeitig werden Raser ausgebremst. Auch für Fußgänger (Kinder!) wird eine höhere Sicherheit erreicht Die beiden Kreisverkehre „Zur Schwedenschanze“ und in Parow sind ein gutes Beispiel dafür Ein Vorschlag dazu ist in Anlage 3 dargestellt!                  - Es wurde die Abbildung des Kreisverkehrs „Zur Schwedenschanze — Parower Chaussee“ in die Kreuzung „Parower Chaussee — Hochschulallee“ eingefügt.</p> <p>Unsere Forderung: - einen Kreisverkehr in die Planung einbeziehen</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt.                  Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des o.g. Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>14.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>1. Die 3-geschossige Bebauung an der Allee passt nicht in die Landschaft! Durch die hohen Gebäude wird der noch "grüne" Blick vom Wasser her zerstört. Die Gebäude ragen heraus und würden mit ihrer diskutablen kastenförmigen Architektur ein völlig neues Bild geben, das nicht mehr zu der vorhandenen idyllischen Allee paßt !</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Die kubische Form der dreigeschossigen Wohnhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einen einen Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sind. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Die benannte „kastenförmige Architektur“ entspricht der geplanten kubischen Form der Baukörper einschließlich der Herstellung von Flachdächern. Diese begründet sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Zudem sind die Baukörper durch die vorgeschriebenen Flachdächer niedriger als gleichgeschossige Gebäude mit geeigneten Dachformen und fügen sich somit besser in das Landschaftsbild ein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.	<p>Die Verkehrsanbindung sollte über einen Kreisverkehr auf der Parower Chaussee erfolgen!</p> <p>Dadurch würde die Raserei auf der Parower Chaussee zumindest teilweise ausgebremst</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt.                  Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des o.g. Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
	<p>Die Fachhochschulallee sollte nicht stärker belastet werden, da sie meines Erachtens dadurch schneller beschädigt wird (Vertiefungen, Unebenheiten, Lösen von Steinen) und durch das Kopfsteinpflaster eine Lärmbelastung für beide Wohngebiete.</p>	<p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt</b>                  Um Beschädigungen der Hochschulallee zu vermeiden, wird für die Zeit der Bauphase eine parallel verlaufende temporäre Baustraße hergestellt. Zudem wird zukünftig Tempo 30 auf der Hochschulallee angeordnet.</p> <p>Die Baustraße wird in Verlängerung der Planweges B nach Norden geführt und schließt im Bereich der Einmündung in die Parower Chaussee an die Hochschulallee an. Diese wird somit durch den Baustellenverkehr in Anspruch genommen. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.</p> <p>Es wird jedoch davon abgesehen, die Baustraße als parallel zur Hochschulallee verlaufende Erschließungsstraße auszubauen und öffentlich zu widmen. Dadurch würde zwar die Hochschulallee vom der Verkehr des Plangebietes entlastet; einer solchen Lösung sind jedoch die sich daraus ergebenden erhöhten dauerhaften Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Stattdessen plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Auswirkungen auf ihren baulichen Zustand verringert werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B4	<p><b>Silvia Falk</b> <b>15.07.2015</b></p> <p>Die Stadt hat diverse Aspekte einer Entscheidung zu prüfen. Notwendigkeit, Dringlichkeit, Kosten, Folgekosten, Alternativlösungen, Gesamtschau Für und Wider.</p> <p>Die Notwendigkeit von neuen Baugebieten mag perspektivisch gegeben sein. Es gibt bereits etliche Wohngebiete im Randgebiet und in den Vororten von Stralsund, Negast eingeschlossen. Die Gründe für den erheblichen Leerstand in der Altstadt mag viele Ursachen haben. Mietpreise, Wohnumfeld, bauliche Besonderheiten der Wohnungen, fehlendes Stadtgrün am Haus – siehe u.a. Rathausplatz und die Bebauungsfolgen für Anwohner. Diese grüne Insel fehlt vielen Menschen, auch den Besuchern der Innenstadt. Sie werden jetzt in Lokaltäten gezwungen, um eine Ruhepause zu machen. War das Absicht? Der Platz hätte sich herrlich grün und kindergerecht gestalten lassen. Wer keine Kinder hat, sieht das vielleicht nicht. Eltern mit Kindern möchten nicht immer in Gaststätten gehen, nur um einmal auszuruhen ( Geldfrage, Platzfrage u.a.). Die meisten Menschen ziehen Wohnen im Grünen vor und gehen deshalb in die Randgebiete der Stadt. Die Innenstadt ist eben doch hauptsächlich ein Geschäftsbereich mit angeschlossener Wohnmöglichkeit für die, die dort oder in der Nähe arbeiten.</p> <p>Wenn man aus diesem Grunde Wohngebiete am Stadtrand plant, sollte man aber mehrere Möglichkeiten auf Vor- und Nachteile vergleichen. Beim Gebiet der früheren Zuckerfabrik ist das wohl ganz gut gelungen, zumal es nahe zum Stadtkern liegt. Für einen Vergleich zum Plangebiet bei Parow bietet sich Devin gegenüber dem real/Aldi, in der Kurve zum alten Dorf/JH an. Dort gab es zwischen den beiden bebauten Bereichen früher bereits einmal Bauland. Die Investoren hatten ein Problem und sahen von der Bebauung ab. Soweit ich weiß, gehört das Land jetzt wieder der LEG und ist an eine Landwirtschaftsfirma verpachtet. Jedenfalls wächst dort Raps. Offenbar ist der Standort als Reserve der LEG angelegt. Die Größe der Fläche dürfte nicht hinter dem Plangebiet in Parow zurückstehen. Das benachbarte Wohngebiet hatte auch 200m Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Auch das im Bau befindliche Gebiet der ehemaligen Kaserne. Durch die Bebauung dieses o.g. Bereiches am real würde eine geschlossene Bebauung von Devin bis zur Frankensiedlung entstehen. Das ist insbesondere verkehrstechnisch von Vorteil, wenn man bedenkt, dass diese Seite der Stadt von und zur Autobahn/Fernverkehrsstraßen günstig liegt. Ich persönlich wohne dort ebenfalls und weiß,</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Bebauung des Quartiers 17 (Rathausplatzes) ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) gehören sowohl die Flächen nördlich Holzhausen als auch in Andershof zum Wohnungsbauentwicklungspotential. Der Standort in Andershof ist jedoch im Privatbesitz und damit leider nicht verfügbar.</p> <p>Ziel der Hansestadt Stralsund ist es, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Darin wurden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 festgelegt, unter denen sich neben dem Plangebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen auch die in der Stellungnahme favorisierte Fläche in Andershof befindet. Insofern sind die beiden Standorte nicht als Alternativen, sondern als gleichwertig zu entwickelnde Baupotenziale zu betrachten. Allerdings ist bei der Fläche in Andershof aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben. Aus diesem Grunde soll das Plangebiet für die Entwicklung eines Wohngebietes in Anspruch genommen werden.</p> <p>Im Hinblick auf den Küstenschutzstreifen ist darauf hinzuweisen, dass dessen Breite nicht durch die Hansestadt Stralsund, sondern auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und das Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgelegt wird. So wurde die Breite des Küstenschutzstreifens mit Inkrafttreten des Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) im Jahr 2010 von ehemals 200 m auf 150 m reduziert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>dass ich mich gegen einen Wohnort im nördlichen Bereich entschieden hatte, weil ich dann stets aufwändig auf die andere Seite der Stadt hätte fahren müssen bzw. von dort, wenn ich mal ins Binnenland will. Es ist von dort in Devin/Andershof außerdem alles vorhanden, was zur Bewertung der Lage gehört, wenn man einen Kaufgegenstand prüft. Stadtverkehrsverbindungen und Naherholungsgrün inklusive. Der entlangführende neue Radweg am Sund dürfte die Wahl für Käufer und Mieter gelegentlich erleichtern.</p> <p>Anders in Parow. Nicht nur die ungünstige räumliche Zuordnung zum Binnenland und Überlandbusverkehr sind dort zu bedenken sondern auch die Bewertung des weiteren Umfeldes. Sicherlich war das freie Feld bei etlichen Anwohnern ein Kaufargument, wenn sie sich zum Wohnen hinter der Hochschulallee entschlossen hatten. Als Bedingung stand es nicht im Kaufvertrag. Spätere andersartige Entwicklungen mussten schon einkalkuliert werden. Ein breiter Küstenschutzstreifen wäre wohl aber auch anzuwenden. Fraglich warum man von einst 200m auf jetzt wohl 150m (?) zurückgegangen ist. Die finanziellen Interessen beim Baulandverkauf standen wohl über dem Natur- und Umweltschutz. Es ist nicht gut, wenn eine Stadt die Grünflächen im Wohnumfeld auf ein Mindestmaß als notwendiges Übel reduziert. Grün gehört zum Lebensgefühl in einer Stadt. Siehe oben. Damit meine ich nicht ausufernde Strauchbepflanzungen, die dann als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme dienen, oder besser, wegen Arbeitskräftemangel nicht fachgerecht gepflegt werden. Solitärer Baumbestand auf gepflegtem Rasen tut oft den Menschen und dem Stadthaushalt bessere Dienste. Weniger ist manchmal mehr. Das nur am Rande.</p> <p>Noch ein Gesichtspunkt zu Parow. Es ist auch ein Armeestandort. Wenn auch nur überwiegend für Ausbildungszwecke. Jedenfalls zurzeit. Wird das so bleiben? Wer kann da sicher sein? Militärische Einrichtungen stehen potenziell im Visier von gegnerischen Waffen/Chemikalien u.s.w. Genügt es nicht, wenn in Parow einst und wohl auch jetzt vorrangig Armeeangehörige wohnen? Muss man zusätzlich andere Bevölkerungsteile ohne Not einem derartigen Risiko aussetzen? Oder haben wir Soldaten nur zum Spaß, damit sie mal Panzer fahren können? Um Militärobjekte sollte jede Wohnbebauung – wenn möglich – einen weiten Bogen machen. Das wird gewöhnlich auch so praktiziert. Sie liegen überall außerhalb. Warum sollte man also eine Stadt nachträglich heran bauen? Das ist eine Frage des allgemeinen Verantwortungsbewusstseins. Dem steht nicht entgegen, dass die Dienststelle auf der anderen Seite des Dorfes liegt.</p> <p>Ich hoffe, die Stadt wird nie in die Situation kommen, fragen zu müssen, warum die früheren verantwortlichen Stadtvertreter so wenig umsichtig waren. Solange man eine</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Ein Verzicht auf die Entwicklung des Wohngebietes aufgrund spekulativer Annahmen über gegnerische Waffen/Chemikalien ist unverhältnismäßig und wird zurückgewiesen.</p> <p>Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass von der ca. 3 km entfernten militärischen Einrichtung in Parow solche Gefährdungen für die Bevölkerung ausgehen könnten, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet auszuschließen wäre.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Armee für notwendig erachtet, dürfen auch die entsprechenden Konsequenzen nicht kleingeredet werden.            Kurz: Ich bin für die Alternative in Devin/Andershof</p>	
B5	<p><b>Ines Feikert</b>            29.07.2015</p> <p>Hiermit möchte ich meine Einwände gegen die Bebauung nördlich der Fachhochschule unterbreiten.</p> <p>Als erstes möchte ich die Art und Weise des Verfahrens bemängeln. Der damals gefasste Bürgerschaftsbeschluss wurde mit nur einer Stimme Mehrheit (alle waren gar nicht stimmberechtigt, wegen Befangenheit) gefasst, deshalb aus meiner Sicht sehr zweifelhaft. Dann wurde die OB-Wahl abgewartet und jetzt, zufällig und kurzfristig in den Sommerferien soll der B-Plan durchgelotst werden, damit sich nur nicht so viele Bürger beteiligen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</b>            Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß den Bestimmungen der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) zu Stande gekommen. Zweifel über seine Rechtmäßigkeit bestehen nicht.            Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V). Gemäß § 31 Abs. 1 KV M-V werden Beschlüsse der Gemeindevertretung mit einfacher Mehrheit der anwesenden Gemeindevertreter in offener Abstimmung gefasst. Die einfache Mehrheit ist erreicht, wenn die Zahl der Ja-Stimmen die der Nein-Stimmen übersteigt            Die hier offensichtlich gemeinte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Auslegung sowie einer Bürgerversammlung durchgeführt und stand im Einklang mit den Verfahrensvorschriften gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch (BauGB). Bei der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 10. Mai bis 14. Juni 2016 konnten sich erneut Bürger beteiligen.</p>
	<p>Als zweites ist der Umwelt- und Naturschutz nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Außenbereich ist für die Natur und Umwelt unumkehrbar. „Verkauftes Paradies am Sund“ könnte die nächste Fernsehreportage lauten. Die Uferzone ist ein schützenswerter Bereich und sollte nicht als Betongold erhalten.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>            Die aufgrund der Planung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die festgesetzten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen.            Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Umwelt- und Naturschutz wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse in dem dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht dargelegt sind. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturschutzwirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert.            Eine Beeinträchtigung der Uferzone wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifen, der gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 61 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführten Umwelt-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		prüfung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Uferzone zu erwarten.
