

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“

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
1a	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Naturschutz, Wasser und Boden	26.06.2014 02.02.2017		X X	
1b	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Immissionsschutz- und Abfallrecht	26.06.2014 02.02.2017	X X	X	
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	04.09.2014	X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel	10.01.2017	X	X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	15.07.2014		X	X
10	Bergamt Stralsund	17.06.2014	X	X	
14	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifwald	11.07.2014		X	
15	Hauptzollamt Stralsund	25.06.2014	X	X	
18	Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH	26.08.2014	X	X	
19	Kabel Deutschland	23.06.2014		X	
20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	18.06.2014	X	X	
21	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin	11.06.2014		X	
23	LK Vorpommern-Rügen – Fachabteilung Jugend	23.06.2014 07.02.2017	X	X	
24	LK Vorpommern-Rügen – Fachgebiet Schulverwaltung	23.06.2014 07.02.2017	X X		

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
25	LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz	23.06.2014 07.02.2017		X X	
26	LK Vorpommern-Rügen – Gesundheit	07.02.2017	X		
28	LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung	23.06.2014		X	
29	LK Vorpommern-Rügen – Bauleitplanung	23.06.2014		X	X
30.a	LK Vorpommern-Rügen –Wasserwirtschaft	23.06.2014 07.02.2017		X X	
30.b	LK Vorpommern-Rügen –Umweltschutz	23.06.2014		X	X
30.c	LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz	23.06.2014		X	X
31	LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft	12.06.2014 03.02.2017	X	X	
33	Amt Niepars, Gemeinde Lüssow u. Wendorf	16.01.2017	X		
34	Amt Westrügen, Gemeinde Altefähr	24.06.2014	X		
35	Amt Milzow, Gemeinde Sundhagen	28.06.2014	X		
36	Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof	15.07.2014	X		
37	Hansestadt Greifswald	17.01.2017	X		
39	SWS Energie GmbH	04.06.2014 23.01.2017		X X	
40	SWS Telnet GmbH	05.06.2014 09.01.2017	X	X X	
41	e.dis AG, Regionalbereich M-V, Bergen	27.06.2014	X		
42	GDMcom	12.06.2014	X		
43	REWA	06.06.2014 10.01.2017	X X	X X	
45	Industrie und Handelskammer	30.6.2014	X		

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
46	Handwerkskammer	23.06.2014	X		
49	NABU Kreisgeschäftsstelle Barth	16.06.2014			X
50	BUND M-V e.V.	01.07.2014	X		
54	Einzelhandelsverband Nord e.V.	30.06.2014	X		
B1	Robert und Jana Schwols	22.06.2014 09.02.2017			X X
B2	Thomas Schwols	19.06.2014 09.02.2017			X X
B3	Heinz Backhaus	09.02.2017			X

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 der Hansestadt Stralsund „Östlich der Smiterlowstraße“

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
1a	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 26.06.2014</p> <p>1. Altlasten und Bodenschutz:</p> <p>Die im Kap. 4.8 der Begründung gemachten Aussagen zur Altlastensituation werden wie folgt ergänzt bzw. korrigiert: Die besonders im westlichen Teil der Liegenschaft vorgefundene Bodenkontamination mit LCKW und Aromaten ist nach Ansicht der zuständigen Bodenschutzbehörde nicht ausreichend erkundet. Insbesondere unter Beachtung der Stoffeigenschaften der LCKW (in flüssiger Phase schwerer als Wasser, in Gasphase schwerer als Luft) ist es sehr wahrscheinlich, dass die Kontamination auch Bodenbereiche in größerer Tiefe (> 3m unter Gelände) als bisher erkundet betrifft.</p> <p>Die Grundwasseruntersuchungen des Jahres 2013 belegen eine Ausbreitung der lösemittelhaltigen Schadstofffahne nach Nordnordost mindestens 15 m über die Grundstücksgrenzen hinaus (Flurstück 203). Die dabei festgestellten hohen Schadstoffkonzentrationen lassen den Schluss zu, dass die Ausbreitung der Schadstoffe über den Sickerwasserpfad weitere, nördlich bzw. nordöstlich des Schadensherdes liegende Grundstücke tangiert. Das direkt nördlich angrenzende Flurstück 203 (Parkplätze auf der Hoffläche Frankendamm 31) sollte ebenfalls als Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden. Die hohen 2013 im Grundwasser nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen lassen den Schluss zu, dass auch die Böden in diesem Bereich durch schadstoffhaltiges Grundwasser in erheblichem Maße kontaminiert wurden.</p> <p>Es sind weitere Untersuchungen zur vertikalen und horizontalen Schadstoffausbreitung im Rahmen einer grundstücksübergreifenden Detailuntersuchung notwendig. Dabei ist</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt. Die Aussagen wurden in der Begründung Punkt 4.7 Altlasten/Baugrund und Punkt 5.9 Altlasten ergänzt. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) damit die Altlastensanierung vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken durchgeführt werden kann. In Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen werden die noch erforderlichen Untersuchungen sowie der Sanierungsplan in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 01.12.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Das Flurstück 203 liegt außerhalb des Plangebietes, so dass eine Kennzeichnung nicht möglich ist.</p> <p>Die Hinweise zu den detaillierten Schadstoffuntersuchungen und der erforderlichen Bodensanierung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Be-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>die horizontale Ausbreitung der Schadstofffahne im obersten Grundwasserleiter abschließend zu erkunden sowie die vertikale Ausdehnung der kontaminierten Bodenzone an den Eintragsstellen (Benzinreinigung, Abfallgruben etc.) abzugrenzen. Die Anforderungen an eine Detailuntersuchung ergeben sich aus § 3 Abs. 5 und 6 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. aus Anhang 1.2 derselben und sollten vorab zuständigkeitshalber mit meinem Amt abgestimmt werden. Hierzu ergeht auch eine gesonderte bodenschutzrechtliche Anordnung.