

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“

Prüfung und Behandlung der zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2017 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Abwägungsrelevante Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
1a	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 13.02.2018</p> <p>Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</p> <p>Durch die o.g. Planung werden agrarstrukturelle Belange berührt. Es sind Ackerlandböden mit über 50 Bodenpunkten betroffen. Das Landesraumentwicklungsprogramm 2016 gibt zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden ab einer Wertzahl von 50 Bodenpunkten vor, dass diese nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden sollen. Im Rahmen der Planung sind vom Flächenentzug betroffene landwirtschaftliche Betriebe in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Planung steht dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) nicht entgegen. Zudem wurde der betroffenen Landwirt durch Gespräche mit der LEG in die Planung einbezogen. Mit Schreiben der oberste Landesplanungsbehörde - dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung - vom 27.07.2016 wurde die durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungspläne 64 und 65 geplante Siedlungsentwicklung auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) mit der Sperrklausel für Böden ab Wertzahl 50 im Grundsatz bestätigt.</p> <p>Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, ist am 13.12.2016 vom Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt und am 18.01.2017 rechtswirksam veröffentlicht worden (siehe 1. Amtsblatt 2017). Der Bebauungsplan Nr. 65 wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Böden im Plangebiet z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr aufweisen. Zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden als landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Bebauungsplan für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geregelt. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Somit entfallen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur im Bereich des neuen Baugebietes einschließlich der Verkehrsflächen. Von insgesamt ca. 3,3 ha weisen ca. 77 % eine Bodenwertwertzahl ab 50 auf.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Aus der Sicht der Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o.a. Planungsabsicht keine Bedenken.</p> <p>Es wird empfohlen für die Baufelder in denen es zur Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm gemäß der DIN 18005 kommt, passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und Lärmpegelbereiche festzusetzen, sowie entsprechende Schalldämmmaße für Gebäudeteile festzulegen.</p> <p>Die 16. BImSchV ist beim Bau oder wesentlichen Änderung von Öffentlichen Straßen heranzuziehen. Für die Beurteilung von Lärmimmissionen von vorhanden Straßen auf geplante Wohnbebauungen ist die DIN 18005 einschlägig, die 16. BImSchV findet hier keine Anwendung,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Verkehrslärm wird auch ohne die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erreicht.</p> <p>Nach einer überschlägigen Ermittlung auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, befinden sich die der Hochschulallee am nächsten liegenden Teile der Wohngebiete WA1 und WA2 in den Lärmpegelbereichen II bzw. III gemäß der DIN 4109. Danach sind an Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 35 dB im Lärmpegelbereich III und von 30 dB im Lärmpegelbereich II einzuhalten. Diese Werte werden aufgrund des nach deutschem Recht erforderlichen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) im Gebäudeinneren ohnehin erreicht. Eine gesonderte Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie der sich daraus ergebenden Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung Hinsichtlich der 16. BImSchV wird in der Begründung des Bebauungsplanes bereits ausgeführt, dass diese Norm für die Festsetzung des geplanten allgemeinen Wohngebietes keine Anwendung finden kann. Gleichwohl stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ein gewichtiges Indiz dafür dar, ob mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche zu rechnen ist. Sie werden daher ergänzend zur DIN 18005 in der Begründung des Bebauungsplanes angeführt.</p>
1b	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern 26.03.2018</p> <p>In Beantwortung Ihrer Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass uns lediglich eine Schallprognose aus dem Jahr 1993 vorliegt, die im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren des Schießplatzes der Marinetechnikschule Parow beigebracht wurde. Danach wurden keine weiteren Verfahren nach dem BImSchG durchgeführt, so dass auch keine weiteren Schallprognosen vorliegen. Die Prognose von 1993 habe ich der E-Mail beigelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im Ergebnis der Schallprognose aus dem Jahr 1993 führten an der zum damaligen Zeitpunkt nächstliegenden Wohnbebauung (ca. 2,2 km Entfernung) die von der Schießanlage ausgehenden Geräuschimmissionen nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Vor diesem Hintergrund können in dem noch weiter entfernt liegenden Plangebiet (ca. 3 km) unverträgliche Lärmbelastungen durch den Betrieb der Schießanlage ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass gem. 4. BImSchV Schießstände in geschlossenen Räumen keine genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG darstellen. Ferner liegt m.E. die Anlage ca. 3 km vom Plangebiet entfernt.	