	<p>Die Ausweitung der Flächen konnte selbst der Stadtplaner nicht erklären. Wenn wir Touristen anziehen wollen, dann kommen die nicht nur wegen dem UNESCO-Weltkulturerbe, sondern auch wegen dem Ostseeradweg und genießen den freien Blick in die Natur. Wieso werden in Stralsund Fehler gemacht, wie in den alten Bundesländern vor vielen Jahren ? Von der Bebauung auf diesem Fleckchen Erde sollte Abstand genommen werden, alleine schon um nachfolgenden Generationen Stralsund noch lebenswert zu hinterlassen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  Der Verlust der Freiflächen (Acker) für die Naherholung und de Tourismus wird nicht so nachhaltig beeinträchtigt, dass von der Entwicklung des Wohngebietes Abstand genommen werden müsste.</p> <p>Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes gehen Landwirtschaftsflächen verloren, die bislang mit zum Erholungswert des ufernahen Bereiches beigetragen haben. Auch wird die in diesem Zusammenhang bedeutsame Sichtbeziehung von der Hochschulallee zum Strelasund eingeschränkt.</p> <p>Dem steht das Ziel gegenüber, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar.</p> <p>Die Nutzung des zwischen der Studentensiedlung Holzhausen, der nördlichen Stadtgrenze sowie dem Strelasund liegenden Bereiches für die Naherholung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Die den Bereich erschließenden Wege und Straßen wie der Ostseeküstenradweg, die Hochschulallee und der Plattenweg werden unverändert erhalten. Auch bleiben Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund durch unbebaute Freiräume zwischen den Baukörpern sowie die Grünfläche im Norden des Plangebietes (Landschaftsfuge) bestehen. Vom Ostseeküstenradweg ist die geplante Bebauung ca. 110 m entfernt, so dass sie sich auf die Wahrnehmbarkeit des Küstenbereiches nur unwesentlich auswirkt. Darüber hinaus wird über die Hälfte des Plangebietes von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche festgesetzt, die als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln ist. Überdies bleiben nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 ausgedehnte Ackerflächen erhalten, so dass das Erleben dieses Landschaftstyps auch künftig am nördlichen Stadtrand Stralsunds möglich sein wird.</p>
B6	<p><b>Gabi und Christian Hanke</b>                  16.05.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung:                  Die Planung sieht direkt an der denkmalgeschützten Hochschulallee die Errichtung von</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>                  Die Errichtung von dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten, um unterschiedliche Haustypen im Plangebiet entwickeln zu können.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>mehreren 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Diese Häuser fügen sich nicht in die Umgebung ein, Sie stören das natürliche Erscheinungsbild der besonders geschützten Hochschulallee und der angrenzenden Landschaft, insbesondere das Blickfeld von der Hochschulallee in Richtung der Insel Rügen.</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Hochschulallee und der angrenzenden Landschaft werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochschulallee nicht in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen ist.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen.</p> <p>Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, in denen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden dürfen. Dadurch bleiben Durchblicke von der Hochschulallee zum Strelasund und der Insel Rügen bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p>
B7	<p><b>Silyia Herfurth</b> 28.07.2015</p> <p>Ich bin für den Erhalt des freien Feldes hinter der Studentensiedlung "Holzhausen". Dieses Gebiet ist ein wichtiger Lebensraum und Rückzugsgebiet für Rehe, Hasen, Fledermäuse, Vögel und Insekten. Es trägt zum ökologischen Gleichgewicht unserer Natur</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Hansestadt Stralsund kann auf die Entwicklung dieses Standortes nicht verzichten.</p> <p>Das Gebiet stellt sich nicht als „wunderschönes, naturbelassenes Ausflugs- und Erholungsziel“ dar. Es handelt sich vielmehr um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einem sehr begrenzten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>in Stralsund und Umgebung bei. Für Touristen und für die Bürger Stralsunds, ist dieses Gebiet mit seinem Radwanderweg ein wunderschönes, naturbelassenes Ausflugs- und Erholungsziel. Der Blick kann hier noch ungebremst nach Parow, über das bestellte Feld schweifen. Gerade aus diesem Grund, weil es so wunderschön romantisch ist, Balsam für die Seele, suchen sehr viele Bürger diesen Ort auf. Der Erhalt dieses Gebietes, so wie es zur Zeit noch besteht, wäre für Mensch und Natur die verträglichste Variante.</p>	<p>Lebensraumpotential für die heimische Fauna. Die Ackerfläche ist zudem für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.</p> <p>Der für die Erholungsfunktion bedeutsame Ostseeküstenradweg wird durch die Planung nicht berührt. Der Küstenstreifen steht damit auch weiterhin der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die über die Hälfte des Gebietes einnehmen, wird die Erholungsfunktion verbessert. Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen werden auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt vollständig vor Ort durch Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu nutzende Wiesenflächen, so dass das ökologische Gleichgewicht gewahrt bleibt.</p>
<p>B8</p>	<p><b>Diana Hoffman</b> Stellungnahme vom 09.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p><b>1.</b> Der Bebauungsplan Nr. 64 nördlich Holzhausen sieht unter anderem eine Bebauung des Geländes mit 2 bis 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser soll unmittelbar parallel zur Hochschulallee erfolgen. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 11-12m angegeben. Eine derartige Bebauung lehne ich aus folgenden Gründen ab:</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gelände steigt zur Hochschulallee und in Richtung Nordwesten an. Die Mehrfamilienhäuser werden damit auf den höchstgelegenen Flächen gebaut. was dazu führt, dass die Stadtansicht von Seeseite hauptsächlich von ihnen geprägt sein wird. Das jetzige Bild aus grünem Küstensaum, Feld und Allee wird dann von mehr oder weniger massiven kubischen Bauten dominiert. Die Bäume der Allee werden bei der geplanten Gebäudehöhe und -anordnung kaum noch zu sehen sein. An den Altstadt kern, der von einem grünen Gürtel umschlossen wird, schließt sich dann die beschriebene Ansicht an. Von einer gestalterischen Angleichung des Plangebietes, wie vom Stadtplaner dargelegt, kann meines Erachtens in diesem Punkt nicht gesprochen werden.</li> <li>- Die Standortwahl für die Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee kann ich auch aus dem Grund nicht verstehen, da der einzige gestalterische Bezugspunkt, der diese Geschoßzahl evtl. nachvollziehbar macht, die</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bereich entlang der Hochschulallee ist der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser und deshalb wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Die Stadtvillen werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>2,5 geschossigen Studentenwohnheime der Fachhochschule sind. Eine Anordnung der Mehrfamilienhäuser parallel zu den Studentenwohnheimen, senkrecht zum Strelasund würde die Fläche der Häuser, die von Seeseite aus zu sehen sind, auf ein Minimum reduzieren. Mit einer leicht versetzten Anordnung wie in der Ringstraße kann auch dem gewünschten Seeblick entsprochen werden. Die Beeinträchtigung der Bewohner des vorhandenen Wohngebietes könnte reduziert werden. Da Alternativen vorhanden sind, sollte eine Überprüfung der Standortwahl erfolgen, um zumindest ein Minimum der Allee von Seeseite aus erkennen zu können.</p> <p>– Des Weiteren werden die großen Gebäude die Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee massiv einschränken. Die Sicht auf den Sund wird in erheblichen Maße eingeschränkt. Ein Großteil des Jahres, wenn die Bäume kein Laub mehr haben, bekommen wir dafür den nicht gewollten Blick auf große, klobige, dunkle Gebäude.</p> <p>Entlang der Hochschulallee sollten grundsätzlich nur Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen gebaut werden ohne Erhöhung der Gebäudegrundfläche. Die Bebauung der Grundstücke mit Einfamilienhäusern würde unsere Beeinträchtigungen bedeutend minimieren. Bei einer hellen gegliederten Fassadengestaltung müssten wir in der dunklen laubfreien Zeit nicht auf eine dunkle Wand schauen.</p>	<p>Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die Einschätzung, dass von den bestehenden Gebäuden westlich der Hochschulallee zukünftig in der laubfreien Zeit auf eine dunkle Wand geschaut werden muss, wird nicht geteilt. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, sodass auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs Gestaltungsregeln in Form von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese beinhalten u.a. auch die mögliche Verwendung dunkler Fassadenmaterialien bzw. – anstriche. Die geplanten Gebäude rufen aufgrund der festgesetzten maximalen Fassadenbreiten sowie der großzügigen Zwischenräume jedoch nicht den Eindruck hervor, dass nur auf eine Wand geschaut werden muss. Zudem weisen die vorgesehen Stadtviellen einen Abstand von über 40 m zur bestehenden Bebauung auf, so dass sie bereits aufgrund dieser Entfernung im Blickfeld zurücktreten und auch nicht durch eine dunkle Farbgebung eine erdrückende oder eine in sonstiger Weise unzumutbare Wirkung verursachen.</p>
2.	<p>Zum Schutz der Alleebäume und um den Abstand zur vorhandenen Bebauung zu vergrößern sollten die Gebäude weiter von den Baumkronen bzw. dem Wurzelbereich entfernt errichtet werden. Die geplante Grundstücksgröße gibt es her.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>                  Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen wird gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind.</p>
3.	<p>Warum erfolgt die Erschließung des Wohngebietes B Plan 64 nicht gemeinsam mit dem schon in Planung befindlichem Wohngebiet B Plan 65 durch eine gemeinsame Zufahrt in Höhe der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee (Buswartebereich).</p> <p>Durch den Bau eines Kreisverkehrs könnte sowohl die notwendige Anbindung der neuen Wohngebiete erfolgen sowie die vorhandene Verkehrssituation maßgeblich verbessert werden. Zusätzlich wird die Hochschulallee nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Bäume bräuchten hierfür auch nicht gefällt werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b>                  Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft.                  Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten. Da im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung auch mit der Anordnung von Tempo 30 in der Hochschulallee unverträgliche Immissionsbelastungen ausgeschlossen werden können, wird im Ergebnis der Abwägung von einer Parallelerschließung abgesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der Kreisel ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt.                  Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Anforderlichkeit erfolgen kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B9	<p><b>Edeltraud und Adolf Hoffmann</b> 18.07.2015</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 nördlich Holzhausen sieht eine Bebauung des Geländes mit 2 geschossigen Einfamilienhäusern und 2 bis 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser soll unmittelbar parallel zur Fachhochschulallee erfolgen. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 12m angegeben (bisher ohne Bezugspunkt). Das Gelände steigt zur Fachhochschulallee und in Richtung Nordwesten an. Die Mehrfamilienhäuser werden damit auf den höchstgelegenen Flächen gebaut, was dazu führt, dass die Stadtansicht von Seeseite hauptsächlich von ihnen geprägt, sein wird. Das jetzige Bild aus grünem Küstensaum, Feld und Allee wird dann von mehr oder weniger massiven kubischen Bauten dominiert. Die Bäume der Allee werden bei der geplanten Gebäudehöhe und -anordnung kaum noch zu sehen sein. An den Altstadtkern, der von einem grünen Gürtel umschlossen wird, schließt sich dann die beschriebene Ansicht an. Von einer gestalterischen Angleichung des Plangebietes, wie vom Stadtplaner dargelegt, kann meines Erachtens in diesem Punkt nicht gesprochen werden. Um zumindest ein Minimum der Allee von Seeseite aus erkennen zu können, sollten auch hier nur Häuser mit 2 Vollgeschossen geplant werden (genannte Attikahöhe 7m). Auch auf die Anordnung von Staffelgeschossen sollte komplett verzichtet werden. Die Wahl des Standortes für die Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee kann ich auch aus dem Grund nicht verstehen, da der einzige gestalterische Bezugspunkt, der diese Geschoßzahl evtl. nachvollziehbar macht, die 2 1/2 geschossigen Studentenwohnheime der Fachhochschule sind. Eine Anordnung der Mehrfamilienhäuser parallel zu den Studentenwohnheimen, senkrecht zum Strelasund würde die Fläche der Häuser, die von Seeseite aus zu sehen sind, auf ein Minimum reduzieren. Mit einer leicht versetzten Anordnung wie im Ring kann auch dem gewünschten Seeblick entsprochen werden. Die Beeinträchtigung der Bewohner des vorhandenen Wohngebietes könnte reduziert werden. Da Alternativen vorhanden sind, sollte eine Überprüfung der Standortwahl erfolgen. Es kann nicht im öffentlichen Interesse sein, für vorerst 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten die Stadtansicht dauerhaft in der geplanten Form zu verändern.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Der Bereich entlang der Hochschulallee ist der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser und deshalb wird an der Festsetzung festgehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