</p> <p>Vor einer Umnutzung der kontaminierten Grundstücke zu Wohnzwecken ist es zwingend notwendig einen Sanierungsplan zu erstellen. Auf eine separate, vorgeschaltete Sanierungsuntersuchung kann verzichtet werden, wenn die wesentlichen Inhalte derselben (mögliche Sanierungsvarianten, Variantenvergleich, Maßnahmenkonzept) im Sanierungsplan mit behandelt werden. Die Anforderungen an die Sanierungsuntersuchung und den Sanierungsplan ergeben sich aus § 4 Abs. 3 bzw. § 13 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie aus Anhang 3 der BBodSchV und sind vorab mit meinem Amt abzustimmen.</p>	<p>bauungsplanverfahrens.</p> <p>In der Begründung Punkt 4.7 Altlasten/Baugrund und Punkt 5.9 Altlasten sind die notwendigen Aussagen enthalten.</p> <p>Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) damit die Altlastensanierung vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken durchgeführt werden kann.</p> <p>In Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen werden die noch erforderlichen Untersuchungen sowie der Sanierungsplan in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt.</p>
<p>1b</p>	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 02.02.2017</p> <p>Aus Sicht der zu vertretenden Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme wird wie folgt zu der Planung Stellung genommen:</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Diesbezüglich verweise ich auf die Stellungnahme meines Amtes vom 26.06.2014. Die darin formulierten Hinweise und Auflagen sind zu beachten. Vor Umnutzung der durch Kontaminationen betroffenen Grundstücke zu Wohnzwecken sind die Altlasten zu sanieren</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Siehe oben stehende Ausführungen zu Punkt 1a</p>
<p>3</p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 10.01.2017</p> <p>Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter:</p> <p>Mischgebiet mit II. bis III. Stockwerken.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Die im Bebauungsplan festgesetzten 2 bzw. 3 Vollgeschosse werden beibehalten. Die angegebene Vorbehaltshöhe von 30,0 m wird nicht überschritten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>leistungen ist <u>in diesem Fall</u> nicht weiter notwendig.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter <u>über Grund</u> nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	
4	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 15.07.2014</p> <p>im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.</p> <p>Erläuterungen: Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Bebauungsplan nicht mehr von Belang. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 01.12.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Die Bau- und Kunstdenkmale (Gebäude am Frankendamm) liegen nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht mehr von der Planung berührt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen, Teil B, II Hinweise, Punkt 5 werden um die Aussagen zum Bodendenkmalschutz ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
10	<p>Bergamt Stralsund 17.06.2014</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 61 der Hansestadt Stralsund "Östlich der Smiterlowstraße" befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung "Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Stralsund". Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.</p> <p>Auswirkungen Ihres Vorhabens auf die Erlaubnis wird gegenwärtig nicht gesehen. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.</p>
14	<p>Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V, Geschäftsbereich Greifwald 11.07.2014</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "östlich der Smiterlowerstraße" der Hansestadt Stralsund, vom BBL M-V verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, so dass unsererseits hierzu folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht werden:</p> <p>Gern. Nr.5.3 "Fläche für den Gemeinbedarf" der Begründung des Vorentwurfes erfolgt eine teilweise Neuordnung des Grundstückes des Polizeistandortes (Flurstück 12/3). Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist nicht deckungsgleich mit dem Buchgrundstück. Da das genannte Grundstück weiterhin der Unterbringung der Polizei dienen soll, sind die Änderungen, besonders die Nutzung des 1,9 m breiten Streifens als öffentliche Verkehrsfläche und die Widmung des Teilbereiches Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche im Detail abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Bebauungsplan nicht mehr von Belang. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 01.12.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Das Grundstück des Polizeistandortes (Flurstück 12/3) liegt nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht mehr von der Planung berührt.</p>
15	<p>Hauptzollamt Stralsund 25.06.2014</p> <p>1. ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>2. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vom Betretungsrecht nicht betroffen. Dieses ist ggf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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>von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.</p>
<p>18</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH 26.08.2014</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>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist in Ihrem Planungsbereich derzeit nicht geplant. Die Kosten für eine eventuelle Umverlegung unserer Anlagen sind vom Auftraggeber zu tragen. Sollte von einzelnen Grundstückseigentümern oder einem Investor für den gesamten B-Plan, eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, so ist für den Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem Investor für den gesamten B-Plan (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die Erschließung von einzelnen Grundstücken ist ein separater Antrag über die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Punkt 4.4 der Begründung wird der bestehende Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum benannt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind bei der Planung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen und ggf. von den Bauherren auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Bauherrenhotline 0800 330 1903 erforderlich. 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>	