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 26.02.2018</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter.</p> <p>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 (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Ich weise aber darauf hin, dass es im geplanten Bebauungsgebiet zu Schieß- und Übungslärm kommen kann, die vom Standortübungsplatz und der Schießanlage Parow verursacht werden können. Die Liegenschaften der Bundeswehr befinden sich in ca. 1.600 m und 2.170 m Entfernung zum Plangebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf dem Standort der Marinetechnikschule Parow besteht eine in den 1990er Jahren errichtete Schießanlage und für einen Neubau liegt die Genehmigungsplanung vor. Im Rahmen der Planverfahren wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionen die Schutzwürdigkeit der in Parow befindlichen Wohn- und Ferienhausgebiete berücksichtigt. Da diese in deutlich geringerer Entfernung zu den Schießanlagen als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ liegen, können unverträgliche Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden.</p>
8	<p>Hauptzollamt Stralsund 15.02.2018</p> <p>1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:</p> <p>2. Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 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 Bewirtschaftung hinausgeht, vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Betretungsrecht nicht berührt. Dieses ist ggf. von den Bauherren bzw. den künftigen Nutzern zu berücksichtigen.</p>
9	<p>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen 09.02.2018</p> <p>Der dem Forstamt Schuenhagen vorgelegte Entwurf zum o.g. B-Plan Nr. 65 wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) und der gültigen Waldabstandsverordnung M—V (WAbstVO) mit folgendem Ergebnis geprüft:</p> <p>Dem vorliegenden Entwurf zum B-Plan Nr. 65 der Hansestadt Stralsund mit Planungsstand Oktober 2107 wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.</p> <p>Aus den vorgelegten Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 keine Waldflächen oder andere forstliche Flächen, die den Bestimmungen</p>	<p>Das Einvernehmen wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>des Landeswaldgesetzes M—V (LWaldG) unterliegen, vorhanden sind, Der in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf abgegebene Hinweis betreffend der Ableitung des anfallenden Regenwassers wurde aufgenommen (s. Schreiben vom 02.02.2017). Die entsprechenden Entsorgungsleitungen sind verlegt und die zentrale Einleitung in den Stralsund wurde zwischenzeitig in Abstimmung mit der Forstbehörde realisiert Der östlich an den OKRW angrenzende Küstenschutzwald unterliegt durch seine hochwertigen Waldfunktionen, hier insbesondere die Schutzfunktion, besonderen gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 13 Abs. 3 LWaldG. Dieser Küstenschutzwald ist von den geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans nach aktueller Planungsvorlage nicht betroffen.</p> <p>Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen (29 Einzelwohnhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser) sowie der Landschaftsgestaltung (Anlage von öffentlichen Grünflächen, Anlage Kinderspielplatz) werden forstrechtliche Belange weder direkt noch indirekt berührt.</p>	
10	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH 20.02.2018</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche TelekomTechnik 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 Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist die Entscheidung für einen Glasfaserausbau (FTTH) gefallen. Der uns, durch das Ingenieurbüro Küchler benannte Erschliesser, die LEG Stralsund mbH, hat bereits eine Erschließungsvereinbarung zu geschickt bekommen.</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Stadt, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.</p> <p>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.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p> <p>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>	
13	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz 09.02.2018</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind Gemäß § 52 LBauO ist der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Katastrophenschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes. Von der LEG als Erschließungsträger wird</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>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.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p>	<p>vor Erschließungsbeginn eine entsprechende Auskunft zur Kampfmittelbelastung eingeholt. Für Vorhaben auf den künftigen Baugrundstücken sind Auskünfte von den jeweiligen Bauherren einzuholen.</p>
14	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin 26.01.2018</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt.</p>
15	<p>LK Vorpommern-Rügen – Städtebauliche und planungsrechtliche Belange 23.02.2018</p> <p>Bei den Rechtsgrundlagen bitte ich zu beachten, dass das Baugesetzbuch als auch die Baunutzungsverordnung neu bekannt gemacht wurden.</p>	<p>Der Hinweise wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
16	<p>LK Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft 23.02.2018</p> <p>Alles anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V, wie in dem Vorentwurf festgeschrieben, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, hier der Hansestadt Stralsund, zu überlassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben der Straßenentwässerung hat auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund auch die Entsorgung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Nie-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen bei der Umsetzung des B-Planes 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>derschlagswassers durch Einleitung in die neu herzustellende öffentliche Entwässerungsanlage zu erfolgen. Siehe dazu Begründung Kapitel 5.7 Ver- und Entsorgung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sofern etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich sind, ist die Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.</p>