B10	<p><b>Familie Thomas Jahn</b> 08.06.2016</p> <p>sofern der Bebauungsplan in Form des vorliegenden Entwurfes Rechtsverbindlichkeit erlangt, sieht Familie Jahn (Christina, Thomas und Moritz Jahn) als Bewohner des Hauses Nr. 7a im Kubitzer Ring massive Beeinträchtigungen. Diese werden nachfolgend im Einzelnen dargestellt.</p> <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ bitten wir diese Beeinträchtigungen als Einwendungen zu bearbeiten und uns nach entsprechender Abwägung Ihr Ergebnis schriftlich mitzuteilen.</p> <p><b>Geplanter Bau von vier Mehrfamilienhäusern entlang der Hochschulallee</b></p> <p>Durch die geplante Bebauung sehen wir unseren Wohnwert und die Wohnqualität massiv beeinträchtigt. Bei der Suche nach einem Eigenheim für unsere Familie haben wir</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Die Einschränkungen der Sichtbeziehungen zum Strelasund sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen minimiert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>seinerzeit dem Standort große Bedeutung beigemessen. In der Folge haben wir uns bewusst für ein Haus am äußeren Rand des B-Planes 15 entschieden. Der höhere Grundstückspreis entsprach dem Gegenwert an Ruhe und der Blickbeziehung ins Grüne bis zum Strelasund. Die Ziele des Hauskaufs an genau dieser Stelle sind mit den von Ihnen geplanten Maßnahmen unvereinbar. Vor einiger Zeit haben wir uns gerade aufgrund des einmaligen Blickes über das Feld bis zum Strelasund einen Wintergarten errichten lassen. Der Nutzen dieser kostenintensiven Investition wird durch Ihr Vorhaben in Frage gestellt. Die geplante Bebauung, insbesondere die Errichtung der dreistöckigen Mehrfamilienhäuser zerstören den Wohnwert unseres Hauses erheblich. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der Wiederverkaufswert unseres Hauses deutlich geschmälert wird. Als Bundesbeamter bin ich jederzeit innerhalb der Bundesrepublik versetzbar und muss folglich die Möglichkeit des Verkaufs im Blick behalten.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser zerstören die einmalig reizvolle Blickbeziehung zwischen Hochschulallee über den Strelasund bis nach Rügen. Dem im Teil I des Entwurfes verfolgten Planungsziel, einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, werden Sie in der praktischen Ausgestaltung nicht gerecht. Die Bebauung profitiert ohne Zweifel von der Lage. Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild bleibt jedoch gänzlich unberücksichtigt. Die Höhe der Häuser beeinflusst den einmaligen Charakter der Hochschulallee nachhaltig. Diese bildet landschaftlich einen natürlichen Abschluss. Die geplanten Mehrfamilienhäuser haben in der Regel eine max. Oberkante von 11,40 m. Im Ausnahmefall erreichen sie eine Höhe von fast 12 Metern. Der Blick über die Landschaft von der Wasserseite, wie auch der von der Hochschulallee selbst, wäre bei Verwirklichung der Pläne unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Den vorgetragenen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben Sie zwar insoweit Rechnung getragen, als das die Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser auf vier reduziert wurde. So sollen drei Sichtachsen zum Wasser mit Breiten von ca. 21 — 26 m freigehalten werden. Das o.g. Planungsziel wird durch die Änderungen dennoch nicht erreicht.</p> <p><b>Unser Vorschlag:</b> Die Anzahl der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wird auf eins reduziert. Der Standort dieses Hauses befindet sich am äußersten südlichen Rand des Plangebietes (maximal bis zum Ende des Feuerlöschteiches in nördlicher Richtung). Anstelle der geplanten weiteren Mehrfamilienhäuser wird ein kleiner Park angelegt, Dieser verläuft parallel zur Hochschulallee. Dort laden mehrere Bänke zum Verweilen einer Begrünt wird dieser Streifen mit Sträuchern und kleineren Blumenrabatten. Zur besserem Verständnis ver-</p>	<p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln. Die vorgeschlagene Reduzierung der Mehrfamilienhäuser auf lediglich eine Stadtvilla würde der angestrebten Differenzierung der Haus- und Wohnungstypen entgegenstehen. So würde sich die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 28 auf 7 vermindern und gegenüber den bis zu 46 zulässigen Wohnungen in den Einfamilienhäusern einen zu geringen Anteil einnehmen. Aus diesem Grunde wird auch der Anregung nicht gefolgt, anstelle der Mehrfamilienhäuser eine öffentliche Grünfläche entlang der Hochschulallee vorzusehen.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die nur in Ausnahmefällen um 0,5 m überschritten werden darf. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Oberkanten baulicher Anlagen beinhalten auch das gegenüber dem Bezugspunkt erhöhte Geländeneiveau, so dass sich befürchtete Gebäudehöhen von bis zu 12 m nicht ergeben können.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser werden mit der Regelhöhe von 10,5 m deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein. Zudem werden zwischen den Gebäuden Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>weisen wir auf die beiliegende Zeichnung. Durch die Umsetzung dieses Vorschlages ergeben sich folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutz der Bäume der Hochschulallee (durch die geplante Bebauung mit bis zu 12m hohen Mehrfamilienhäusern ändern sich die Lichtverhältnisse für die Bäume erheblich und auch eine Verletzung des Wurzelwerks kann nicht ausgeschlossen werden)</li> <li>– durch den kleinen Park bleibt der landschaftliche Charakter der Hochschulallee vollständig erhalten</li> <li>– die Blickbeziehung von der Hochschulallee hinunter bis zum Strelasund wird verstärkt</li> <li>– es ergibt sich ein harmonisches Landschaftsbild auch von der Wasserseite hinüber bis zur Hochschulallee</li> <li>– das Gebiet um die Hochschulallee bleibt als Gebiet der Naherholung für ü Bürger und Gäste der Hansestadt nutzbar</li> <li>– das geplante Wohngebiet passt sich harmonisch in die Landschaft ein, da es nunmehr im Osten durch den Ostseeküstenradweg, im Süden durch den Plattenweg und im Westen durch den kleinen Park begrenzt wird. Somit bildet sich ein gefälliger Übergang in das bereits vorhandene Wohngebiet, da dann die Bäume der Allee den natürlichen Abschluss bilden,</li> <li>– gleichzeitig erhöht sich durch den gefälligeren Übergang die Attraktivität des neuen Baugebietes</li> <li>– die Bewohner der Grundstücke am äußeren Rand des B-Planes 15 behalten einen Teil des Blickes hinüber bis zum Strelasund bzw. schauen künftig zunächst auf eine Parkanlage anstelle mehrerer 12 Meter hoher Betonwände</li> <li>– die Kosten für die Umsetzung des Vorschlages dürften sich in engen Grenzen halten, Sponsoren für die Bänke lassen sich sicher finden (gern sind wir bereit, an einer Werbung dafür mitzuarbeiten)</li> </ul> <p>Der in der Planung vorgesehene Quartierplatz am Eingang des neuen Wohngebietes könnte entfallen. Neben den oben dargestellten Vorteilen eines Parks lassen sich auch die Ihrerseits mit dem Quartierplatz verfolgten Ziele eines Treffpunktes und Kommunikationsortes erreichen.</p> <p>Sicherlich stellt unser Vorschlag gerade im Hinblick auf die Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser einen Kompromiss dar. Bei wohlwollender Betrachtung ist er jedoch ein Gewinn für beide Seiten. Ärger und zeitraubende, kostenintensive Auseinandersetzungen dürften dann ausbleiben.</p>	<p>einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Soweit von den Grundstückseigentümern durch die verminderte Aussicht auf den Strelasund auch ein Wertverlust des Grundstücks befürchtet wird, ist das kein Gesichtspunkt, der in der Abwägung zu ihren Gunsten den Ausschlag gibt. Da der Verkehrswert eines Grundstücks von zahlreichen – auch planungsunabhängigen Faktoren - bestimmt wird, stellt eine Grundstückswertminderung für sich gesehen grundsätzlich keinen eigenständigen Abwägungsbelang dar. Vielmehr kommt es darauf an, ob von den geplanten Vorhaben Auswirkungen ausgehen, die die Nutzung seines Grundstücks ändern oder einschränken. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht ersichtlich. Die Nutzung der Grundstücke auf der Westseite der Hochschulallee, wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 bestimmt. Dessen Festsetzungen werden durch die Einschränkung der Blickbeziehung zum Strelasund jedoch nicht berührt, so dass die betreffenden Grundstücke unverändert genutzt werden können.</p> <p>Der Bebauungsplan trägt auch dem Schutz der Alleebäume der Hochschulallee hinreichend Rechnung, bei denen es sich gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V um eine geschützte Allee handelt. Der Vorschlag zur Herstellung einer öffentlichen Parkanlage entlang der Hochschulallee wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen). Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Hinsichtlich der grundsätzlichen Bebauung bleibt uns bei realistischer Betrachtung leider nur, diese zur Kenntnis zu nehmen. Ungeachtet dieser Tatsache kann der Fokus der Planungen jedoch nicht nur auf die Bewohner des neuen Baugebietes gerichtet sein. Auch die berechtigten Interessen der Anwohner des B-Planes Nr. 15 müssen angemessen in den Planungen Berücksichtigung finden. Mit einer eingeschränkten Sicht auf den Strelasund, verbunden mit dem Blick auf einen angelegten Park wäre für uns ein akzeptabler Kompromiss gefunden. Wir bitten Sie daher, diesen Vorschlag zu prüfen und den Entwurf des B-Planes entsprechend abzuändern.</p>	<p>einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
	<p><b>Zufahrt zum Wohngebiet</b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben wir die seinerzeitige Planung der Zufahrt beanstandet. Hintergrund waren die durch ausfahrende Fahrzeuge verursachten Blendwirkungen in unsere Wohn- und Schlafräume. Diesen Einwand haben Sie anerkannt und die Einfahrt in die vorhandene Baumücke in nördlicher Richtung verlegt. Damit ist der Einwand grundsätzlich ausgeräumt. Unbeachtet haben Sie jedoch die von uns aufgezeigten Alternativen gelassen.</p> <p>Diese haben wir unter Beachtung des geänderten Entwurfes nochmals überarbeitet und stellen diese nachfolgend nochmals dar. Wir bitten auch hier, gerade vor dem Hintergrund der Planung eines weiteren Wohngebietes (B-Plan 65), um gründliche Prüfung der möglichen Alternativen</p> <p><b>1.Alternative</b>                      Errichtung einer Zufahrt weiter nördlich, am Ende des zweiten Wohngebietes. jetzige (überflüssige, da wenig frequentierte) Bushaltestelle „Parow Abzweig“                      Eine vorausschauende Lösung (im Hinblick auf den B-Plan 65) wäre zudem ein Kreisverkehr.                      =&gt; die Bäume der Hochschulallee bleiben geschützt                      =&gt; die Zufahrt könnte zugleich für das weitere geplante Wohngebiet genutzt werden</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Den angeregten Erschließungsalternativen sind ökologisch als auch wirtschaftlich keine besseren Lösungen.</p> <p>Im Falle der Alternative 1, die eine nördliche Anbindung des geplanten Wohngebietes an der Kreuzung zur Parower Chaussee bzw. an der Bushaltestelle Parower Abzweig vorsieht, wäre eine parallele Straßenführung zur Hochschulallee zu schaffen. Dem sind jedoch die erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten.</p> <p>Auch kann der Schutz der Alleebäume auch durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anbindung an die Hochschulallee gewährleistet werden. So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im nördlichen Abschnitt der Hochschulallee zwischen der Planstraße A und der Einmündung in die Parower Chaussee erhöhen. Dabei wird eine Zunahme von 435 Kfz/24h geschätzt. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass dies eine ruinöse Mehrbelastung für den Baumbestand darstellt. Die Bäume stehen in einem offenen Grünstreifen und sind i.d.R. 2,0 m bis 2,5 m vom</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p><b>2.Alternative</b>                      Errichtung einer Zufahrt über den jetzigen Plattenweg im Süden Baufahrzeuge und der sonstige Verkehr bräuchten nicht den Weg über die Hochschulallee zu nehmen, sondern würden analog zur Buslinie 1 über das Gelände der Fachhochschule fahren                      -&gt; die Bäume der Hochschulallee bleiben geschützt                      -&gt; der Verkehrslärm für die Anwohner im Kubitzer Ring sowie für die Bewohner des neuen Wohngebietes würde sich erheblich reduzieren</p> <p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben wir mitgeteilt, dass wir an einer einvernehmlichen Lösung sehr interessiert sind. An unserer Einstellung hat sich im Laufe des bisherigen Verfahrens nichts geändert. Ein für beide Seiten tragfähiges Ergebnis steht für uns im Wert deutlich höher als langwierige, möglicherweise auch gerichtliche Auseinandersetzungen.                      Wir bitten um schriftliche Stellungnahme zu unseren Einwänden. Einem persönlichen Gespräch und ggf. einer möglichen gemeinsamen Ortsbegehung stehen wir aufgeschlossen gegenüber.</p>	<p>Fahrbahnrand entfernt, so dass keine unmittelbaren Beschädigungen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten sind. Auch ist in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet, mit Ausnahme der Gebietszufahrt, keine weiteren baulichen Maßnahmen an der Hochschulallee geplant, die sich in negativer Weise auf den Baumbestand auswirken könnten.</p> <p>Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Anforderlichkeit erfolgen kann.</p> <p>Die Alternative 2, in der eine Führung des Verkehrs über das Gelände der Fachhochschule sowie über den Plattenweg vorgeschlagen wird, kommt nicht in Betracht. Der im Bereich der Fachhochschule gelegene Abschnitt der Hochschulallee ist keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und somit nicht geeignet, den Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes aufzunehmen. Auch soll der Plattenweg ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein und nicht zusätzlich durch den Kfz-Erschließungsverkehr belastet werden.</p>
B11.1	<p><b>Eckart Jonas und Silvia Jonas</b>                      Stellungnahme vom 11.03.2016</p> <p>Wir erheben gegen den Bebauungsplan Nr. 64. wie er uns seit einer Woche (nach dem 1. März) vorliegt, Einspruch.</p> <p>Die Anbindung des geplanten Wohngebiets (nördlich Holzhausen) ist nach der Planzeichnung Teil A an nur einer Stelle für den gesamten neuen Wohnkomplex - senkrecht und aufsteigend - auf die Hochschule verlaufend, direkt auf unser Haus zu vorgesehen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b>                      Lichtimmissionen des Kfz-Verkehrs unterliegen nicht den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Allee. v.a. unser Wohnhaus genau gegenüber dieser Ein- u. Ausfahrt würden dann durch den zu erwartenden pausenlosen Verkehr stark belastet, nicht zuletzt durch unvermeidliche Scheinwerfer-Beleuchtung weiterhin und unnötig belästigt. Wir hoffen, dass dieser Sachverhalt im Planbild nachvollziehbar ist. In der Front unseres Hauses befinden sich hier drei größere. raumhohe Fenster. Übrigens wurde bereits gegenüber der vorherigen Fassung des Entwurfs eine Verschiebung der geplanten Ausfahrt um zwei Hausnummern vorgenommen. nach ähnlicher Argumentation.</p> <p>Sie behaupten am Ende der Vorlage der Plan sei alternativlos. Es ist demgegenüber nicht einzusehen. dass die Ausfahrt nicht weiter nördlich - direkt auf die Parower Chaussee hin nahe der Bushaltestelle geplant wird, wo das Verkehrsaufkommen ohnehin größer und ohne direkte Störung abläuft, eventuell auch mit Anbindung für das zusätzlich geplante Wohngebiet bei Parow.</p> <p>Sie schreiben „ohne Alternative“ , wir meinen. „fantasielos“. den „schwarzen Peter‘ von einem Nachbarn (Haus 7/7a) zum nächsten zu schieben (Haus 3 und 1). Warum nicht die Ein-/Ausfahrt weiter nördlich legen? An der Spitzkehre Hochschulallee - Parower Chaussee bietet sich eine Brachfläche für einen Kreisverkehr an,, An diese konnte auch B-65 angeschlossen werden. Die im B-64 vorgesehene Baustraße sollte doch ausgebaut als Zufahrtsstraße genügen. Die Belastung sämtlicher Bürger des Kubitzer Rings würde sich deutlich verringern. Der Kreisverkehr wurde zudem nachhaltig die Raser auf der Parower Chaussee ausbremsen. Das würden mit Sicherheit alle Anwohner beidseitig der Chaussee begrüßen.</p>	<p>zu zählen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 war die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee, die auch die einzige Zufahrt zum Plangebiet darstellt, unmittelbar gegenüber den Gebäuden Kubitzer Ring 7 und 7a angeordnet. Die Lage der Zufahrt lag insbesondere darin begründet, dass sich dort eine Lücke im Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet und sich so die Auswirkungen auf die geschützte Allee minimieren lassen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Bewohner des Gebäudes Kubitzer Ring 7 aufgrund befürchteter Licht- und Lärmimmissionen Anregungen gegen die Lage der Einmündung erhoben. Diese wurden im weiteren Verfahren insofern berücksichtigt, als die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee um ca. 35 m nach Norden in den Bereich der Bushaltestelle verschoben wurde. Auch dort ist der Alleebaumbestand unterbrochen. Die Bushaltestelle wird nach Süden zur ursprünglich geplanten Einmündung verlagert. Durch die Verschiebung liegt die Zufahrt nunmehr gegenüber den unbebauten Teilen der Grundstücke Kubitzer Ring 3 und 5, so dass etwaige Lichteinwirkungen von Kraftfahrzeugen nicht mehr frontal auf Gebäudefassaden treffen.</p> <p>Gleichwohl werden die Gebäude Kubitzer Ring 3 und 5 im Vergleich zur Planung des Vorentwurfs vom Juni 2015 einem höheren Lichteinfall durch Kraftfahrzeuge ausgesetzt sein. Diese Lichtauswirkungen werden jedoch nicht als unzumutbar und nicht als so gravierend eingeschätzt, dass sie die Wohnsituation wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Das Kfz-Aufkommen, das im Einmündungsbereich zu erwarten ist, resultiert lediglich aus dem Plangebiet selbst. Es gehört mit geschätzten 435 Ein- und Ausfahrten/24h zu den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich westlich der Hochschulallee festgesetzt ist. Die damit verbundenen Kfz-Lichtimmissionen sind nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu betrachten. Zudem ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 an der Grenze der betroffenen Grundstücke an der Hochschulallee eine 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese trägt zu einer Minderung der Lichteinstrahlung in die Wohnräume bei. Überdies ist es für die betroffenen Bewohner als zumutbar zu beurteilen, dass sie einem etwaigen verbleibenden Lichteinfall während der Nachstunden durch das Anbringen und Zuziehen von Vorhängen begegnen.</p> <p>Der angeregten Erschließungsalternative, wird aufgrund nachfolgender Erwägungen nicht gefolgt:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die vorgeschlagene Herstellung einer gemeinsamen Erschließung der B-Plangebiete 64 und 65, im Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Einer solchen Lösung sind die sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft als auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten. Da die zu erwartenden Kfz-Lichtauswirkungen als zumutbar beurteilt werden, wird im Ergebnis der Abwägung von einer gemeinsamen Erschließung und Anbindung der B-Plangebiete 64 und 65 abgesehen.</p>