19	<p>Kabel Deutschland 23.06.2014</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Punkt 4.4 der Begründung wird der bestehende Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum benannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Hinweise sind bei der Planung und Durchführung der Straßenbaumaßnahmen zu berücksichtigen.</p>
20	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz 18.06.2014</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 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Katastrophenschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt (siehe Nr. 25).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Außerhalb der öffentlichen Belange weisen wir darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auskünfte zur Kampfmittelbelastung sind von den Vorhabenträgern bzw. künftigen Bauherren einzuholen.</p>
21	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin 11.06.2014</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).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt (siehe Nr. 28).</p>
25	<p>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz 07.02.2017</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"> - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist über die Smiterlowstraße gegeben. Ausreichende Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten auf den Baugrundstücken sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.</p> <p>Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der neuen Bebauung durch Hausnummern ist nicht Gegen-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), – Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Gebiet von mindestens 48 m³/h, ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen. <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>Ich möchte darauf hinweisen, dass gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, die Hansestadt verpflichtet ist, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>stand des Bebauungsplanes; sie erfolgt auf Antrag des Bauherren durch die Hansestadt Stralsund.</p> <p>Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, das in der Smiterlowstraße anliegt. Dazu besteht ein Vertrag zwischen der Hansestadt Stralsund und der REWA. In einem Brandfall stehen die umliegenden Hydranten für Löschzwecke zur Verfügung.</p>
28	<p>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung 23.06.2014</p> <p>Die Prüfung bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat folgendes ergeben: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf nur noch einer geringen Überarbeitung und wäre dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte sind korrekt darzustellen. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und -grenzpunkte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um die Flurstücke 21 und 62/1 zu ergänzen. Ein Hinweis auf das topografische Kartenmaterial für den Übersichtsplan fehlt. In der Begründung ist die Plangrundlage nicht benannt.</p> <p>Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung wäre zur Bestätigung der Richtig-</p>	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Für die Übertragbarkeit der bestehenden Grenzen in die Örtlichkeit sind die auf der Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK basierenden Flurstücksgrenzen und –nummern ausreichend. Von einer Darstellung der vermarkteten und unvermarkteten Grenzpunkte wird daher abgesehen, da diese nicht zum Verständnis des Bebauungsplanes oder zur Beurteilung von Baugesuchen notwendig ist.</p> <p>Die Planzeichen werden so angeordnet, dass Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte nicht verdeckt werden. Davon ausgenommen sind Planzeichen, die unmittelbar auf Flurstücksgrenzen aufsetzen, wie z.B. die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>keit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Sie sollte grundsätzlich durch Flurstücksbezeichnungen und/oder durch eindeutige topografische Angaben erfolgen. Ein Hinweis auf die genehmigte Verwendung des topografischen Kartenmaterials für den Übersichtsplan fehlt. In der Begründung ist die Plangrundlage nicht benannt.</p>	<p>Das Flurstück 62/1 wird in der Planzeichnung dargestellt. Das Flurstück 21 befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei dem Übersichtsplan handelt es sich nicht um eine topographische Karte, sondern um einen Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund. Die Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ist ebenfalls ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund. Eine Benennung der Planunterlage ist hier nicht erforderlich.</p>
29	<p>LK Vorpommern-Rügen – Bau und Planung, Bauleitplanung 23.06.2014</p> <p>Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt mit vorliegendem Plankonzept die vorhandenen Nutzungen am Frankendamm zu sichern und die Wohnnutzung an der parallel verlaufenden Smiterlowstraße zu erweitern.</p> <p>Da der Bebauungsplan in sich allgemein verständlich sein soll, empfehle ich innerhalb der textlichen Festsetzungen (Teil B) erst alle zulässigen Nutzungen konkret zu benennen und danach alle Ausnahmen und Unzulässigkeiten auszuformulieren (vgl. Begründung).</p> <p>Die gesetzliche Grundlage, nach der die Baudenkmale geschützt sind (DSchG M-V), ist in der Planzeichnung zu benennen. Auf die entsprechenden Rechtsfolgen, die sich u. a. für Eigentümer und Bauherren ergeben, ist hinzuweisen. Gleiches gilt inhaltlich auch für die im Text - Teil B unter Pkt. 5.1 und 5.2 formulierten nachrichtlichen Übernahmen (Sanierungsgebiet, Bodendenkmal).</p> <p>Örtliche Bauvorschriften können nur auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) erlassen werden (vgl. Planzeichnung, Begründung).