17	<p>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz 23.02.2018</p> <p>Der B-Plan befindet sich teilweise (WA-Gebiet, Grünfläche C) in dem, mit einem Bauverbot belegten, Küstenschutzstreifen nach 29 NatSchAG M-V. Für die WA-Fläche wird im B-Plan festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich unzulässig ist. Für die Planung (Spielplatz, Zuwegung vom Spielplatz zum Ostseeküstenradweg) wird eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V 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.</p> <p>Für die Planstraße A wird eine größere Lücke in der Allee für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Die Anlage der Straße hat so zu erfolgen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der geschützten Bäume (Krone, Wurzelbereich) kommen kann.</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 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. Die unzulässigen Handlungen wurden zwar im Grünordnungsplan beschrieben, leider aber nicht in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.</p>	<p>Die in Aussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden (soweit festsetzbar) berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>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 wurde der Anregung bereits insofern gefolgt, als gemäß der örtlichen Bauvorschrift 7.17 Abgrabungen und Aufschüttungen in der mit „B“ gekennzeichneten Fläche unzulässig sind. Ergänzend dazu wird zusätzlich auch die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen (4.4).</p> <p>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. 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</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Zulässig bleiben soll im Bereich B die Errichtung von Einfriedungen. Abhängig von der Art der Einfriedungen kann es sich hier ebenfalls um unzulässige Handlungen im Sinne des § 19 NatSchAG M-V handeln, die genehmigungspflichtig sind. Im Verfahren sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen.</p> <p>Für die Zeit des Baugeschehens ist eine Nutzung der Fläche B durch Schutzzäune zu unterbinden.</p> <p>Aus den Planunterlagen ist nicht zu erkennen, in welchem Umfang Wegeführungen auf den Kompensationsflächen angelegt werden sollen. Gegebenenfalls sind Nacharbeiten für die Eingriffsbilanzierung erforderlich, da diese Flächen nicht zur Kompensation angerechnet werden können.</p> <p>Für die Wiesenfläche C und die Pflanzung von 25 Obstbäumen darf keine Doppelbewertung erfolgen. Auch hier ist die Eingriffsbilanzierung gegebenenfalls zu überarbeiten. Der Bedarf an Spielflächen soll teilweise außerhalb des B-Planes gedeckt werden. Dafür soll die Spielfläche im B-Plan Nr.15 erheblich (um 555 m²) erweitert werden. Die Arbeiten wurden bereits begonnen (Kontrolle der UNB am 26.01.2018). Da sich auch dieser Spielplatz in einer Kompensationsfläche befindet, wird diese teilweise in Anspruch genommen. Der Verlust an Kompensationsfläche ist in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden vier planinterne Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.</p>	<p>und können daher auch nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. In der Begründung wird im Kapitel 6 auf die naturschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich der Fläche B wird zugelassen, um der Verkehrssicherungspflicht der Grundstückseigentümer sowie dem Schutz der Grundstücke vor fremdem Betreten Rechnung zu tragen. Der Schutz der Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V ist zu beachten, auf den unter II. Hinweise Pkt. 4 hingewiesen wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 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.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Gemäß textlichen Festsetzungen Planteil B sind im Bereich der Kompensationsflächen keine Wegeführungen vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wird überarbeitet. Die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) erfolgt getrennt für die Maßnahmenfläche D (Anlage einer naturnahen Wiesenfläche mit punktueller Gehölzbepflanzung) und für die Maßnahmenfläche C (Anlage einer Streuobstwiese). Da die bisher gültige HZE keine Vorgaben für eine Streuobstwiese enthält, wird auf die in Vorbereitung befindliche HZE 2016 vorgegriffen, die für die Anlage einer Streuobstwiese einen Kompensationswert von 3,0 vorgibt. Da gemäß HZE 2016 die Obstbäume mind. eine Pflanzqualität Hochstamm 14/16 aufweisen müssen, erfolgt eine entsprechende Änderung der bisher festgesetzten Pflanzqualität (Hochstamm 10/12). Die Anpassung der Planunterlagen an das aktuelle Kataster wird ebenfalls bei der Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Der Spielplatzbedarf (93 WE x 3 Einwohner/WE x 2,5 m² Spielflächenbedarf/Einwohner = 698 m²), der sich aus dem B-Plan 65 ergibt, wird vollumfänglich durch den festgesetzten Spielplatz mit einer Größe von 700 m² innerhalb des B-Planes 65 abgedeckt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Für die Maßnahme auf der Fläche C ist ein Pflegeplan zu erarbeiten und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Die geplante Wiesenmahd hat in den ersten 5 Jahren zweimalig in der Zeit vom 1. Juli bis zum 30. Oktober und mit einem Messerbalkenmäherwerk zu erfolgen. Die Mahdhöhe muss mindesten 10 cm über Geländeoberkante liegen.</p> <p>Der erzielte (wie o.g. neu überrechnete Kompensationsüberschuss) soll für andere Planvorhaben genutzt werden. Eine interne Verrechnung für Planungen der Hansestadt ist sicherlich möglich.</p> <p>Die Einrichtung eines Ökokontos wäre in einem gesonderten Verfahren zu bearbeiten und bedarf einer Genehmigung durch die UNB.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Sie betrifft jedoch nicht den Inhalt des B-Plans. Die Pflegesicherung wird im Erschließungsvertrag mit der LEG geregelt. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung eines Ökokontos ist nicht geplant, da der Kompensationsüberschuss ausschließlich der Verrechnung für Planungen der Stadt dienen soll.</p>