B11.2	<p><b>Eckart Jonas und Silvia Jonas</b> Stellungnahme vom 07.05.2016</p> <p><b>1.</b> Die zuletzt geplante Zu- und Ausfahrt der neuen Siedlung hätte eine unerträgliche Blend-Belastung der rückwärtigen Fassaden unseres Hauses (Nr. 3) und des Nachbarhauses (Nr. 1) der Hochschulallee zur Folge.</p>	<p><b>Der Anregungen wird nicht gefolgt.</b> Lichtimmissionen des Kfz-Verkehrs unterliegen nicht den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen zu zählen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 war die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee, die auch die einzige Zufahrt zum Plangebiet darstellt, unmittelbar gegenüber den Gebäuden Kubitzer Ring 7 und 7a angeordnet. Die Lage der Zufahrt lag insbesondere darin begründet, dass sich dort eine Lücke im Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet und sich so die Auswirkungen auf die geschützte Allee minimieren lassen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Bewohner des Gebäudes Kubitzer Ring 7 aufgrund befürchteter Licht- und Lärmimmissionen Anregungen gegen die Lage der Einmündung erhoben. Diese wurden im weiteren Verfahren insofern berücksichtigt, als die Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee um ca. 35 m nach Norden in den Bereich der Bushaltestelle verschoben wurde. Auch dort ist der Alleebaumbestand unterbrochen. Die Bushaltestelle wird nach Süden zur ursprünglich geplanten Einmündung verlagert. Durch die Verschiebung liegt die Zufahrt nunmehr gegenüber den unbebauten Teilen der Grundstücke Kubitzer Ring 3 und 5, so dass etwaige Lichteinwirkungen von Kraftfahrzeugen nicht mehr frontal auf Gebäudefassaden treffen.</p> <p>Gleichwohl werden die Gebäude Kubitzer Ring 3 und 5 im Vergleich zur Planung des Vorentwurfs vom Juni 2015 einem höheren Lichteinfall durch Kraftfahrzeuge ausgesetzt sein. Diese Lichtauswirkungen werden jedoch nicht als unzumutbar und nicht als so gravierend eingeschätzt, dass sie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>die Wohnsituation wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Das Kfz-Aufkommen, das im Einmündungsbereich zu erwarten ist, resultiert lediglich aus dem Plangebiet selbst. Es gehört mit geschätzten 435 Ein- und Ausfahrten/24h zu den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 15 für den Bereich westlich der Hochschulallee festgesetzt ist. Die damit verbundenen Kfz-Lichtimmissionen sind nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu betrachten. Zudem ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 an der Grenze der betroffenen Grundstücke an der Hochschulallee eine 2,0 m breite Hecke zu pflanzen. Diese trägt zu einer Minderung der Lichteinstrahlung in die Wohnräume bei. Überdies ist es für die betroffenen Bewohner als zumutbar zu beurteilen, dass sie einem etwaigen verbleibenden Lichteinfall während der Nachtstunden durch das Anbringen und Zuziehen von Vorhängen begegnen.</p>
2.	<p>Das zusätzliche Verkehrsaufkommen brächte eine wohl ruinöse Mehrbelastung für die längst nicht mehr ruhige und beschauliche Allee mit sich, zumal mit weiteren Verlusten beim Baumbestand wegen der Hochbau-Projekte zu rechnen wäre.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      Dem Schutz der Allee wird durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Der Alleebaumbestand der Hochschulallee ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleebestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, für den Zeitraum der Baumaßnahmen eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags Hochschulallee vermieden werden.</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Wohngebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im nördli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>chen Abschnitt der Hochschulallee zwischen der Planstraße A und der Einmündung in die Parower Chaussee erhöhen. Dabei wird eine Zunahme von 435 Kfz/24h geschätzt. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass dies eine ruinöse Mehrbelastung für den Baumbestand darstellt. Die Bäume stehen in einem offenen Grünstreifen und sind i.d.R. 2,0 m bis 2,5 m vom Fahrbahnrand entfernt, so dass keine unmittelbaren Beschädigungen durch den Kfz-Verkehr zu erwarten sind. Auch ist in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet, mit Ausnahme der Gebietszufahrt, keine weiteren baulichen Maßnahmen an der Hochschulallee geplant, die sich in negativer Weise auf den Baumbestand auswirken könnten.</p> <p>Beschädigungen und gar Verluste der Alleebäume durch die Hochbauprojekte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen).</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p>
3.	<p>Die allen Ernstes geplante Bebauung an der Rückseite der Allee mit dreistöckigen Häusern würde uns mit einem Mal Innenstadt-Charakter des Wohngebietes bescheren. Ist bei derartigen Projekten nicht auch Rücksicht auf die bereits ansässigen Bewohner angebracht?</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiede-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>ne Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleegebäude sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleegebäude bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Kubitzer Ring 1, 3, 5, 7, 7a und 9 Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
	<p><b>4.</b> Der zu erwartende zusätzliche Verkehr insgesamt - auf der Parower Allee -, von ihnen heruntergespielt, würde bald weitere Maßnahmen notwendig machen, oder gedenken Sie erst abzuwarten, wie sich die Unfallstatistik entwickeln wird? Ich habe daher - an Stelle der Einmündung der einzigen Zu- und Abfahrt des Planungsgebietes 64 eine Mündung auf der Parower Chaussee mit Kreisverkehr in allen Richtungen vorgeschlagen, der auch das Raserproblem entschärfen würde.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Kreisverkehr ist bereits im Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ berücksichtigt. Der Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr errichtet werden kann. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisverkehrs sind daher gegeben, sodass die Realisierung bei gegebener verkehrlicher Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
B12	<p><b>Claudia Lorenz</b> 29.07.2015</p> <p><b>Gründe, die gegen eine Bebauung sprechen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Voraussetzung für jegliche Bebauung ist ein B-Plan. Ein B-Plan kann nur aufgestellt werden nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Hierzu sollten die Umweltverbände mit einbezogen werden.</li> <li>Die Bürgerschaft hatte am 15.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes für ca.4,4 ha beschlossen. Jetzt wurden ca. 2x 6,5 ha ausgewiesen. Dieses wider-</li> </ol>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt, in dem die aufgrund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt sind. Die Umweltverbände wurden als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB an der Planung beteiligt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im B-Planverfahren verändert sich sehr oft die Größe des Geltungsbereiches. Die Vergrößerung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>spricht dem Bürgerschaftsbeschluss. Die Hansestadt Stralsund hatte seinerzeit der Gemeinde Sundhagen nahe gelegt, auf einer Wiese Einfamilienhäuser nicht zu bauen, da dies im Widerspruch zu der 30 ha Zielvorgabe des Bundes steht. (die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verringern).</p>	<p>des Geltungsbereiches dieses Plangebietes ergibt sich aus der Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 07.04.2016 die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von ursprünglich 4,4 ha auf nunmehr 6,8 ha beschlossen. Ein Widerspruch zum Beschluss vom 15.08.2013 besteht daher nicht.</p>
3.	<p>Die Hansestadt bzw. LEG würde hier mit einer Bebauung dieses Ziel verfehlen. Es gilt Naturlandschaften zu schützen. Bei Entfernung des Mutterbodens (oberste Bodenschicht) entsteht durch die Baumaßnahme Bodenverlust. Der Lebensraum für viele Organismen ist somit zerstört. Das Bundesbodenschutzgesetz sollte eigentlich ausgehobenen Mutterboden vor Vernichtung und Vergeudung schützen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das B-Plangebiet umfasst den Standort einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche. Der Oberboden ist während der Bauphase entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu schützen.</p>
4.	<p>Die landwirtschaftliche Fläche sollte als Filter-, Puffer und Luftreinigungszone erhalten bleiben. Bei einer Bebauung wäre dieses nicht mehr gegeben.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, die über die Hälfte des Plangebietes einnehmen, werden als naturnahe Wiesenfläche umgestaltet und extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Naturhaushaltsfunktionen werden in diesem Bereich somit aufgewertet, so dass der Eingriff durch die geplante Bebauung vor Ort kompensiert wird.</p>
5. 6.	<p>5. Stattdessen würde eine Stadtvergrößerung entstehen. Dieses würde auch zu einem Mehraufwand an Straßen und Parkplätzen führen. Aufgrund der fehlenden Anbindung an den ÖPNV am Wochenende plus Schulferien, nach Parow, Haltestelle Hochschulallee und fehlender Infrastruktur, würde dies als Folge dessen die Bewohner überdurchschnittlich viel ihre Autos benutzen lassen. Garantie für mehr Luftschadstoffe, Verkehrslärm, Stress für Natur und Mensch! 6. Ebenso wäre ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in und um Stralsund zu befürchten.</p>	<p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b> An der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich nördlich der Studentensiedlung Holzhausen wird festgehalten. Mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 435 Fahrten pro Tag werden keine unzumutbaren Immissionen erwartet.  Ziel der Hansestadt Stralsund ist es, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten für Einfamilienhäuser, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug bedarf. Flächen mit einer vergleichbaren hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet, die zudem im Rahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden können und keine Stadterweiterung darstellen, sind in Stralsund derzeit nicht gegeben.</p>
7.	<p>Eine zu hohe Bebauung an der Hochschulallee verhindert den freien Blick auf die Landschaft. Dies darf nicht zu Lasten der angrenzenden Gebiete erfolgen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Errichtung von vier dreigeschossigen Stadtvillen entlang der Hochschulallee wird beibehalten.  Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiede-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>ne Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen, auch wenn diese im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt sind.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
	<p>8. Es wäre gut, wenn die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden könnte, evtl. auch auf eine ökologische Landwirtschaft umzustellen. Auch der Bürger Stralsunds, sowie Reh, Fuchs, Schwalbe, Feldlerche u.a. benötigen unverbaute Lebensräume, um auch einmal die Seele baumeln zu lassen, fernab von Verkehrslärm. Die Ackerfläche diene unter anderem auch im Herbst ca.40 Kanadagänsen als Rastfläche: (Bereich Hochschulallee/Plattenweg, mit Sicherheitsabstand) Beobachtet 2013.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als naturnahe Wiesenfläche umgestaltet und extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erholungsfunktion wird aufgrund der geplanten öffentlichen Grünflächen verbessert.</p>
	<p>Einwände Es müsste möglich sein darauf zu achten, die Anzahl von Parkplätzen zu verringern und Mobilitätsfreundliche Stellplatzverordnung für Fahrräder zu schaffen, inkl. Überdachung plus Nähe zum Hauseingang plus Diebstahlschutz.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Änderung der städtischen Stellplatzsatzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Plangebiet sind 16 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie werden als erforderlich erachtet, um auch für Besucher Parkmöglichkeiten vorzuhalten. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Hansestadt Stralsund die notwendigen Stellplätze herzustellen. Darin wird auch auf die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gemäß § 49 Abs. 3 LBauO M-V verwiesen.</p>
<p>B13</p>	<p><b>Heinz-Christian Marschall und Marlis Marschall</b> 13.06.2016</p> <p>1. Nur 4 Parzellen mit direktem Wasserblick sind auf Grund der angeblichen Nachfrage mit 1200-1500 m viel zu groß. In den angrenzenden Wohngebieten an der Parower Chaus-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> fest. Das dem Bebauungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	see sind die Grundstücke wesentlich kleiner. Vorschlag: Grundstücksgrößen reduzieren. Unsere Küste ist nicht so lang ,daß jedem, der das Geld dazu hat, ein Grundstück mit Wasserblick gewährt werden kann.	plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist lediglich Teil der Begründung.  Ziel der Planung ist es, von den geplanten Vorhaben im Plangebiet Blickbeziehungen zum Wasser zu ermöglichen. Dies wird durch die sich zum Strelasund verjüngende Figur des Baugebietes, die festgesetzte Anordnung der Gebäude und die freizuhaltenen Gartenflächen erreicht. Insbesondere sind in der zum Wasser orientierten 1. Baureihe große Freiräume zwischen den Bauvorhaben erforderlich, um auch für die dahinterliegenden Bebauung Sichtbeziehungen zum Wasser zu schaffen.