</p> <p>Die in der Begründung enthaltenen textlichen Hinweise zu Bodenbelastung und Baugrund (Seite 26, Pkt. 5.10) sollten, im Hinblick auf die mögliche Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken, textlich als gesonderter Abschnitt in die Planunterlage aufgenommen werden (siehe dazu auch die u. a. Stellungnahme des FG Umweltschutz). Gleiches empfiehlt sich auch zum Lärmschutz (Begründung, Seite 28, Pkt. 5.11).</p>	<p>Die Anregung wurde bereits im Entwurf berücksichtigt In der textlichen Festsetzung 1.1 werden die zulässigen, ausnahmsweise und nicht zulässigen Nutzungen konkret benannt.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt Die Bau- und Bodendenkmale befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass eine Benennung der denkmalrechtlichen gesetzlichen Grundlagen hierfür nicht erforderlich ist. In Bezug auf die Rechtsfolgen des Sanierungsgebietes wird in Teil B, Hinweise, Punkt 1 auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB hingewiesen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Die Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften werden auf dem Plan und in der Begründung benannt.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Es wurde in den Textteil B, Punkt 2 ein Hinweis über die Art der Bodenbelastungen aufgenommen. Auch die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz wurden durch die im Textteil B enthaltenen, textlichen Festsetzung 6.1 verbindlich festgelegt. Die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2a BauGB</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Argumentation zu dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans (Seite 5, Pkt. 3.2) sollte geprüft werden (Wohnen). Ich mache darauf aufmerksam, dass durch das angewendete Verfahren nach § 13 a BauGB die Möglichkeit zur Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht. Ich empfehle, die Verfahrenswahl zu § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auch auf der Planzeichnung kenntlich zu machen.</p> <p>Die zwingende Festsetzung von zwei Geschossen im WA 2 sollte überdacht und eindeutig begründet werden (Seite 17, Pkt. 5.4). Benachbarte Gebäude besitzen drei und fünf Geschosse.</p> <p>Die Begrenzung der Hauslängen auf 40 m (Seite 19, Pkt. 5.5) könnte dem in der Begründung genannten Ziel, den Blockrand zu schließen und generell die Bauweise des angrenzenden Bürgermeisterviertels zu verfolgen, widersprechen. Durch weitaus geringere Baulängen könnten auch größere Lücken entstehen, die als gebietsuntypische Unterbrechung der Hausfront dem Planungsziel noch stärker entgegenstehen.</p>	<p>in der Begründung, Punkt 4.7, 5.9 und 5.10 des Bebauungsplanes umfangreich dargelegt. Einer vollständigen Übernahme der in der Begründung enthaltenen Ausführungen zur Bodenbelastung, zum Baugrund sowie zum Lärmschutz in den Bebauungsplan wird deshalb nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Der Flächennutzungsplan wird nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Im Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2016 wurde das von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Mischgebiet auf lediglich 660 m² reduziert. Die Flächengröße des Mischgebietes liegt damit deutlich unterhalb der Grenze der selbstständig im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächennutzungen von 1 ha (10.000 m²). Die Fläche wäre im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes (1:10.000) kaum sichtbar. Zudem werden die Grundzüge der Planung durch die Festsetzung des Mischgebietes nicht berührt. Von einer Anpassung des Flächennutzungsplanes wird daher abgesehen. Die Verfahrenswahl zu § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist in den Verfahrensvermerken auf der Planzeichnung angegeben. Eine darüber hinausgehende Kenntlichmachung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Otto-Voge-Straße 1 liegt nicht mehr im Plangebiet und ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Um entsprechende Abstandsflächen auf dem Grundstück und somit zu diesem Nachbarn gewährleisten zu können, ist in dem Eckbereich des WA-Gebietes nur die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen möglich. Dies wird in der Begründung, Punkt 5.3 „Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung entsprechend ausgeführt.</p> <p>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Die abweichende Bauweise wurde dahingehend geändert (Teil B, Nr. 3.1), dass die Länge der Gebäude mindestens 24 m und maximal 30 m betragen muss. Durch die Gebäudelänge von mindestens 24 m sind entlang der Smiterlowstraße maximal 2 Unterbrechungen des Bebauungszusammenhangs möglich. Dies steht der beabsichtigten baulichen Fassung des Straßenraumes nicht entgegenstehen. Daneben ist es auch planerisches Ziel, Durchlässe und Durchblicke zu den Hofbereichen freizuhalten. Daher wird die maximale Gebäudelänge auf 30 m begrenzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Da im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Satteldächer zulässig sind, sollte die diesbezügliche Begründung der Gestaltungsfestsetzung zur Umgebungsbebauung (Seite 28, Pkt. 5.12) nicht nur die Westseite der Smiterlowstraße betrachten, sondern entsprechend alle betroffenen umliegende Gebiete des Geltungsbereichs.</p> <p>Derzeit wird in der Smiterlowstraße zweireihig (quer und längs) geparkt. Hinsichtlich der bekannten Stellplatzproblematik sollte geprüft werden, ob mit einer Erweiterung des Straßenquerschnitts diese Parkmöglichkeit gesichert werden kann (z. B. auch gemeinsamer Grün- und Parkstreifen).</p> <p>Letztlich bedarf die für diesen frühen Verfahrensabschnitt bereits sehr ausgereifte Planzeichnung lediglich noch einer geringfügigen redaktionellen Bearbeitung in folgenden Punkten: Innerhalb der Präambel wird der Bebauungsplan irrtümlich als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet. Bei der Erklärung der Planzeichen für die Bauweise und die Erhaltungsflächen für Bäume und Sträucher fehlen noch die Paragraphenzeichen. Die Meterangabe für den dargestellten Straßenquerschnitt sollte ebenfalls geprüft und mit der Begründung abgeglichen werden. Bei der Beschreibung der Zulässigkeiten im Mischgebiet widerspricht sich inhaltlich in der Begründung (Seite 16, Pkt. 5.2.2) der letzte Abschnitt mit den vorhergehenden Aussagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches wird nur noch eine Bebauung entlang der Smiterlowstraße festgesetzt. Für die dort festgesetzte Dachform sind die gegenüberliegenden Satteldächer maßgeblich.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt. In der Smiterlowstraße wird neben den Längsparkständen an der westlichen Straßenseite zusätzlich ein kombinierter Grün- und Parkstreifen auf der östlichen Straßenseite vorgesehen.</p> <p>Den Anregungen wurde gefolgt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend korrigiert (§-Zeichen wurde ergänzt, die östliche Gehwegbreite auf 2 m geändert, die Begründung, Pkt. 5.2.2 „Mischgebiet“ stellt klar, dass nur noch untergeordnete Nebennutzungen und Anlagen zulässig sind, Vergnügungsstätten sind somit in jedem Fall unzulässig)</p>