18	<p>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung 23.02.2018</p> <p>Planzeichnung Teil A</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet.</p> <p>Das Liegenschaftskataster wurde im Zuge einer Liegenschaftsvermessung im September 2017 fortgeführt. Bei der hier vorliegenden Planzeichnung mit Stand vom Oktober 2017 wurde die aktuelle Liegenschaftskarte nicht berücksichtigt.</p> <p>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird die aktuelle Liegenschaftskarte zu Grunde gelegt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung sollen aus der Planunterlage von Bebauungsplänen u.a. die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hervorgehen. Die Kennzeichnung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Benennung von Flurstücken im Titel des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der auf der Planzeichnung abgedruckte Plantitel enthält auch eine geographische Bezeichnung („östlich der Hochschulallee“). Den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV, nach denen aus der Planzeichnung die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben müssen, sind durch die Darstellungen in der Planzeichnung erfüllt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>In der Begründung unter Punkt 2. „Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Eigentum“ ist die Flurstücksnummer 18/5 in 18/6 zu ändern.</p> <p>Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung wird die Flurstücksnummer geändert.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Im Teil B der Planzeichnung wird unter II Nr. 1 die Plangrundlage bezeichnet.</p>
19	<p>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz 23.02.2018</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 Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; – 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>Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste. Um die ggf. erforderliche Anfahrt von Feuerwehrfahrzeugen auf die Privatgrundstücke zu sichern, wird die textliche Festsetzung 3.2, die die Breite von Grundstückszufahrten regelt, wie folgt ergänzt: ...“Es sind auch größere Breiten von Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.“</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege und Straßen 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 Hinweise werden berücksichtigt. Die Trinkwasserleitungen werden so dimensioniert, dass die Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zudem werden Hydranten in ausreichender Anzahl vorgesehen. Siehe dazu Begründung zum B-Plan Kapitel 5.7.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ich möchte darauf hinweisen, dass gemäß §2 Abs.1 Nr. 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 Gemeinde verpflichtet ist, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p>	
20	<p>LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft 23.02.2018</p> <p>Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>In der Hansestadt Stralsund wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der zuletzt geänderten Fassung vom 9. Oktober 2017 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>Das Befahren des Plangebietes im Rahmen der Abfallsammlung ist nach derzeitigem Planstand nicht möglich. Die Mindestbreite der Fahrbahn ist mit den unter Ziffer 5.6.1 der Begründung genannten abschnittsweise angelegten Pkw-Stellplätzen im Straßenraum und einer Einengung auf 3,00 m unterschritten. Die Fahrwegbreite der Planstraße A ist entsprechend Ziffer 2.2 der DGUV 214-033 bereits ohne Begegnungsverkehr durchgängig mindestens 3,55 m zu planen. Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr erfordern eine Fahrwegbreite von mindestens 4,75 m. Öffentliche Pkw-Stellflächen (Besucherparkplätze) sind außerhalb des Fahrweges anzuordnen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Planstraße A von insgesamt 8,0 m bietet grundsätzlich ausreichend Raum für die Befahrung durch Müllfahrzeuge. Der auf der Planzeichnung dargestellte Regelquerschnitt wird an die genannten Vorgaben angepasst. Wie in dem rechtlich nicht verbindlichen Regelquerschnitt der Planstraße A dargestellt, ist vorgesehen, die Fahrbahn an einzelnen Stellen durch die Anordnung von Pkw-Parkplätzen einzuengen. Da die ansonsten regelgerechte Fahrbahnbreite von 4,75 nur auf der Länge eines Parkstandes punktuell eingeengt wird, ist der Begegnungsverkehr mit Müllfahrzeugen möglich, sofern im Bereich der Einengung eine Mindestbreite von 3,55 m gegeben ist. Diese Mindestbreite setzt sich aus der Fahrzeugbreite von 2,55 m sowie einem beidseitigem Sicherheitsabstand von 0,50 m zusammen, wobei der Sicherheitsstreifen auch auf dem unbefestigten Seitenstreifen liegen kann. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wird in dem auf der Planzeichnung dargestellten Regelquerschnitt die Fahrbahn im Bereich der Einengung von 3,00 auf 3,05 m verbreitert. Somit liegen die Fahrzeugbreite sowie eine Seite des Sicherheitsabstandes auf der befestigten Fahrbahn. Die andere Seite des Sicherheitsabstandes ist auf dem 1,15 m breiten Seitenstreifen gegeben. Die genannten Anforderungen können eingehalten werden. Eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Planwege B und C werden aufgrund der fehlenden Wendeflächen und der geringen Fahrbahnbreite mit Abfallsammelfahrzeugen ebenfalls nicht befahren. Abfallbehälter, - Säcke und ggfs. Sperrmüll sind durch die künftigen Anschlusspflichtigen/ Anwohner der sen. 4 10011-18-41 Planwege B und C an der Planstraße A zur Leerung bzw. Abholung bereitzustellen. Die zuvor geforderte Änderung der Fahrbahnbreite auf 4,75 m im Bereich der Einengungen durch Pkw-Stellplätze auf der Planstraße A wird hierzu vorausgesetzt. Andernfalls sind alle Abfälle des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 zur Leerung bzw. Abholung an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße (Hochschulallee) abzustellen.</p> <p>Da der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 keine detaillierten Hinweise zum Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Abfallentsorgung zu entnehmen sind, bitte ich für die weitere Planung Folgendes zu beachten:</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p> <p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers 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 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m hat, am Wendepplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten u. ä. frei und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „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"> 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. 2. Anliegerstraßen und ,Wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende 	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Planstraße A ist für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. Ein Befahren der Planwege B und C ist für die Entsorgung nicht notwendig, da alle bis auf das südöstlichste Grundstück direkt an der Planstraße A liegen. Die Bewohner des südöstlichsten Grundstücks müssen ihre Mülltonne zur Planstraße A schieben. Da die Entfernung der Grundstückseinfahrt zur Planstraße A sehr gering ist (je nach Lage der Einfahrt ca. 10 m), ist das zumutbar. Städtebaulich vertretbar sind Entfernungen bis zu 50 m.