2.	Die „Landschaftsfuge“ wird kein Sichtfenster auf den Strelasund sein, sondern eher ein Schlüsselloch. Unbebaut bedeutet Wildwuchs. Vorschlag: als Parkanlage vorsehen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die als Landschaftsfuge bezeichnete öffentliche Grünfläche weist im Bereich der Hochschulallee eine Breite von ca. 20 m auf, die sich in Richtung Strelasund auf ca. 90 m verbreitert. Durch diese Landschaftsfuge, die gegenüber der Einfahrt in den Kubitzer Ring angeordnet wurde, bleibt der Strelasund von der Hochschulallee in erlebbarer Weise sichtbar und wahrnehmbar. Die Grünfläche der Landschaftsfuge soll als extensiv zu pflegende Wiese entwickelt werden. Damit verbunden ist die zweimalige Mahd pro Jahr, so dass ein „Wildwuchs“ vermieden wird.
3.	Wuchshöhe der Hecken max. 1,5m, Wer kontrolliert das? Vorschlag: auf Hecken generell verzichten, evtl, einige Büsche an der Grundstücksgrenze und keine blickdichten Hecken.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Pflicht zur Pflanzung von Hecken besteht nicht, nur wenn eine Grundstücksabgrenzung gewünscht wird.
4.	Anlaß und Erforderlichkeit: „Unverändert hohe Nachfrage nach Grundstücken in Wassernähe... 4 EFH mit direktem Blick auf den Strelasund? Ist das die hohe Nachfrage die eine Bebauung und Zerstörung der Landschaft für einige wenige rechtfertigt?	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Hinsichtlich der Anzahl der Grundstücke mit Sicht zum Strelasund wird auf die Ausführungen zu Nr. 1 der Stellungnahme verwiesen.
5.	Zur Art der baulichen Nutzung: Ferienwohnungen sind nicht zulässig! Dazu heißt es gegensätzlich zu diesem Punkt im B—Plan: Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Vorschlag: Diesen Punkt unbedingt entfernen, da es sich um eine Einfamilienhaussiedlung handeln soll.	<b>Die Anregung wird berücksichtigt</b> Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zugelassen werden. Diese sind in allgemeinen Wohngebieten ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und tragen nur wenig zur Eigenart dieses Gebietstyps bei.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Mehrgeschoßhäuser passen nicht in die Landschaft. Es ist eine Zumutung anderen den vorhandenen Blick zu verwehren, um wenigen einen zu verschaffen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten. Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung entlang der Hochschulallee an einer Aussicht zum Strelasund wurde in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Größe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ur-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Grundstücke sollte nicht an Stralsunder veräußert werden, die bereits ein Einfamilienhaus besitzen, da das Vorhaben mit Zuzug begründet wird.</p>	<p>sprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Vermarktung der Baugrundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
	<p><b>6.</b> Durch die Bauphase unmittelbar an dem Baudenkmal Hochschulallee „Pflasterstraße mit Allee“ wird diese stark in Mitleidenschaft gezogen und Bäume beschädigt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Bauausführung ist kein Belang des Bebauungsplans. Gemäß der Erschließungsplanung ist es beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch werden Beschädigungen der Hochschulallee vermieden. Anzumerken ist, dass es sich bei der Hochschulallee nicht um ein Baudenkmal handelt.</p>
<p>B14</p>	<p><b>Peter Mühle</b> 18.05.2016</p> <p>Zur der Beschlusslage an dieser Stelle ein Wohngebiet für höhere Ansprüche zu Zulassen habe ich folgende Argumente:</p> <p><b>1.</b> Einer Bebauung von genutzter landwirtschaftlicher Fläche widerspricht jeglicher ökologischer Grundlage und wirtschaftlicher Notwendigkeit. Von Seiten der Bundesregierung wird einer Zustimmung weiterer Versiegelung solcher Flächen mit äußerster Sorgfalt argumentiert. Ebenso steht diese, in Anspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen dem von der Bürgerschaft der Stadt beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept entgegen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche ist für die Siedlungsentwicklung erforderlich und auch aus ökologischer Sicht sorgfältig begründet. In der Begründung des Bebauungsplanes wird in Kapitel 3.3 die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen ausführlich dargelegt. Diese ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.</p> <p>Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnungsbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1150 WE und weiterer 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet. Insofern ist es auch nicht zutreffend, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen dem von der Bürgerschaft der Stadt beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept entgegen stehe.</p> <p>Unter den im ISEK benannten prioritären Wohnungsbaustandorten weist nur einer eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet auf. Dabei handelt es sich um die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg.. Für ihre Inanspruchnahme ist jedoch ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.</p> <p>Zusammenfassend begründet sich die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse im Umweltbericht der als Teil II der Begründung dem Bebauungsplan beifügt ist. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert.</p>
2.	<p>Bei weiteren Bau hochwertiger Wohnungen wird der Mietspiegel weiter von sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu deren Ungunsten entwickeln.</p> <p>Die im ISEK festgelegten Ziele zur Schaffung des benötigten Bedarfes rücken immer</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Mietspiegel sowie das Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	weiter in die Zukunft ohne Lösung.	Der Einschätzung, dass sich durch den Bau hochwertiger Wohnungen der Mietspiegel weiter zu Ungunsten von sozialen und bezahlbaren Wohnraum entwickeln würde, wird nicht geteilt.
	<p>Bei unumstößlichem Festhalten, trotz politischen, ökologischen und umweltfreundlichen Bedenkens am vorliegenden Bebauungsplan sollte folgende Änderungen in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:</p> <p>1. Die 3 längs der Hochschulallee geplanten Stadtvillen versetzen längs der Siedlung Holzhausen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                  Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.                  Die geplanten Stadtvillen werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p>
	2. Die Zuwegung zum geplanten Wohngebiet nicht aus der Hochschulallee heraus sondern am Kreuzungspunkt - Hochschulallee - Parower Chaussee - erfolgen.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                  Die Erschließung des Wohngebietes über die Hochschulallee wird beibehalten.                  Die vorgeschlagene Herstellung einer Zuwegung vom Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee zum Plangebiet würde die Errichtung einer zusätzlichen Straße erfordern, die in geringem Abstand parallel zur Hochschulallee verläuft. Von einer solchen Lösung wird aufgrund der sich daraus ergebenden erhöhten Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie der auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als uneffizient zu erachtenden Doppelerschließung nicht gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B15	<p><b>Birkhild Neumann</b> 13.06.2016</p> <p><b>1.</b> Einwendung gegen die Planung von Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgeschossbauten an der Hochschulallee, passt nicht in die Landschaft; einmalige Blickbeziehung – Strelasund und auch zurück landeinwärts geht unwiederbringlich verloren. Planungsänderung von 5 auf 4 MFH ist keine akzeptable Variante.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b> Die Festsetzung der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird aufrechterhalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um zum einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p>
	<p><b>2.</b> Einwendung gegen die Planung von Grundstücksgrößen bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, für durchschnittlich verdienende nicht bezahlbar, auch im Hinblick auf die Größe der zu errichtenden EFH.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> fest. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist lediglich Teil der Begründung.</p> <p>Das geplante Wohngebiet soll aufgrund der küstennahen Lage am Stadtrand eine geringe bauli-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>che Dichte aufweisen, die es auch ermöglicht zwischen den künftigen Baukörpern Blickbeziehungen zum Strelasund freizuhalten. Daraus ergeben sich nach dem städtebaulichen Konzept vergleichsweise große Grundstücke. Um eine nicht gewünschte städtebauliche Verdichtung zu vermeiden, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit sind im Vergleich zu kleineren Grundstücken auch höhere Grundstückspreise verbunden. Dies wird jedoch als vertretbar eingeschätzt, da in der Hansestadt Stralsund auch Bebauungspläne für Einfamilienhausgebiete vorliegen, in denen andere oder keine Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt sind (z.B. Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet Gärtneriegelände Andershof“).</p>
<p><b>3.</b></p>	<p>Einwendung gegen die Planung von zusätzlicher Flächenversiegelung durch die Stadt auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Raum für Wildtiere geht verloren.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                      Das Gebiet ist eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche mit einem sehr begrenzten Lebensraumpotential für die heimische Fauna und außerdem ist diese Ackerfläche für die Erholungsnutzung nicht zugänglich.</p> <p>Der für die Erholungsfunktion bedeutsame Ostseeküstenradweg wird durch die Planung nicht berührt. Der Küstenstreifen steht damit auch weiterhin der Allgemeinheit für die Erholungsnutzung zur Verfügung. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die über die Hälfte des Gebietes einnehmen, wird die Erholungsfunktion verbessert. Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund und zur Insel Rügen werden auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt vollständig vor Ort durch Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu nutzende Wiesenflächen, so dass das ökologische Gleichgewicht gewahrt bleibt.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p>Einwendung gegen die Planung wegen zunehmender Lärmbelästigung auf Hochschulallee auf Grund des alten Straßenbelags für die Anlieger des B-Planes 15, bei Annahme, dass ca. 40 Kfz zusätzlich am Tag die Hochschule nutzen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      Es besteht kein Erfordernis, aufgrund der Verkehrszunahme von der geplanten Entwicklung des Wohngebietes Abstand zu nehmen. Mit der Anordnung der Tempo-30-Zone auf der Hochschulallee sind auch bei Zunahme des Verkehrsaufkommens keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.</p> <p>Die auf der Hochschulallee zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden durch ein Schallschutzgutachten ermittelt (B-Plan Nr. 64 „Wohngebiet nördlich des Studentensiedlung Holzhausen“: Schalltechnische Untersuchung, Umweltplan GmbH Stralsund, Juni 2016).</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass es bereits im Status Quo an der Bestandsbebauung in der Hochschulallee zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 bis 3</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>dB(A) am Tage und bis zu 3,4 dB(A) in der Nacht kommt. Die Hauptursache wird in dem groben Pflaster der Hochschulallee sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gesehen.</p> <p>Als Maßnahme zur Immissionsminderung beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Hochschulallee von 50 km/h auf 30 km/h zu reduzieren. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es dadurch gegenüber dem Status Quo zu Pegelminderungen kommt, so dass die bei der städtebaulichen Planung zu Grunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 an der bestehenden Bebauung westlich der Hochschulallee (B-Plangebiet Nr. 15) eingehalten werden.</p>
5.	<p>Einwendung gegen die Planung wegen fehlenden Bezug zum ländlichen Anwohnergebiet (B15), hier kein 2-Vollgeschoss-Bau untersagt.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Der Bebauungsplan soll sich aufgrund seiner Lage durch ein eigenständiges Erscheinungsbild auszeichnen. Bei der bestehenden Umgebungsbebauung im B-Plangebiet Nr. 15 handelt es sich nicht um einen Bereiche, der aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegt. Daher besteht auch kein Erfordernis, das durch geneigte Dächer geprägte Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der Gründe, aus denen im Ergebnis der Abwägung im Plangebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee zugelassen werden, wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 der Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Für die Gebäude im benachbarten Wohngebiet Kubitzer Ring setzt der Bebauungsplan Nr. 15 Trauf- und Firsthöhen fest, durch die gesichert wird, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss errichtet wird. Dabei sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dagegen sollen im Bebauungsplan Nr. 64 die Gebäude als kubische Baukörper errichtet werden, so dass nur Flachdächer zulässig sind, und das zweite Vollgeschoss die gesamte Gebäudegrundfläche einnehmen darf.</p> <p>Es ist Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der das Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B16	<p><b>Herbert Paul</b> 06.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Möglichkeit der niveaugleichen Einmündung der Planstraße A an Stelle des Planweges E in die Hochschulallee wurde nicht genutzt. Behindertenfahrzeugen wird in schneereichen Wintern das Auffahren auf die Hochschulallee erschwert.</li> </ol>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Zufahrt zum Plangebiet bleibt unverändert in der bestehenden Lücke der Allee. Der Planweg E führt auf den bestehenden Plattenweg, der wiederum ohne nennenswertes Gefälle in die Hochschulallee mündet. Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch diese Zufahrtsmöglichkeit geprüft. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da der Plattenweg zusammen mit dem Weg durch den westlich anschließenden Grünzug eine straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zum Strelasund sowie zum Ostseeküstenradweg darstellt. Diese soll nicht durch die in das Gebiet ein- und- ausfahrenden Kfz beeinträchtigt werden. Wie in der Stellungnahme festgestellt, steigt die Planstraße A zur Einmündung in die Hochschulallee mit einem Gefälle von ca. 4 % an. Sofern sich dadurch die Befahrung mit nicht motorisierten Behindertenfahrzeugen erschwert, besteht für diese die Möglichkeit, die Hochschulallee über den Planweg E zu erreichen. Damit ist eine angemessene Alternative gegeben, so dass es nicht erforderlich ist, die Planstraße A an Stelle des Fußweges F zur Hochschulallee zu führen.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>Keine Lagedarstellung der Baustraße, damit gibt es keine vorherzusehende Schädigung der geschützten Hochschulallee auch bei benutzten Befahrungen durch die Baufahrzeuge auf Teilstrecken der Hochschulallee.</li> </ol>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Baustellenverkehr ist kein Belang des Bebauungsplanes. Nach der vorliegenden Erschließungsplanung ist die Baustraße parallel zur Hochschulallee bis zur Einmündung in die Parower Chaussee vorgesehen. Eine Schädigung der Hochschulallee wird dadurch vermieden.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>Die Standorte einzelner Alleebäume sind ungenau im Bauplan eingezeichnet.</li> </ol>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die für die Planung relevanten Alleebäume auf der Ostseite der Hochschulallee sind lagegenau einschließlich ihres Kronenumfangs in der Vermessungsgrundlage der Planzeichnung dargestellt.</p>