30.a	<p>LK Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft 07.02.2017</p> <p>Alles anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V, wie in den Unterlagen festgeschrieben, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund, zu überlassen.</p> <p>Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen bei der Umsetzung des B-Plans sind gesondert auszuweisen und nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen. In Abhängigkeit vom Umfang entscheidet die Wasserbehörde, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Abwasserbeseitigung kann über die öffentliche Kanalisation erfolgen, die gegenwärtig über eine Mischwasserleitung in der Smiterlowstraße gegeben ist. Es ist die Errichtung eines Trennsystems geplant. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung unter Punkt 4.4 getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen sind von den künftigen Bauherren zu beantragen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Bei der Sanierung des kontaminierten Grundwasserleiters im Bereich der ehemaligen Textilreinigung ist die untere Wasserbehörde nach § 100 WHG mit einzubeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der Bereich der ehemaligen Textilreinigung ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Die Sanierung der Altlasten ist Voraussetzung für die geplante Wohn-/Mischgebietenutzung. Die untere Wasserbehörde wird in die geplante Sanierung der Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück ehemalige Textilreinigung einbezogen.</p>
<p>30.b</p>	<p>LK Vorpommern-Rügen – Umweltschutz 23.06.2014</p> <p>Die Altlastenfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Text - Teil B sind diesbezügliche Sanierungsmaßnahmen aufzunehmen.</p> <p>Die betroffene Altlastenfläche ist vor Umsetzung des Planvorhabens zu sanieren. Zuständige Behörde für die Sanierung ist das StALU Vorpommern. Der Beginn der Sanierung ist beim Umweltschutz des Landkreises, Bereich Altlasten-/Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Alle Bodenarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die Altlastenfläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wurden im Textteil B, Hinweise, Pkt.2. Ausführungen über die Art der Bodenbelastungen sowie die entsprechenden Informationen in Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 5.9 aufgenomen. Die konkreten Sanierungsmaßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen, sie werden bei der Realisierung berücksichtigt. Vor einer Umnutzung zu Wohnzwecken werden Bodenkontaminationen auf dem Grundstück der ehemaligen Textilreinigung (Flurstücke 20/1 und 22/2) saniert. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt deshalb den Erwerb des Grundstücks.</p> <p>In Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen werden die noch erforderlichen Untersuchungen sowie ein Sanierungsplan in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt. Der Beginn der Sanierung wird bei der unteren Fachbehörde, Umweltschutz des Landkreises, Bereich Altlasten-/Bodenschutzbehörde angezeigt.</p>
<p>30.c</p>	<p>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz 23.06.2014</p> <p>Die vorgelegten Aussagen zum Baumschutz und die Kompensationsleistungen für die zur Fällung vorgesehenen Einzelbäume und Strauchhecken werden bestätigt. Dem Artenschutzfachbeitrag kann gefolgt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme basiert auf den Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2014. Zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2016 mit dem wesentlich verkleinerten Geltungsbereich, ging im Rahmen der Beteiligung der Behörden keine erneute Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ein. Es wird davon ausgegangen, dass den fachlichen Aussagen zum Naturschutz auch zum Entwurf gefolgt werden konnte.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Allerdings sollten die erarbeiteten Zeiten für die Fällung von Gehölzen auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Bei der Baumreihe am Wulflamufer handelt es sich um eine nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Baumreihe. Nach § 19 ist die Beseitigung einer geschützten Allee oder Baumreihe sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, verboten.</p> <p>Wenn die geschützte Baumreihe erneuert werden soll, ist dazu ein gesonderter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu stellen. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zeiträume für die Fällung von Bäumen entsprechen nicht dem Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 9 BauGB und können daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Fäll- und Rodungsverbot im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09 eines Jahres ist durch § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geregelt. Es gilt allgemein, in und außerhalb von Bebauungsplänen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 01.12.2016 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Die Baumreihe am Wulflamufer liegt nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht mehr von dieser Planung berührt.</p>