</p> <p>Die Planstraße A wird in einem Ring geführt. Wendeanlagen sind daher nicht notwendig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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 Maßgaben nicht entgegen.</p> <p>Die Planstraße A ist für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. Ein Befahren der Planwege B und C ist für die Entsorgung nicht notwendig, da alle bis auf das südöstlichste Grundstück direkt an der Planstraße A liegen. Die Bewohner des südöstlichsten Grundstücks müssen ihre Mülltonne zur Planstraße A schieben. Da die Entfernung der Grundstückseinfahrt zur Planstraße A sehr gering ist (je nach Lage der Einfahrt ca. 10 m), ist das zumutbar. Städtebaulich vertretbar sind Entfernungen bis zu 50 m. Die Planstraße A wird in einem Ring geführt, ein Zurückstoßen ist daher nicht notwendig.</p> <p>Die detaillierte Straßenplanung erfolgt über die Erschließungsplanung. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden diese Hinweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad»Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).</p> <p>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 und Federweg zu berücksichtigen).</p> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p> <p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vorn Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p>	
24	<p>Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof 02.03.2018</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof hat auf ihrer Sitzung vom 13.02.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" beraten und entschieden, nachfolgende Anregung zu geben:</p> <p>Eine Schätzung des künftigen Verkehrsaufkommens für den betroffenen Bereich empfiehlt die Gemeindevertretung der Gemeinde Kramerhof an dieser Stelle als nicht aus-</p>	<p>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Es wurde eine Verkehrszählung auf der Hochschulallee durchgeführt, durch die das ursprünglich</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>reichend. Vielmehr müsste ein qualifiziertes Verkehrsgutachten erstellt werden. Die Ausfahrt aus der Hochschulallee auf die Parower Chaussee stellt sich als schwierig dar, da der Verkehr zur Marinetechnikschule. bzw. aus den angrenzenden Gemeinden ins Stadtgebiet hauptsächlich zu den Stoßzeiten morgens und abends ziemlich stark ist. Der Abzweig könnte sich auch auf Grund des spitzen Winkels der linksabbiegenden Ausfahrt zu einem Unfallschwerpunkt entwickeln. Hier wäre es sinnvoll, eine verkehrsregelnde Maßnahme wie einen Kreisel oder eine Ampelanlage zu schaffen.</p> <p>Der Beschluss ist registriert unter der Beschlussnummer: 016-02-18.</p>	<p>geschätzte Verkehrsaufkommen bestätigt wurde.</p> <p>Zusätzlich wurde ein gesondertes Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knoten Hochschulallee/Parower Chaussee unter Berücksichtigung des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist ein Umbau des Knotens nicht erforderlich, so dass von der vorgeschlagenen Herstellung eines Kreisels oder der Einrichtung einer Lichtsignalanlage abgesehen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs gemäß dem Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ planungsrechtlich zulässig ist. Dieser setzt im Einmündungsbereich 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 einer eventuellen zukünftigen verkehrlichen Erforderlichkeit erfolgen kann.</p>
27	<p>Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH 06.03.2018</p> <p>wir haben zu o. g. Entwurf des Bebauungsplanes keine Einwände. Das geplante Wohngebiet ist durch die Buslinie 1 über die Hochschulallee erschlossen. Bedauernd ist aber der bauliche Zustand der Hochschulallee. Diese sollte unbedingt einer Komplettsanierung unterzogen werden, da der Busverkehr sonst hier zukünftig nur noch in "Schrittgeschwindigkeit" erfolgen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplanes. Eine Sanierung der Hochschulallee wird im Rahmen der Haushaltsplanung der Hansestadt Stralsund geprüft.</p> <p>Durch die Anordnung von Tempo 30 km/h hat die Hansestadt Stralsund bereits eine erste Maßnahmen umgesetzt, um Schädigungen des Fahrbahn der Hochschulallee zu mindern. Die Hochschulallee unterliegt durch Witterung und Verkehr einer normalen Beanspruchung, die eine laufende Unterhaltung erfordert. Sind im Interesse der Straßenerhaltung und der Verkehrssicherheit - auch vor dem Hintergrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens - Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, werden diese durch die Hansestadt Stralsund als Baulasträger umgesetzt.</p>
28	<p>SWS Energie GmbH 31.01.2018</p> <p>Die Erschließung des Gebietes mit Elektroenergie sowie Anschluss an das Gasnetz wird durch die SWS Netze GmbH abgesichert. Bei der Verlegung von Leitungen auf privaten Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der SWS Netze GmbH durch den Eigentümer zu bewilligen.</p> <p>Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p> <p>Siehe dazu auch Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 5.7 Ver- und Entsorgung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Kosten für notwendige Planungen und bauliche Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan 65 werden von der REWA nicht übernommen.</p> <p>Löschwasserversorgung 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.</p>	
30b	<p>REWA 01.02.2018</p> <p>Wir haben den o. g. Entwurf mit seiner Begründung vom Oktober 2017 zur Stellungnahme erhalten. 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 eingetragenen Leitungen und Anlagen Bitte prüfen Sie durch Einsichtnahme in unsere Unterlagen, ob unter Einhaltung der Richtlinien über Sicherheitsabstände zwischen dem geplanten Maßnahmen und unseren Leitungen und Anlagen noch der entsprechende freie Raum vorhanden ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Für die Richtigkeit der Lage der Leitungen geben wir keine Garantie ab.</p> <p>Die Trinkwasserver- sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgen ausschließlich über den B-Plan 64.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 10.01.2017 gilt auch weiterhin.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>