B17	<p><b>Beate Pudack</b> 09.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunehmender Verkehr und Verkehrsgefährdung + Lärmbelastung auf der Parower Chaussee, speziell Einfahrt zum A.-Weber-Ring, Verkehrsinsel dort verhindert nicht das verkehrsberuhigende Fahren,</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine spürbare Zunahme des Verkehrs und eine unzumutbare Verkehrslärmbelastung sind nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen auf der Parower Chaussee ab Kreisverkehr Zur Schwedenschanze in Richtung Parow beträgt werktags maximal 3.000 Kfz/24h. Selbst bei einer Zunahme um ca. 1.000</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Kfz-Fahrten am Tag für die geplanten Wohngebiete (B- Plan Nr. 64 und 65) steigt durch die höhere Verkehrsstärke auf der Parower Chaussee nicht die Unfallgefahr für z.B. den abbiegenden Kfz-Verkehr ins bzw. aus dem Wohngebiet A.-Weber-Ring. Das Queren für Fußgänger ist bereits im Einmündungsbereich A.-Weber-Ring durch die Mittelinsel gesichert.                      Es leitet sich keine zunehmende Lärmbelastung ab. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge würde einen spürbar höheren Lärmpegel zum Bestand ergeben.</p>
	<p>die Gemeinde Parow wird ebenfalls durch Bebauung künstlich „aufgebauscht“!</p>	<p><b>Der Hinweis zur Bebauung in der Gemeinde Kramerhof, OT Parow wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Parow gehört nicht zum Stadtgebiet. Die Entwicklung ist nicht Gegenstand städtischer Planungen. Der OT Parow ist über die nördlich von Kramerhof gelegene Pappelallee (Kreisstraße 11) gut erreichbar.</p>
	<p>– Absehbare Zerstörung der Alten Fachhochschulallee!</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Dem Schutz der Allee wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Die Hochschulallee stellt eine Besonderheit dar. Ihr Alleebaumbestand ist gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt, so dass ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Unabhängig davon, ist es Ziel der Hansestadt Stralsund, die Allee zu erhalten und vor nachteiligen Auswirkungen zu bewahren.</p> <p>So wird die Zufahrt zum Plangebiet von der Hochschulallee (Planstraße A) in einer Lücke im Alleebaumbestand am Standort der jetzigen Bushaltestelle angeordnet. Hier geht lediglich ein nachgepflanzter junger Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm verloren, der nicht dem prägenden Altbaumbestand der Allee zuzurechnen ist. Die Bushaltestelle wird in eine weiter südlich befindliche Baumlücke verlagert, sodass keine Eingriffe in den Alleenbestand erforderlich sind.</p> <p>Weiterhin ist beabsichtigt, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können Beschädigungen des Baumbestandes sowie des Pflasterbelags Hochschulallee vermieden werden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen).                      Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p> <p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lage der Zufahrt zum Plangebiet Planstraße A) bleibt das Verkehrsaufkommen im südlichen Abschnitt der Hochschulallee mit einer Länge von ca. 140 unverändert. Für den nördlich Abschnitt bis zur Parower Chaussee wird eine Verkehrszunahme von ca. 435 Kfz/Tag geschätzt. Diese vergleichsweise geringe Verkehrszunahme stellt den Erhalt der Hochschulallee nicht grundsätzlich in Frage. Überdies plant die Hansestadt Stralsund in der Hochschulallee Tempo 30 anzuordnen, wodurch sowohl unverträgliche Immissionsbelastungen vermieden werden können, als auch die Abnutzung verringert werden.</p>
	<p>– Zerstörung der Ansicht Stralsunds von der Wasserseite aus! Bis jetzt ist die Stadt natürlich! und grün! begrenzt!</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Eine unverträgliche Veränderung der wasserseitigen Ansicht wird durch die im B- Plan getroffenen Festsetzungen vermieden.</p> <p>Durch das geplante Wohngebiet ergeben sich Auswirkungen auf die seeseitige Ansicht des Orts- und Landschaftsbildes. Während diese bislang durch eine offene Landwirtschaftsfläche sowie die Hochschulallee gekennzeichnet ist, tritt nun auch eine bauliche Prägung hinzu.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, dass sich die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. So wird im B- Plan Folgendes festgesetzt:</p> <p>– Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf ca. 7,5 m bzw. 10,5 m begrenzt, so dass die Baukör-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>per nicht unangemessen hervortreten und sich den ca. 14,0 m hohen Alleebäumen deutlich unterordnen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die zulässige GRZ liegt zwischen 0,2 und 0,35, so dass eine geringe bauliche Dichte und das Vorherrschen unbebauter Flächen gesichert wird;</li> <li>– der 150 m breite Küstenschutzstreifen wird von Bebauung freigehalten, so dass unmittelbare Auswirkungen auf den Uferbereich vermieden werden,</li> <li>– durch die innerhalb des Baugebietes zu pflanzenden Bäume und Hecken wird das Plangebiet durchgrünt; auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt eine landschaftlich charakteristische Bepflanzung.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie wird es geregelt werden, wenn durch zunehmenden Verkehr eine Instandsetzung der Parower Chaussee und der Prohner Chaussee notwendig wird?</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Straßenunterhaltungskosten trägt die Stadt als Baulastträger. Die Parower Chaussee und die Prohner Straße unterliegen durch Witterung und Verkehr einer normalen Beanspruchung, die eine laufende Unterhaltung erfordern. Sind im Interesse der Straßenerhaltung und der Verkehrssicherheit Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, trägt die Hansestadt Stralsund als Baulastträger diese Kosten. Die Instandsetzung ist noch keine Erneuerung. Erst eine Erneuerung bzw. der Ausbau der Straßen ist ein beitragsfähiger Aufwand. Beitragspflichtig ist der Eigentümer eines bevorteilten Grundstücks, somit die unmittelbaren Anlieger an der Straße. Die Baugrundstücke des A.-Weber-Rings grenzen nicht an die Parower Chaussee.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es werden immer mehr Baugebiete erschlossen, aber wie sieht es mit der Grünflächenpflege aus? Die Stadt schafft es doch jetzt schon nicht mehr, die Grünflächen regelmäßig zu pflegen → siehe Baugebiet Amanda-Weber-Ring! Nicht mal der Spielplatz wird dort vernünftig gepflegt!</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>                  Der Hansestadt Stralsund entstehen keine laufenden Kosten für die Pflege der 3,51 ha großen öffentlichen Grünflächen.                  Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind als extensiv zu pflegender Wiesenflächen mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln. Die Mahd soll durch einen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Vergleichbare Verträge hat die Stadt bereits für andere Flächen geschlossen und beabsichtigt dieses auch für die im Plangebiet anzulegenden Grünlandflächen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es wird kurzfristig Geld in die Stadtkasse „gespült“ aber dafür langfristig die Natur zerstört!</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Der städtische Haushalt ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</p> <p>Mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird nicht das Ziel verfolgt, „Geld in die Stadtkasse zu spülen“, sondern die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern. Dazu bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürger-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>schaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar, so dass es erforderlich ist, das Plangebiet für die Entwicklung des Wohngebietes in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse in dem dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht dargelegt sind. Danach ist die geplante Wohnbebauung insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartenden Versiegelungen von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind kompensierbar. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und damit verbindlich gesichert. Insofern ist die Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsfläche auch aus ökologischer Sicht sorgfältig begründet.</p>
	<p>– Befindet sich das Baugebiet nicht in der Nähe einer Steilküste?! Ist diese für die Bebauung überhaupt geeignet?</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Beeinträchtigung der Steilküste wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die geplante Bebauung liegt außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifen, der gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 61 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen ist. Im Ergebnis der gemäß §2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführten Umweltprüfung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Steilküste zu erwarten.</p>
	<p>– Warum sind mehrgeschossige Häuser erlaubt und „kastenförmige“ küstenuntypische Einfamilienhäuser?!</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Im Plangebiet wird, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen, um damit verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln. Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einen Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften, nach denen kubische Baukörper mit Flachdächern zu errichten sind, begründen sich darin, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen soll, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der das Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
B18	<p><b>Frank Schiller</b> 15.07.2015</p> <p>Gemäß den Ausführungen vom 14.07.2015 und der Begründung zum B Plan Nr. 64 hat die Stadt die Aufgabe Wohnraum mit hoher Qualität zu schaffen. Sie ist jedoch auch verpflichtet, vorhandene Wohnqualität zu bewahren und zu verbessern. Unter diesem Aspekt ist die Anordnung von Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen parallel zur Fachhochschulallee unmittelbar gegenüber von 11/2 geschossigen Einfamilienhäusern nicht akzeptabel. Es hat eine Abwägung aller Interessen zu erfolgen. Unter Berücksichtigung, dass auch andere Standorte innerhalb des Bebauungsplanes mit einer geringeren Beeinträchtigung der Bewohner möglich sind, kann das Interesse für 25 Wohneinheiten einen Seeblick von dieser Stelle zu ermöglichen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung nicht überwiegen. Es sollte generell auf eine 3 geschossige Bauweise verzichtet werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p> <p>Im Plangebiet soll, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleeebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleeebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen, auch wenn diese im Vergleich zum bestehenden Zustand eingeschränkt sind.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt noch fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggeblickt werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante von ca. 7,5 m festgesetzt ist.</p>
B19	<p><b>Andrea und Andree Schreiber</b> 17.05.2016</p> <p>Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p>Mit der Bebauung der Ackerfläche würde ein weiteres Stück Natur in der Stadt Stralsund</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Der Verlust von Landwirtschaftsflächen für die Naherholung wird nicht als so gravierend beurteilt, dass von der Entwicklung des Wohngebietes Abstand genommen werden müsste.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>zerstört werden. Wir genießen fast täglich den schönen unverbauten Blick auf das Wasser und auf das Ackerland, da wir ganz in der Nähe wohnen.                      Sehr oft sind wir mit dem Fahrrad unterwegs und genießen den Blick bis auf die Insel Rügen. Des öfteren haben wir schöne Naturaufnahmen gemacht vom Farbenspiel: blaues Meer und gelbes Rapsfeld, einfach wunderbar.                      Jedes Jahr war es für uns spannend, womit der Bauer das Feld bestellt hat. Häufig haben wir Hasen und Rehe gesichtet. Sehr viele Leute gehen auf dem Radwanderweg an der Uferzone spazieren und genießen dort die Ruhe.                      Dies alles wollen sie uns und vielen Bürgern der Stadt nehmen?</p> <p>Es ist ein Unding, dort Häuser bauen zu lassen, noch unmöglicher finden wir es mehrere 3- geschossige Mehrfamilienhäuser hinsetzen zu wollen. Wir möchten hiermit unseren Unmut darüber zum Ausdruck bringen.</p>	<p>Durch die geplante Entwicklung des Wohngebietes gehen Landwirtschaftsflächen verloren, die bislang mit zum Erholungswert des ufernahen Bereiches beigetragen haben. Auch wird die in diesem Zusammenhang bedeutsame Sichtbeziehung von der Hochschulallee zum Strelasund eingeschränkt.                      Dem steht das Ziel gegenüber, die Attraktivität der Stadt als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, wozu es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hochwertigen Lagen mit Wasserbezug bedarf. Grundlage hierfür bildet die am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossene 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Alternative Flächen mit einer vergleichbaren hohen Lagequalität direkt am Strelasund mit einer Eignung für den Einfamilienhausbau sind in Stralsund derzeit nicht verfügbar.</p> <p>Die Nutzung des zwischen der Studentensiedlung Holzhausen, der nördlichen Stadtgrenze sowie dem Strelasund liegenden Bereiches für die Naherholung wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Die den Bereich erschließenden Wege und Straßen wie die der Ostseeküstenradweg, die Hochschulallee und der Plattenweg werden unverändert erhalten. Auch bleiben Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund durch unbebaute Freiräume zwischen den Baukörpern sowie die Grünfläche im Norden des Plangebietes (Landschaftsfuge) bestehen. Vom Ostseeküstenradweg ist die geplante Bebauung ca. 110 m entfernt, so dass sie sich auf die Wahrnehmbarkeit des Küstenbereichs nur unwesentlich auswirkt. Darüber hinaus wird über die Hälfte des Plangebietes von einer Bebauung ausgenommen und als Grünfläche festgesetzt, die als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit jährlich zweimaliger Mahd zu entwickeln ist und somit der landwirtschaftliche Charakter fortbesteht. Überdies bleiben nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 ausgedehnte Landwirtschaftsflächen erhalten, so dass das Erleben dieses Landschaftstyps auch künftig am nördlichen Stadtrand Stralsunds möglich sein wird.</p>