39	<p>SWS Energie GmbH 23.01.2017</p> <p>Die Strom- und Gasversorgung kann über die in der Smiterlowstraße vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die dafür erforderlichen Netzanschlüsse sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bei der SWS Netze GmbH auf Grundlage der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) sowie der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) zu beauftragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Punkt 4.4 der Begründung wird der bestehende Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum benannt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
43	<p>Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbH (REWA) 10.01.2017</p> <p>Gegen den Bebauungsplan gibt es von Seiten der REWA keine Einwände, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Im dargestellten Plangebiet befinden sich Anlagen unseres Unternehmens. In der Anlage übersenden wir Ihnen Planausschnitte mit diesen eingetragenen Leitungen und Anlagen. Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen dem geplanten Maßnahmen und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Punkt 4.4 der Begründung wird der bestehende Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum benannt. Gemäß dem beigelegten Planausschnitt liegen die Leitungen der REWA innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Smiterlowstraße. Sie werden durch die geplante</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab. Nachfolgend mochten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigt werden sollten:</p> <p><u>Punkt 4.4 Ver- und Entsorgung</u> Im Baugebiet sind bereits getrennte Schmutz- und Regenwassersysteme zu errichten, auch wenn nach dem letzten Stand des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Hansestadt Stralsund der grundhafte Ausbau der anliegenden Straßen und der Ausbau der Trennsysteme in der Smiterlowstraße 2021, im Wulflamufer und in der Otto-Voge-Straße erst nach 2015 beginnt. Ob die Bauzeiten so bestehen bleiben, muss erst mit dem Haushaltsplan der Hansestadt Stralsund bestätigt werden.</p> <p><u>Punkt 5.7.1 Grünordnung</u> „Neuanpflanzung einer Baumreihe an der Smiterlowstraße“ — und Otto-Voge-Straße ? Die Leitungen der REWA dürfen nicht überbaut oder bepflanzt sowie belastet werden, Dies gilt auch innerhalb des Baugebietes.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Gemäß § 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist die Gemeinde für den Brandschutz zuständig. Zwischen der Hansestadt Stralsund und unserem Unternehmen besteht derzeit ein gültiger Vertrag, der die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz regelt. Wir liefern Trinkwasser entsprechend der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV). In einem Brandfall stehen wir einer Nutzung der umliegenden Hydranten für Löschzwecke nicht entgegen.</p> <p>Weitergehende Erschließungsplanungen zur Trink-, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind von der REWA bestätigen zu lassen. Kosten für notwendige Planungen und bauliche Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan 61 werden von der REWA nicht übernommen.</p>	<p>Entwicklung des Wohngebietes nicht berührt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die getrennte Errichtung von Schmutz- und Regenwassersystemen innerhalb des Baugebietes ist von den Bauherren zu berücksichtigen. Die Begründung, Pkt 4.4 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die auf der westlichen Straßenseite liegende Trinkwasserleitung ist von der geplanten Baumreihe nicht betroffen. Die geplante getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist außerhalb der Baumreihe neu zu verlegen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Angaben zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung Pkt.4.4 des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenplanung und Realisierung der Sanierung erfolgt im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ erweitert um Teile der Frankenvorstadt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
49	<p>Naturschutzbund Deutschland NABU 16.06.2014</p> <p>1. Die Empfehlungen des Grünordnerischer Fachbeitrags zu Bäumen und Gehölzen sind praktikabel, von Mehrfachnutzen und sollten vollständig umgesetzt werden.</p> <p>2. Sofern eine Gehölzrodung im Zuge der Bebauung erforderlich wird, sind durch den Bauherren Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung HST zu leisten.</p> <p>3. Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind wie vorgesehen im östlichen Randbereich des allg. Wohngebiets sinnvoll, ebenso weitere Baumpflanzungen im Zuge der Erneuerung der Smiterlowstraße (einseitige Baumreihe) sowie des Wulflamufers (Alleebäume).</p> <p>4. Da es sich derzeit noch um eine Angebotsplanung handelt, muss der Artenschutz für Fledermäuse und Brutvögel rechtzeitig vor der tatsächlichen Baugenehmigung bei Objektplanung und Gebäudekontrollen durch sachverständige Gutachter beachtet werden.</p> <p>5. Bei strikter Einhaltung der GRZ von 0,4 (faktisch 50 % zulässige Überbauung durch bauliche Anlagen) wird der im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagene Biotopflächenfaktor (BFF) von > 0,4 für Vegetationsflächen mit Bodenanschluss eingehalten. Problematisch wäre dagegen die Vollversiegelung von Parkflächen und Grundstücksauffahrten. Zusätzliche Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung erhöhen den Lebenswert des Gebiets.</p> <p>6. Der Klimaschutz sollte mittels Klimaschutzkonzept der HST (10/2010) und den 36 benannten Maßnahmen so weit wie möglich umgesetzt werden.</p>	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Bei Realisierung der Planung im Plangebiet wird voraussichtlich die Fällung von 13 geschützten Bäumen unvermeidbar sein. Gemäß der Baumschutzsatzung ergibt sich entsprechend ein Bedarf von 17 Ersatzpflanzungen (Laubbäume) der Qualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB. Im Plangebiet ist die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen festgesetzt, so dass ein Kompensationsdefizit von sieben Ersatzpflanzungen besteht. Wenn der Straßenumbau der Smiterlowstraße erfolgt, sollen diese 7 Ersatzpflanzungen im nördlichen Abschnitt der Straße, außerhalb des B-Plangebietes untergebracht werden.