31	<p>NABU Kreisgeschäftsstelle Barth 29.02.2018</p> <p>1. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) enthält einen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>maßgeblichen Grundsatz für den Änderungsbereich des F-Plans: Dieser ist Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege“ in dem gemäß dem Grundsatz 5.1 (4) den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Die durch die 13. F-Planänderung neu dargestellten Bauflächen betreffen rund 35 % des Vorbehaltsgebietes in Stralsund. Den Vorgaben des RREP VP wird damit nicht mehr entsprochen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 65 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit Schreiben der oberste Landesplanungsbehörde - dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung - vom 27.07.2016 die durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungspläne 64 und 65 geplante Siedlungsentwicklung bestätigt wurde. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, ist am 13.12.2016 vom Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt und am 18.01.2017 rechtswirksam veröffentlicht worden (siehe 1. Amtsblatt 2017).</p>
	<p>2. Die im Norden übrig bleibende Fläche für Landwirtschaft wird von einem künftigen, dritten Wohnbaufeld bedroht. Der NABU erwartet daher, dass von der Hansestadt Stralsund für diesen Bereich von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" - parallel mit der 13. F-Planänderung - beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde eine GLB-Ausweisung beantragt wird, um der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" einen öffentlich-rechtlichen Schutz zu gewähren. Damit würde Anwohnern und übriger Bevölkerung schon jetzt ein glaubwürdiges Bekenntnis der Hansestadt gegen weitere landschaftsunverträgliche Wohnbebauung gemacht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Weder die Entwicklung eines dritten Baufeldes noch die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles sind Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens.</p>
	<p>3. Um für ausreichend Beleuchtung im Wohngebiet des B-Plans Nr. 65 zu sorgen, sollen im 1m breiten Seitenstreifen des Straßenprofils in angemessenem Abstand Leuchten angeordnet werden. Im unverbindlichen (!) Gestaltungshandbuch wird für die Straßenbeleuchtung zwar eine Lichtpunkthöhe von max. 4 m Neigungswinkel von 0° - 15° festgelegt. Das Wohngebiet wird in der Dunkelheit aus der umgebenden Offenlandschaft weiträumig sichtbar sein. Außerdem reichen ungeeignete Lichtquellen weit in die umgebenden Habitate von Nachtfaltern und anderen nachtaktiven Tierarten hinein. Deshalb müssen möglichst geringe Abstrahlwinkel und eine Lichtpunkthöhe von max. 4 m auch im Textteil B des B-Plans Nr. 65 festgesetzt werden. Derzeit fehlt dort jegliche Verbindlichkeit bei der Straßenbeleuchtung. Der NABU bemängelt dies und fordert eine Ergänzung.</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Sie kann nicht berücksichtigt werden, da Vorschriften zu Beleuchtungsanlagen für Straßen keinen bodenrechtlichen Bezug haben. Nach § 9 BauGB besteht keine Regelungsermächtigung. Da jedoch die Planung der Beleuchtung für den B-Plan 65 in Anlehnung an den B-Plan 64 erfolgt, beträgt sowohl die Leuchte als Mast und die Lichtpunkthöhe 4 m. Es wird auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine Leuchte eingesetzt, die die Beleuchtungsanlage möglichst exakt erfüllt, d.h. die Forderung der DIN ausschließlich in den zu beleuchtenden Arealen erfüllt und angrenzende Bereiche ausnimmt. Dies ist effizient und energiesparend und leistet ebenso einen Beitrag zum Umweltschutz. Mit dem Erschließungsvertrag, den die Hansestadt Stralsund mit dem Vorhabenträger abschließt, wird auch die Herstellung Straßenbeleuchtung geregelt.</p>
32	<p>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ 18.01.2018</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme von Dezember 2016 mitgeteilt, befinden sich im geplanten B-Plangebiet keine Gewässer II. Ordnung, die derzeit durch unseren Verband</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>unterhalten werden Belange unseres Verbandes werden daher durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen, die ggf. außerhalb des B-Plangebietes geplant werden, sind erneut mit unserem Verband abzustimmen.</p> <p>Hinweis: Bepflanzungen im unmittelbaren Bereich von Drainagen sind grundsätzlich zu vermeiden, da ansonsten die dauerhafte Funktionsfähigkeit nicht gewährleistet ist — Gefahr von Wurzeleinwüchsen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass bei Erdbauarbeiten bestehende Drainageleitungen nicht beschädigt werden bzw. so abgesichert werden, dass Dritte durch diese Leitungen und Drainagewasser nicht geschädigt werden. Dazu gehört auch die Sicherung der Drainageleitungen vor Wurzeleinwüchsen. Entsprechende Ausführungen werden in Kapitel 5.7 der Begründung ergänzt. (Beachtung im Erschließungsvertrag)</p>
<p>B2</p>	<p>Einwender 1 18.01.2017</p> <p>Da wir schon zum geplanten Wohngebiet B-64 unsere Meinung eingereicht haben, möchten wir hier unsere Meinung auch zum BP-65 nochmal untermauern. Es hat sich nichts geändert! - die Bebauung des Stadtrandgebietes entspricht in keiner Weise einer nachhaltigen Stadtentwicklung</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Notwendigkeit für die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan begründet sich aus dem im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten, für den gleichwertige Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Im Vorfeld der Planaufstellung wurden Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung durchgeführt, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.</p> <p>Das Erfordernis für die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen 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 Hanse-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>- Bodenwerte nach LEP werden nicht beachtet --> Flächenverbrauch!</p>	<p>stadt 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. 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. 