B20	<p><b>Stefan Siebert</b> 31.05.2016</p> <p>Hiermit möchte ich gegen die vorgesehene Planung folgende Einwendungen erheben:</p> <p>1. Die vorgesehene Planung sieht direkt an der Hochschulallee die Errichtung von insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern vor. Diese Häuser stehen so nahe an der geschützten Allee, dass diese ihren natürlichen Charakter als Allee einbüßt. Der Eingriff ist nicht gerechtfertigt, weil ein geringeres Maß der Bebauung gerade in dem Bereich unmittelbar</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b> Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen wird gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m verbreitert, sodass sie von den Kronentraufen nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>an der Allee ohne weiteres möglich ist, ohne dass es zu übermäßigen Einschränkungen der Bebauung käme.</p>	<p>Ein ausreichender Abstand zum Schutz des Wurzelbereiches der Bäume ergibt sich i.d.R. aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben und entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen. Mit dem nun gesicherten Abstand von 5 m bis 6 m sind nachteilige Auswirkungen auf die Bäume auszuschließen.</p>
	<p><b>2.</b> Die vorgesehene Bebauung mit mehr als 20 Einfamilienhäusern stellt einen übermäßigen und daher rechtswidrigen Eingriff in das natürliche Landschaftsbild dar. Das Landschaftsbild erhält an dieser Stelle insbesondere von der Hochschulallee aus sein Gepräge durch einen unverbauten Blick über eine weite Ackerfläche, weiter über einen natürlich gewachsenen Uferstreifen, den Strelasund und das Ufer sowie die Küstenlinie der Insel Rügen. Die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle ist auch unter Berücksichtigung einer weitestgehend freien Entscheidung der Bürgerschaft zur Bebauung nicht mehr gerechtfertigt, weil es sich insbesondere um eine gegen die Vorgaben des BauGB gerichtete Maßnahme handelt, die die Verpflichtung der Gemeinde, den Außenbereich möglichst von einer Bebauung freizuhalten, missachtet. Die Bebauung im Außenbereich darf erst vorgenommen werden, wenn andere Möglichkeiten einer Bebauung des beplanten oder unbeplanten Innenbereichs nicht möglich erscheint und dies auch durch entsprechende Untersuchungen belegt ist. Dazu wäre es erforderlich, zunächst alle greifbaren Möglichkeiten einer Bebauung des Innenbereichs zu prüfen und Baumöglichkeiten im Innenbereich zu identifizieren und zu prüfen, ob die mit der geplanten Bebauung verfolgten Ziele nicht in ebenso oder vergleichbarer Weise auch oder eher durch eine Bebauung des Innenbereichs erreicht werden könnte. Hierzu fehlen nach meinem Kenntnisstand belastbare und nachvollziehbare Untersuchungen der Verwaltung.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Die Notwendigkeit für die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit der durch den Bebauungsplan „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ geplanten Entwicklung eines Wohngebietes werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte eine entsprechende Prüfung.</p> <p>Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen ergibt sich aus der anhaltend hohen Nachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern. So wurden in den zurückliegenden Jahren in der Hansestadt jährlich ca. 60 bis 70 Einfamilienhäuser errichtet.</p> <p>Die bisher erschlossenen Wohngebiete sind weitestgehend ausgelastet; die noch verfügbaren Grundstücke für den Einfamilienhausbau decken nicht den Bedarf und die vielfältige Nachfrage.</p> <p>Mit der am 12.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der voraussichtliche Wohnraumbedarf in der Hansestadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an hoch-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>wertigen Standorten, insbesondere in Lagen direkt am Strelasund oder mit Wasserbezug. Kleinteilige Innenentwicklungspotenziale wie Gebäudeleerstände und Baulücken, die diesen Anforderungen entsprechen, sind kaum vorhanden und z.T. auch nur bedingt für den Wohnungsmarkt verfügbar. Insofern können sie keinen nennenswerten Beitrag zur Deckung der Nachfrage leisten.</p> <p>Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung werden künftig die sogenannten „sonstigen Gebiete“ außerhalb der Städtebaufördergebietskulisse sein. In diesen Gebieten sollen bis 2030 ca. 1150 WE und weiterer 250 WE durch Lückenbebauung und Nachverdichtung gebaut werden. Im ISEK werden 11 Standorte mit hoher Priorität für die Wohnungsbauentwicklung bis 2030 benannt, unter denen sich auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet.</p> <p>Unter den prioritären Wohnungsbaustandorten sind es 5 Potenziale, die über eine attraktive Wasserlage bzw. einen engen Bezug zum Wasser verfügen. Drei dieser Standorte können als Maßnahmen der Innenentwicklung mobilisiert werden, jedoch eignen sich nur zwei für den Einfamilienhausbau. Diese beiden Standorte, das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei (B-Plan Nr. 62) und die kleine Wohnsiedlung am Boddenweg (B-Plan Nr. 63) wurden erschlossen bzw. sind noch in der Erschließung. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in diesen Baugebieten ist erheblich. Gegenwärtig sind in den genannten Gebieten alle Bauparzellen für Einfamilienhäuser vergeben.</p> <p>Eine vergleichbare hohe Lagequalität direkt am Strelasund mit Eignung für den Einfamilienhausbau wie das Plangebiet weist nur die sogenannte „Baumeisterfläche“ im Stadtgebiet Süd am Deviner Weg auf. Für ihre Inanspruchnahme ist jedoch ebenfalls eine Umwandlung von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.</p>
<p><b>3.</b></p>	<p>Die Planung lässt nicht erkennen, wo genau eine Zuwegung während der Bauphase, insbesondere während notwendiger Erschließungsmaßnahmen, verlaufen soll. Sollte beabsichtigt sein, die Erschließung straßenseitig über die Hochschulallee vorzunehmen, stellt dies einen übermäßigen und nicht gerechtfertigten Eingriff in die gesetzlich geschützte Allee dar. Weder die Alleebäume noch die derzeit vorhandene Straßendecke erlauben eine dauerhafte Belastung mit dem zu erwartenden Verkehr, vor Allem dem Verkehr durch Baufahrzeuge in der Phase der Erschließung des Baugebietes. Die Straßendecke besteht aus kleinteiligem Granitpflaster, welches für ein dauerhaftes Befahren mit den zu erwartenden Fahrzeugen nicht geeignet ist.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bauausführung ist kein Belang des Bebauungsplans.</p> <p>Gemäß der Erschließungsplanung ist es vorgesehen, eine temporäre Baustraße zu errichten, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Dadurch können sowohl Beschädigungen der Hochschulallee vermieden, als auch Belastungen der Bewohner des B-Plangebietes Nr. 15 vermindert werden. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. In Kapitel 7 der Begründung des Bebauungsplanes werden entsprechende Ausführungen dazu ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B21	<p><b>Kristin Weidemann</b> 15.05.2016</p> <p>hiermit widerspreche ich den Vorgaben im Gestaltungshandbuch „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“:</p> <p><b>1.</b> Die vorgegebene Architektur fügt sich in keiner Weise in das jetzige Landschaftsbild ein.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die gewählten Gestaltungsvorgaben sichern das Einfügen in die Landschaft und werden deshalb beibehalten. Das geplante Wohngebiet soll sich durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnen, die ihm nicht nur eine besondere Qualität sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält. Um die wesentlichen Gestaltungsregeln verbindlich festzusetzen, werden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Dabei zielt die Gestaltungskonzeption auch auf die Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild ab. Diesbezüglich sind insbesondere die Regelungen folgender Festsetzungen anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Durch die vorgegebenen Höhen baulicher Anlagen wird gesichert, dass die Gebäude nicht in unangemessener Weise aus dem durch das abfallende Gelände sowie den Baumbestand der Hochschulallee geprägten Landschaftsbild hervortreten. Zudem sind die Baukörper durch die vorgeschriebenen Flachdächer niedriger als gleichgeschossige Gebäude mit geneigten Dachformen.</li> <li>– Als Außenwandmaterial der Fassaden sind vorherrschend natürliche Materialien wie Holz und Ziegel zu verwenden. Sie sind mit einer naturbelassenen oder gedeckten bis dunkle Farbgebung zu versehen, die in Stralsund ortstypisch ist. Grelle Farben, die aus dem Farbspektrum der umgebenden Landschaft hervorstechen, werden bewusst vermieden.</li> <li>– Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in geringem Umfang zugelassen, um die natürliche Geländeform zu erhalten.</li> </ul>
	<p><b>2.</b> Die geplanten 3 -Geschosser entlang der Hochschulallee zerstören das Gesamtbild, beeinträchtigen den vorhandenen Baumbestand der jetzigen einzigartigen Allee, sowie</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Festsetzung dreigeschossiger Mehrfamilienhäuser entlang der Hochschulallee wird beibehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>verschlechtern die Wohnqualität der jetzigen Anlieger.</p>	<p>ten.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>Die Höhe der dreigeschossigen Stadtvillen wird auf ca. 10,5 m begrenzt, die dadurch deutlich niedriger als die ca. 14 m hohen Alleebäume sein werden. Zudem werden zwischen den Stadtvillen Zwischenräume von über 20 m freigehalten, so dass die Allee auch von der Seeseite und dem Ostseeküstenradweg erlebbar bleibt. Die Alleebäume bilden somit eine Kulisse, der sich die Stadtvillen unterordnen. An anderen Stellen im Plangebiet, wie z.B. parallel zum Studentenwohnheim, würde dagegen das Hervortreten der dreigeschossigen Baukörper aus der ansonsten zweigeschossigen Bebauung sehr viel deutlicher wahrnehmbar sein. Auch soll vermieden werden, dass die Stadtvillen mit ihrem im Vergleich zu den Einfamilienhäusern höherem Maß der baulichen Nutzung näher an den Strelasund und dessen Uferbereich heranrücken. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als der geeignetste Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar.</p> <p>Beschädigungen und gar Verluste der Alleebäume durch die geplanten Stadtvillen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden. Der Alleebaumbestand der Hochschulallee befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Kronentraufen ragen jedoch in die Baugebiete WA 1 und WA 2 hinein. Daher werden dort Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (mit „B“ gekennzeichnete Flächen).</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 Bodenbefestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke unzulässig, da von ihnen Einwirkungen auf den Wurzelbereich ausgehen können, die zur Schädigung oder zum Absterben der Bäume führen. Zudem werden gemäß der textlichen Festsetzung 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen verboten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Die Breite der Schutzfläche von ca. 4,7 bis 6,3 m ergibt sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Dieses Maß zum Schutz des Wurzelbereichs wird u.a. in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vorgegeben. Es entspricht den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Erkenntnissen.</p> <p>Weiterhin wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Alleebäumen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2016 nochmals um 2,4 m erhöht, sodass sie von den Kronentrauben nunmehr mindestens 5 m bis 6 m entfernt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Bäume sind damit auszuschließen. Dem Schutz der Allee wird somit durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Hinsichtlich einer etwaigen Einschränkung der Wohnqualität der Bewohner auf der anderen Seite der Hochschulallee ist darauf hinzuweisen, dass kein Anspruch auf die Erhaltung der bisherigen Aussicht besteht. Nach der Rechtsprechung fehlt dem Interesse an einem unverbauten Blick der Schutzanspruch, weil sich Grundstückseigentümer darauf einstellen müssten, dass sich eine bestimmte städtebauliche Situation verändern kann.</p> <p>Dennoch wurde das Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung an einer Aussicht zum Strelasund in die Planung eingestellt. So halten die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bei einer maximalen Gebäudebreite von 17 m, wie oben bereits erwähnt, Abstände von über 20 m zu einander ein. Innerhalb der Zwischenräume dürfen keine Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m errichtet werden. Dadurch bleiben für die auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäude Durchblicke zum Strelasund bestehen.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2015 waren insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde die Anzahl der Gebäude von 5 auf 4 reduziert, so dass die Sichtbeziehungen von der Bestandsbebauung zum Strelasund im Vergleich zur ursprünglichen Planung bereits verbessert wurden.</p> <p>Dagegen würde eine etwaige Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse der Mehrfamilienhäuser von 3 und auf 2 für die Sicht auf den Strelasund aus den bestehenden Gebäuden an der Hochschulallee kaum Vorteile bringen. Für diese sind im Bebauungsplan Nr. 15 maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 4,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fenster des darüber liegenden 2 Vollgeschosses werden sich i.d.R. auf einer Höhe von ca. 4,5 m bis 6,0 m befinden. Auch wenn zu berücksichtigen ist, dass das Gelände im Plangebiet um bis zu 1 m niedriger liegt, wird von diesem Höhenniveau auch über eine zweigeschossige Bebauung nicht hinweggesehen werden können, da für diese im Bebauungsplan Nr. 64 eine Oberkante</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		von ca. 7,5 m festgesetzt ist.