</p> <p>Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden Maßnahmen empfohlen, die auch in der Begründung des Bebauungsplanes unter Pkt. 5.7.2 angeführt sind (u.a. fachkundige Kontrolle von Gebäuden und Gehölzen vor Beseitigung, Nisthilfen, Ersatzquartiere). Durch die Erfassungs- und Schutzmaßnahmen kann die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungsplanung gewährleistet werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG sind von den Bauherren zu berücksichtigen.</p> <p>Im städtebaulichen Rahmenplan wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,4 vorgeschlagen. Im allgemeinen Wohngebiet verbleibt, unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen/Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8, ein Anteil von lediglich 20 % der Grundstücksfläche, der nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen wird. Die fehlenden 20 % zum Erreichen des vorgeschlagenen BFF von 0,4 werden aber durch die mit Boden überdeckte und bepflanzte Tiefgarage, die ca. 50 % der Grundstücksfläche ausmacht, über den geforderten 20%-Anteil hinaus kompensiert.</p> <p>Wie in der Begründung, Pkt. 5.8 dargelegt, wird das Klimaschutzkonzept durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unterstützt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes.</p>
B1	<p>Robert und Jana Schwols 09.02.2017</p> <p>Wir bewohnen das Nachbargrundstück Otto-Voge-Str. 1 und möchten wie folgt zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die für die Smiterlowstraße vorgesehene II - III Vollgeschoßbebauung bitten wir dringend, auf II Vollgeschosse zu begrenzen. Abgesehen von den schlechten Lichtverhältnissen, die in der Smiterlowstraße durch eine solche Bebauung entstehen, ergeben sich erhebliche Einflüsse auf das von uns bewohnte Nachbargrundstück in der Otto-Voge-Str. 1. Das gesamte Grundstück würde damit über weite Teile in den Schatten gelegt und eine so hohe Bebauung, von 3 Vollgeschossen plus Dach, führt zu einer erheblichen Minderung des Wertes unseres Grundstückes und auch die Wohnqualität wird leiden. Bei einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen wären auch die gesetzlichen Mindestabstandsflächen zu unserem Grundstück nicht mehr eingehalten. Die Bebauung ist dann widerrechtlich. Zudem ist davon auszugehen, dass an ein Wohnhaus Balkone angebracht werden. Auch diese wirken sich, sofern sie ostseitig angebracht werden, mindernd auf die im B-Plan vorgesehenen Abstandsflächen zu unserem Grundstück aus. Um eine geminderte Wohnqualität und einen geminderten Wert unseres Grundstückes zu vermeiden und um gesetzlich vorgegebene Abstandsflächen einzuhalten, muss die Bebauung auf II Vollgeschosse plus Dach reduziert bleiben.</p> <p>Zusätzlich widersprechen wir dem Bau der Tiefgarage so dicht an unserem Grundstück. Die Tiefbauarbeiten die hier notwendig sind, finden unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze statt. Unsere Grundstücksgrenze ist bebaut. Es gibt keine Gewährleistung dafür, dass unsere Grundstücksbefestigung und -bebauung, sowie der Boden, nicht abrutschen und uns erhebliche Schäden entstehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird in dem an das Grundstück Otto-Voge-Straße 1 angrenzenden Bereich von drei Vollgeschossen als Höchstmaß auf zwingend 2 Vollgeschosse reduziert.</p> <p>Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2016 war im Bereich westlich des von den Einwendern bewohnten Grundstücks Otto-Voge-Straße 1 ein dreigeschossiger Baukörper mit einem Satteldach vorgesehen. Die getroffene Geschossfestsetzung steht der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nicht entgegen, allerdings wäre der Bauraum nicht maximal ausschöpfbar. Durch die Reduzierung der Geschossigkeit von drei auf zwei kann nunmehr die überbaubaren Grundstücksflächen vollumfänglich ausgenutzt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die angeführte Verschattung des Grundstücks verursacht die geplante Bebauung zwar eine Einschränkung der Besonnung, die jedoch nicht zu einer unzumutbaren Minderung der Wohnqualität führt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen die nachbarschaftlichen Belange grundsätzlich hinreichend Berücksichtigung finden. Auch ist das zweigeschossige Wohnhaus der Einwender ca. 21 m von der geplanten Bebauung entfernt, so dass eine unverträgliche Verschlechterung der Belüftung, Belichtung und Besonnung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Lage der Tiefgarage wird beibehalten. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs im Umfeld des Plangebietes wird von einer Verkleinerung der Tiefgarage, um einen größeren Abstand zum Grundstück Otto-Voge-Straße 1 zu gewinnen, abgesehen. Die geplante Tiefgarage ist 3,7 m bis 6,5 m vom Nachbargrundstück entfernt. Auf der Grundstücksgrenze der Einwender befindet sich die Außenwand eines ansonsten abgebrochenen Gebäudes. Östlich davon schließt ein Nebengebäude an, das jedoch nicht mehr unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Vor Baubeginn ist vom Bauherren ein Beweissicherungsgutachten durchzuführen. In der Bauausführung ist durch geeignete technische Sicherungsmaßnahmen ein Abrutschen des Bodens sowie Beschädigungen der baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.</p>