1.150 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 Boddeweg (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 Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich. Zudem ist hier aufgrund privater Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit für eine Wohnungsbauentwicklung derzeit nicht gegeben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planung steht dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) nicht entgegen. Es wurde mit Schreiben der obersten Landesplanungsbehörde – dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung – vom 27.07.2016 die durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungspläne 64 und 65 geplante Siedlungsentwicklung auch vor dem Hintergrund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) mit der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>- kein nahegelegener Kinderspielplatz!</p> <p>- 3-geschossige Bauten - warum?</p> <p>- Verkehrsanbindung an Hochschulallee sehr unübersichtlich! - Warum kein Kreisverkehr?</p>	<p>Sperrklausel für Böden ab Wertzahl 50 im Grundsatz bestätigt. Zudem wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, am 13.12.2016 vom Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt und am 18.01.2017 rechtswirksam veröffentlicht (siehe 1. Amtsblatt 2017).</p> <p>Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem Ziel einer Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Böden im Plangebiet z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr aufweisen. Zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden als landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Bebauungsplan für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung geregelt. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Somit entfallen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur im Bereich des neuen Baugebietes einschließlich der Verkehrsflächen. Von insgesamt ca. 3,3 ha weisen ca. 77 % eine Bodenwertwertzahl ab 50 auf.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der mit „D“ bezeichneten Grünfläche ein Kinderspielplatz festgesetzt.</p> <p>Die Frage wird zur Kenntnis genommen. 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>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Es wurde ein gesondertes Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotens Hochschulallee/Parower Chaussee unter Berücksichtigung des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist ein Umbau des Knotens nicht erforderlich, so dass von der vorgeschlagenen Herstellung eines Kreisverkehrs abgesehen wird.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs gemäß dem Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ planungsrechtlich zulässig ist. Dieser setzt im Einmündungsbereich Straßenverkehrsflächen als Bestand sowie als Planung fest. Sie</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B3	<p>Einwender 2 02.03.2018</p> <p>Der Verkehr im Bereich der neuen Einmündung der Erschließungsstraße bedeutet für uns als Anwohner des Pulitzer Grundes erhöhte Beeinträchtigungen durch Blendung und Lärm.</p> <p>Die Lage der Erschließungsstraße sollte so gewählt werden, dass möglichst keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Verschiebung Richtung Norden in den Bereich ohne vorhandene Bebauung wäre vorzuziehen. Wie Ihnen schon von anderen Anwohnern erläutert wurde, favorisieren auch wir die Erschließung des neuen Wohngebietes mittels Kreisverkehr im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur Hochschulallee. Die örtlichen Gegebenheiten bieten sich für diese Lösung förmlich an und es könnten mehrere Probleme gleichzeitig gelöst werden. Die Erschließungsstraße kommt aus dem Bereich der vorhandenen Bebauung. Lärm und Blendung werden reduziert. Die Regulierung des Verkehrsflusses zwischen Parower Chaussee und Hochschulallee wird optimiert.</p> <p>Die Anordnung eines Kreisverkehrs stellt eine bewährte Lösung dar und fand in Stralsund vielfach Anwendung. Warum hier nicht?</p>	<p>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 einer eventuellen zukünftigen verkehrlichen Anforderlichkeit erfolgen kann.</p> <p>Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Unverträgliche Einwirkungen durch Blendung und Lärm werden auch bei der geplanten Lage der Gebietszufahrt vermieden.</p> <p>Die Zufahrt zum Plangebiet (Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee) wird im Bereich einer Lücke im Alleebaumbestand der Hochschulallee angeordnet, so dass Fällungen der nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume nicht erforderlich sind. Eine Verschiebung der Gebietszufahrt würde dagegen zu erhöhten Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Für die von den Einwendern vorgeschlagene Verschiebung der Gebietserschließung wäre eine Verlegung der Einmündung um ca. 80 m nach Norden erforderlich, wo sich ebenfalls eine Lücke im geschützten Alleebaumbestand befindet. Dazu bedarf es jedoch der Errichtung einer weiteren Planstraße, die parallel zur Hochschulallee das Plangebiet an die Einmündung anbindet. Diese müsste über die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung „C“ geführt werden, die als Bestandteil des Landschaftsraumes ohne bauliche Eingriffe entwickelt werden soll. So ist hier zur Begrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes die Pflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen, die durch die Herstellung einer Erschließungsstraße beeinträchtigt werden würde. Zu dem ergibt sich durch die Parallelführung der neuen Planstraße ein zusätzlicher baulicher Aufwand, dem neben den erhöhten Eingriffen in Natur- und Landschaft auch die Belange einer wirtschaftlich effizienten Erschließung des Plangebietes entgegenzuhalten sind. Ausführungen zu möglichem Lärm siehe gesonderter Absatz weiter unten. Da unverträgliche Licht- und Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind, wird im Ergebnis der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft von einer Verschiebung der Gebietszufahrt nach Norden abgesehen.</p> <p>In Bezug auf die angeregte Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee wurde ein gesondertes Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotens unter Berücksichtigung des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist ein Umbau des Knotens nicht erforderlich, so dass von der Herstellung eines</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die im B Plan Nr.65 ausgewiesenen Maßnahmen gegen zu erwartende Blendeinwirkungen müssen auch in den Wintermonaten wirksam sein.