3.	Das vorgeschlagene Wohngebiet passt sich in keiner Weise dem bereits vorhandenen Wohngebiet zw. Parower Chaussee und Hochschulallee an.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Die kubische Bauform für die geplanten zwei- und dreigeschossigen Gebäude wird beibehalten, da das Gebiet ein eigenständiges Erscheinungsbild bekommen soll.</p> <p>Es ist Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet, die ihm nicht nur eine besondere Qualität, sondern auch eine eigenständige Identität verschafft. Dabei ist auch beabsichtigt, dass sich die geplante Bebauung von den umliegenden Baustrukturen unterscheidet. Grundlage für die gestalterischen Zielsetzungen ist ein eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch, das Regeln für die Ausbildung der Orts- und Straßenbild prägenden baulich-räumlichen Elemente enthält.</p> <p>Bei der bestehenden Umgebungsbebauung des vorhandenen Wohngebietes zwischen Parower Chaussee und Hochschulallee handelt es sich nicht um einen Bereich, der aus städtebaulichen oder historischen Gründen einer besonders Schutzbedürftigkeit unterliegt. Daher besteht auch kein Erfordernis, dessen Erscheinungsbild im Plangebiet fortzuführen, um eine Anpassung beider Gebiete zu erreichen.</p>
4.	Die geplanten Gestaltungsvorgaben sind teilweise inakzeptabel, Gestaltungsmöglichkeiten werden zu sehr eingeschränkt.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Wie bereits zu Nr. 1 und 3 der Stellungnahme ausgeführt, ist es das Ziel, dass sich das geplante Wohngebiet durch eine einheitliche Gestaltung auszeichnet. Dies bedarf der verbindlichen Sicherung der gestalterischen Zielsetzungen im Bebauungsplan, die auf einem eigens für das Gebiet erstelltes Gestaltungshandbuch basieren. Die Gestaltungsvorgaben werden daher beibehalten.</p>
5.	Die Vorgabe, nach welcher Seite die Terrasse auszurichten ist, lehne ich ab.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan trifft weder im Teil A noch im Teil B Festsetzungen zur Ausrichtung von Terrassen. Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben bezüglich der Ausbildung der Terrasse Empfehlungscharakter.</p>
6.	Weiterhin lehne ich die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Flächen von max. 1,20 ab, ebenfalls die vorgegebene Transparenz von Toren. Wo bleibt da die Privatsphäre ?	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Wuchshöhe der straßenseitigen Hecken wird auf maximal auf 1,2 m begrenzt, sodass der Blick für Fußgänger in die Landschaft und zum Wasser gewährleistet bleibt. Grundstücksflächen, die der Einsichtnahme vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind, bestehen im rückwärtigen</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>Bereich der Gebäude, so dass dort eine ausreichende Privatsphäre gegeben ist.</p> <p>Festsetzungen, die eine Transparenz von Toren vorgeben, enthält der Bebauungsplan nicht. Die Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben bezüglich der Ausbildung der Gartentore Empfehlungscharakter.</p>
	<p><b>7.</b> Was ist eine hochwertige Freiflächengestaltung ? Fazit: Nachdem ich alle diese Vorgaben zur Gestaltung gelesen habe, stelle ich mir die Frage , soll dort ein Wohngebiet entstehen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen dürfen oder handelt es sich um eine sterile Wohnanlage ...????, darf ich noch meinen Garten nutzen und mich im Freizeitdress bewegen? Es hat mehr abschreckende Wirkung als den Wunsch , da möchte ich wohnen. Sehr schade.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Eine hochwertige Freiflächengestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird auch nicht in der Begründung angeführt. Im Gestaltungshandbuch wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung des Gartens/der Freiflächen mit den baulichen Anlagen ein schlüssiges Gesamtkonzept ergeben sollten.</p>
B22	<p><b>Class Wiese</b> 13.06.2016</p> <p>Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen, eine Eingabe zum B-Plan 64 zu machen, da auch meine Familie zu den potentiellen Interessenten gehört. Meiner Meinung nach existieren jedoch einige Schwachstellen, die Ich als möglicher Bewohner so nicht hinnehmen würde.</p> <p><b>Sichtschutz für Terrassen</b> Es Ist laut dem B-Plan möglich, blickdichte Elemente an Terrassen bis 1,50m Höhe zu installieren, so lange man selber und die Nachbarn sitzen, mag das funktionieren. wenn es jedoch einmal jemand wagt aufzustehen, ist es mit der Privatsphäre auf der eigenen Terrasse vorbei und alle mit einer Körpergröße von 1,70 m haben (fast) freie Sicht auf den Kuchenteller des Nachbarn. Vielleicht könnte man den Sichtschutz, sofern er nicht in einer Blickachse liegt, etwas aufstocken.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist an Terrassen die Errichtung eines Sichtschutzes mit einer Höhe von mehr als 1,5 m zulässig. Die Höhenbegrenzung ergibt sich hier aus der Oberkante baulicher Anlagen, die für Einfamilienhäuser bei ca. 7,5 m liegt. Die Höhenbeschränkung von 1,5 m bezieht sich auf die Einfriedungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Diese wird beibehalten, um die Sichtbeziehungen zum Strelasund nicht zu beeinträchtigen.</p>
	<p><b>Baulänge der Garage und Größe von Nebengelassen</b> Es sind wirklich schöne und interessante Bauvorschläge in dem Gestaltungshandbuch - die aber zum Großteil durch die Bauvorschriften nicht möglich sind. Beispielsweise auf Seite 54 „Maison en Valls“. Eine wirklich schöne Idee, ein Dach vorne und hinten aus dem Nebenkörper zu entwickeln. Die Garage bietet auch genug Abstellfläche, dass neben 2 Autos noch Fahrräder von 4 Personen, Rasenmäher, Gartengeräte</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, nach denen die anzubauenden Garagen oder sonstigen Anbauten auf die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers zu begrenzen sind. Die Länge der Hauptgebäude sowie der Garagen wird lediglich durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) begrenzt, die bei Einfamilienhäusern mit Größen zwischen 11 m x 15 m bis 15m x 16,5 m hinreichend bemessen sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>te, Kinderspielgeräte, Sitzmöbel mit Auflagen, etc verstaut werden können. Jetzt begrenzen Sie bitte gedanklich die Länge der Garage auf die Hälfte des Hauptbaukörpers...</p> <p>Auch der Gedanke, den Nebenbaukörper hinten überstehen zu lassen und als „Sichtschutz“ für die Terrasse zu nutzen, ist sicherlich gut. Aber, wenn man im Nebenbaukörper Garage + Abstellraum unterbringen möchte und dabei maximal die Hälfte der Fassade des Hauptbaukörpers bedecken darf, so dass man die Garage nicht in den Hauptbaukörper integrieren kann, weil man ja den Überstand nach hinten haben will und dann die Tore neben dem Hauptbaukörper liegen müssen, dann wird das Haus im vorgegebenen Baufenster erschreckend klein. bzw. zu klein.</p> <p>Wenn man den Nebenbaukörper nicht so stark reglementieren würde, könnte man gestalterisch einiges bewirken. Auch Abstellfläche könnte man dann in ausreichendem Maße generieren. Abstellraum ist in Flachdachbauten ja auch eher knapp bemessen.</p>	<p>Diese angesprochenen Regelungen des Gestaltungshandbuchs haben Empfehlungscharakter.</p>
	<p><b>Windschutz für Terrasse.</b></p> <p>Wenn Sie sich einmal am Strelasund aufgehalten haben, wird Ihnen der nicht immer stürmische, aber beständige Ostwind aufgefallen sein. Meines Erachtens ist es ohne einen Windschutz gerade in der ersten Reihe nicht möglich, eine zum Sund ausgerichtete Terrasse zu nutzen. Laut B-Plan dürfen vertikale Flächen jedoch nicht verschlossen werden. Eine Verglasung sollte jedoch erlaubt sein, da man sonst durch den Wind zu stark beeinträchtigt wird.</p>	<p><b>Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung eines Windschutzes an Terrassen ausschließen. Auch dürfen Terrassen, die sich in einem Rücksprung befinden, in Verlängerung der darüber liegenden Außenwand verglast werden. Ihre Begrenzung findet die Errichtung von Verglasungen oder anderen Windschutzelementen dann, wenn es sich um Vorbauten wie z.B. Wintergärten handelt, die aus der Fassade hervortreten. Diese werden ausdrücklich ausgeschlossen, um ein kubische Erscheinungsbild der Baukörper zu sichern.</p>
	<p><b>Heckenhöhe.</b></p> <p>Meiner Meinung nach sollte man auf seinem Grundstück sich wenigstens im unmittelbaren Aufenthaltsbereich wie der Terrasse etwas durch Begrünung durch neugierige Blicke schützen dürfen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b></p> <p>Die Beschränkung der Höhe von Hecken als seitliche Einfriedung auf 1,5 m wird beibehalten, um die Sichtbeziehungen zum Strelasund nicht zu beeinträchtigen.</p>
<p>B23</p>	<p><b>Harald Wilde</b> 11.06.2016</p> <p>Hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen die Planung:</p> <p><b>1.</b> Mir erscheint der Grundsatz „Flächenrecycling vor Neuversiegelung“ angesichts vorhandener Altbestände wie im ehemaligen Bootshafen unterhalb des FHW-Sportplatzes in</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Standort (Hafen Schwedenschanze) ist für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt.	<p>baustandortes vorwiegend mit Einfamilienhäusern nicht geeignet, so dass er als Alternative nicht in Betracht kommt.</p> <p>Für die angeführte Fläche am Bootshafen unterhalb des FHW-Sportplatzes besteht der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Schwedenschanze“, der hier ein Sondergebiet Wassersport“ festsetzt. Auf Beschluss der Bürgerschaft wurde die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Das noch am Anfang stehende Verfahren sieht auf ca. 1,7 ha die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau vor, wobei zu 50 % Ferienwohnungen geschaffen werden sollen.</p>
	<p><b>2.</b> Sofern man - wie die Hansestadt - die Notwendigkeit einer Bebauung gerade der in Frage stehenden Flächen bejaht und unter dieser Voraussetzung durchaus sinnvollerweise eine Mischung von Wohneigentum und Mietwohnungen anstrebt, wird die Attraktivität der Lage durch die überdimensionierten Mehrfamilienhäuser beeinträchtigt, erscheint also auch die ökonomische Nachhaltigkeit der Planung zweifelhaft.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b> Durch die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser an der vorhandenen Erschließungsstraße (Hochschulallee), den Abstand untereinander sowie zu den geplanten Einfamilienhäusern wird ein gutes Miteinander der Wohnformen erwartet.</p> <p>Im Plangebiet soll ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Daher ist es Ziel, neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch vier Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen zu entwickeln.</p> <p>Diese werden entlang der Hochschulallee angeordnet, um einerseits den Wasserblick zum Strelasund über die niedrigeren Einfamilienhäuser und das abfallende Gelände zu ermöglichen. Zum anderen stellt der Alleebaumbestand der Hochschulallee eine das Umfeld dominierende prägende Struktur dar, die es erlaubt, auch dreigeschossige Baukörper verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Darüber hinaus halten die Mehrfamilienhäuser untereinander Abstände von über 20 m zu einander ein, so dass von der Hochschulallee Durchblicke zum Strelasund freigehalten werden.</p>
	<p><b>3.</b> Aus Sicht einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist zwar nachvollziehbar, ein neues Wohnquartier für junge Familien attraktiv zu gestalten. Ein hierfür besonders wichtiger Standortfaktor ist das Vorhandensein von Infrastruktur für frühkindliche Bildung. Denkbar ist, dass eine wirtschaftliche Betriebsgröße für eine Kindertagesstätte allein durch das geplante Wohngebiet — immer vorausgesetzt, es sei notwendig — nicht erreicht wäre. Hier verkennt die vorhandene Planung, dass angesichts von Altersstruktur und Bedarf des weiteren Einzugsgebiets (also insbes. der bereits westlich der Hochschulallee und</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Bei einem entsprechenden Bedarf steht der Errichtung einer Kindertagesstätte im Gebiet nichts entgegen. In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, sind u.a. auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig, so dass die Einordnung einer Kindertagesstätte möglich ist.</p> <p>Gemäß der Zuarbeit der zuständigen Fachabteilung des Landkreises stehen für die Versorgung des Gebietes folgende Kindertagesstätten im Einzugsbereich zur Verfügung:</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Parower Chaussee vorhandenen Wohnbebauung, der unmittelbaren Nähe zur Fachhochschule und der ebenfalls nahegelegenen Institutionen wie Rentenversicherung, Berufsförderungswerk und Marinetechnikschule) der Einbezug einer Kindertagesstätte einen notwendigen Baustein für die immer wichtiger werdende „Work-Life-Balance“ darstellt.	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kindertageseinrichtung „Biene Maja“ am Caspar-David-Friedrich-Weg und „Klabautermann“ an der Rudolf-Virchow-Straße</li><li>– Betreuung Hortkinder: Kindertagesstätten Anne Frank in der Wallensteinstraße sowie „Käpt'n Blaubär“ im Hellmuth-Heyden-Weg</li></ul>