B2	<p>Thomas Schwols 09.02.2017</p> <p>Ich bin Eigentümer von 3 Wohneinheiten in der Smiterlowstraße 17 und Eigentümer einer Wohneinheit in der Smiterlowstraße 21. Ich habe zu dem geplanten Bauungs-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>plan folgende Anmerkung zu machen:</p> <p>Die für die Smiterlowstraße vorgesehene II - III Vollgeschoßbebauung bitte ich dringend, auf II Vollgeschosse zu begrenzen. Die Smiterlowstraße ist bisher sehr hell und sonnedurchflutet. Eine Bebauung mit Häusern mit II Vollgeschossen gegenüber den bereits bestehenden Wohnhäusern an der Westseite verdunkelt die Straße ohnehin schon sehr. Bebaut man allerdings mit III Vollgeschossen, wird nicht nur der Lichteinfall in die Straße selbst noch mehr begrenzt, zusätzlich wird den vorhandenen Wohnungen in der Smiterlowstraße das Licht genommen. Außerdem sind die Wohngebäude, die bereits in der Smiterlowstraße stehen, ohnehin (abgesehen von den Eckgebäuden am Anfang und Ende der Straße) nur mit II Vollgeschossen ausgestattet, womit sich auch nur eine Bauweise mit II Vollgeschossen in die vorliegende Bebauung einfügt. Jegliche Bebauung von mehr als II Vollgeschossen ist für die Bewohner der bestehenden Gebäude in der Smiterlowstraße unzumutbar und mindert den Wert der bestehenden Wohnungen und Wohnhäuser. Aus dem Wertverlust der Wohnungen folgen geminderte Mieteinnahmen.</p> <p>Um eine geminderte Wohnqualität und einen geminderten Wert der Wohnungen zu vermeiden und um wirklich eine einheitliche Bauweise herzustellen muss die Bebauung auf II Vollgeschosse plus Dach reduziert bleiben.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße von drei Vollgeschossen als Höchstmaß auf zwingend 2 Vollgeschosse reduziert. Im übrigen Teil des Baugebietes werden drei Geschosse als Höchstmaß beibehalten. Ziel der geplanten Bebauung ist es, zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen zu vermitteln. Es wird der Rahmen der bestehenden Umgebungsbebauung aufgenommen, der sich im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße sowie in der Otto-Voge-Straße ebenfalls durch eine Dreigeschossigkeit auszeichnet. Angesichts der innenstadtnahen Lage soll eine angemessene bauliche Dichte und Anzahl von Wohnungen geschaffen werden.</p> <p>Im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße verschmälert sich im Plangebiet die Tiefe des Baugrundstückes auf ca. 15 m – 16 m. Um die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ausschöpfen zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 Vollgeschosse reduziert.</p> <p>Im nördlichen Anschluss springt die Baulinie der geplanten Bebauung um 2,0 m zurück, so dass zu den bestehenden Gebäuden auf der Westseite der Smiterlowstraße einen Abstand von ca. 20 m bis 21 m besteht. Dieser Abstand gewährleistet auch bei einer dreigeschossigen Bebauung eine ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden Gebäude. Zwar ergibt sich im Vergleich zur bestehenden Situation eine Verminderung der Besonnung in den Morgenstunden. Dies ist u.a. zumutbar, da die Bestandsgebäude an einem großen, unbebauten Innenhof stehen.</p> <p>Da für die bestehenden Wohngebäude auf der Westseite der Smiterlowstraße keine unzumutbaren Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse verursacht werden, wird im Ergebnis der Abwägung die Dreigeschossigkeit im nördlichen Abschnitt der Smiterlowstraße beibehalten. Dies entspricht dem planungsrechtlichen Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung (§1a und § 13 a BauGB).</p>
B3	<p>Heinz Backhaus 09.02.2017</p> <p>Ich bin Rentner und Bewohner einer Wohnung in der Smiterlowstraße 17. Die für die Smiterlowstraße vorgesehene II — III Vollgeschoßbebauung bitte ich dringend, auf II Vollgeschosse zu begrenzen. Die Smiterlowstraße ist bisher sehr hell und sonnedurchflutet. Eine Bebauung mit Häusern mit II Vollgeschossen gegenüber den bereits bestehenden Wohnhäusern an der Westseite verdunkelt die Straße ohnehin</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße von drei Vollgeschossen als Höchstmaß auf zwingend 2 Vollgeschosse reduziert. Im übrigen Teil des Baugebietes werden drei Geschosse als Höchstmaß beibehalten. Ziel der geplanten Bebauung ist es, zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen zu vermitteln. Es wird der Rahmen der bestehen-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>schon sehr. Bebaut man allerdings mit III Vollgeschossen, wird nicht nur der Lichteinfall in die Straße selbst noch mehr begrenzt, zusätzlich wird den vorhandenen Wohnungen in der Smiterlowstraße das Licht genommen. Außerdem sind die Wohngebäude, die bereits in der Smiterlowstraße stehen, ohnehin (abgesehen von den Eckgebäuden am Anfang und Ende der Straße) nur mit II Vollgeschossen ausgestattet, womit sich auch nur eine Bauweise mit II Vollgeschossen in die vorliegende Bebauung einfügt. Jegliche Bebauung von mehr als II Vollgeschossen ist für die Bewohner der bestehenden Gebäude in der Smiterlowstraße unzumutbar.</p> <p>Meiner Wohnung wird damit vollständig die Helligkeit genommen. Ich bitte dieses zu bedenken.</p> <p>Die Bebauung mit Häusern die II Vollgeschosse plus Dach aufweisen ist hier nur angemessen.</p>	<p>den Umgebungsbebauung aufgenommen, der sich im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße sowie in der Otto-Voge-Straße ebenfalls durch eine Dreigeschossigkeit auszeichnet. Angesichts der innenstadtnahen Lage soll eine für das genannte Stadtgebiet und innerstädtische Standorte typische, angemessene bauliche Dichte und Anzahl von Wohnungen geschaffen werden.</p> <p>Im südlichen Abschnitt der Smiterlowstraße verschmälert sich im Plangebiet die Tiefe des Baugrundstückes auf ca. 15 m – 16 m. Um die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ausschöpfen zu können, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 Vollgeschosse reduziert.</p> <p>Im nördlichen Anschluss springt die Baulinie der geplanten Bebauung um 2,0 m zurück, so dass zu den bestehenden Gebäuden auf der Westseite der Smiterlowstraße einen Abstand von ca. 20 m bis 21 m besteht. Dieser Abstand gewährleistet auch bei einer dreigeschossigen Bebauung eine ausreichende Belichtung des vom Einwender bewohnten gegenüberliegenden Wohnhauses. Zwar ergibt sich im Vergleich zur bestehenden Situation eine Verminderung der Besonnung in den Morgenstunden. Dies ist u.a. zumutbar, da das Bestandsgebäude an einem großen, unbebauten Innenhof steht.</p> <p>Da für die bestehenden Wohngebäude auf der Westseite der Smiterlowstraße keine unzumutbaren Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse verursacht werden, wird im Ergebnis der Abwägung die Dreigeschossigkeit im nördlichen Abschnitt der Smiterlowstraße beibehalten.</p>