</p> <p>Um die Lärmbelastung zu verringern soll laut Lärmschutzgutachten das Tempolimit 30km/h für die Hochschulallee gelten. Das Tempolimit besteht zurzeit schon. Eine Lärmbelastung ist gerade in den Morgen- und Abendstunden zu verzeichnen insbesondere durch den Bus-, Bau- und Lieferverkehr. Mit einer Verschlechterung des Zustandes ist während der Bauphasen in den Bereichen der B Pläne Nr. 64 und 65 zu rechnen. Hier wären dauerhafte Maßnahmen zur Einhaltung des Tempolimits sinnvoll.</p>	<p>Kreisverkehrs abgesehen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs gemäß dem Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ planungsrechtlich zulässig ist. Dieser setzt im Einmündungsbereich 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 einer eventuellen zukünftigen verkehrlichen Erforderlichkeit erfolgen kann.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Um Blendwirkungen auf das der Einmündung gegenüberliegende Gebäude Pulitzer Grund 8 zu minimieren, wird die Planstraße A „schräg“ an die Hochschulallee angebunden. Dadurch treffen die Schweinwerfer ausfahrender Kfz nicht frontal auf die Gebäudefassade, sondern werden diese selbst im ungünstigsten Fall nur seitlich streifen. Eine etwaige Ausleuchtung der Innenräume wird dadurch vermieden. Um die Blendwirkung weiter zu minimieren wird die Pflanzung eines Alleebaumes einschließlich Unterpflanzung mit Sträuchern auf der westl. Seite der Hochschulallee vorgenommen, was im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger des B-Plans 65 geregelt wird.</p> <p>Davon abgesehen unterliegen Lichtimmissionen des Kfz-Verkehrs nicht den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und sind somit nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen zu zählen. Das an der Ausfahrt zu erwartende Kfz-Aufkommen gehört zu den üblichen Charakteristika eines allgemeinen Wohngebietes, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 15 für das Grundstück Pulitzer Grund 8 festgesetzt ist. Die damit verbundenen Kfz-Lichtimmissionen sind nicht als untypisch oder unvereinbar für den an ein allgemeines Wohngebiet zu stellenden Schutzanspruch zu betrachten.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Hinsichtlich des befürchteten Verkehrslärms sind durch die geplante Lage der Gebietszufahrt keine unverträglichen Immissionen zu erwarten. Durch die Hansestadt Stralsund wurde im Vorgriff auf die mit den Bauvorhaben verbundene Verkehrszunahme in der Hochschulallee und aufgrund des Straßenzustandes eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h angeordnet. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung wird dadurch im B-Plangebiet Nr. 15 eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation erreicht. So werden trotz des hinzukommenden Verkehrsaufkommens der B-Plangebiete 64 und 65 die Immissionspegel um durchschnittlich 3 bis 4 dB(A) gemindert. Auch für das der Einmündung der Planstraße A in die Hochschulallee gegenüberliegende Gebäude Pulitzer Grund 8 wurde eine Pegelminderung von bis zu</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die Anordnung von 3-geschossigen Wohngebäuden parallel zur Hochschulallee beeinträchtigt die Bewohner des Pulitzer Grundes erheblich. Die uneingeschränkte, direkte Sicht auf den Strelasund ist nicht mehr möglich. (Der höhere Grundstückspreis beim Kauf der Grundstücke wurde mit der Aussicht zum Wasser begründet. Die damaligen Grundstückspreise sind der LEG bekannt.) Es sollte versucht werden die neuen Gebäude so anzuordnen, dass eine Sicht zum Strelasund wenigstens noch teilweise möglich ist. Hierbei ist auch die Anordnung von Nebengebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Aus den 3-geschossigen Gebäuden ist eine Einsicht in die vorhandenen Gebäude und Grundstücke insbesondere in den Wintermonaten möglich. Durch eine geschickte Anordnung der Gebäude kann die Einsicht in den Aufenthaltsbereich der vorhandenen Gärten minimiert und damit ein Stück Privatsphäre erhalten werden. Ein größtmöglicher</p>	<p>3,2 dB(A) ermittelt. Zwar kommt es hier an der Ostseite des Obergeschosses in der Nacht noch zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 0,6 dB(A); diese ist jedoch durch das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar und führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnsituation.</p> <p>Die von dem Einwender befürchtete Zunahme der Verkehrslärmbelastung während der Bauphase wird teilweise durch die Errichtung einer temporären Baustraße gemindert, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen angelegt wird. Diese führt vom Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee bis zum Plangebiet, so dass der Baustellenverkehrs in größerer Entfernung zu den Wohngebäuden des B-Plangebietes Nr. 15 abgewickelt wird. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die von einer Baustelle ausgehenden Belastungen aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den abwägungsrelevanten Konflikten gehört, die im Bebauungsplan selbst zu lösen sind. Vielmehr sind in den weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Bauausführung die einschlägigen Rechtsvorschriften (BImSchG, AVV Baulärm, Bauordnungsrecht) zur Abwehr von unverträglichem Baulärm zu berücksichtigen.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Durchblicke zum Strelasund sowie ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Gebäuden und Grundstücken gesichert.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt entlang der Hochschulallee insgesamt drei Baufelder fest, in denen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Dabei sind die Gebäude so anzuordnen, dass von den auf der westlichen Seite der Hochschulallee liegenden Gebäuden Blickbeziehungen zum Strelasund erhalten bleiben. So werden zwischen den Baukörpern Abstände von mindestens 22,5 m bzw. 27,4 m freigehalten. 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. Darüber hinaus sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dadurch werden von der Hochschulallee sowie der westlich von ihr liegenden Bebauung großzügigen Durchblicke zum Strelasund freigehalten.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. In Bezug auf die Belange der Privatsphäre durch Einsichtnahme auf bestehende Grundstücke wurden bereits erhebliche Abstände berücksichtigt. So sind die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mindestens ca. 31 m bis 35 m von den vorhandenen Grundstücken westlich der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Abstand zwischen der alten und neuen Bebauung würde die Einsicht deutlich verringern und sollte daher voll ausgenutzt werden.</p>	<p>Hochschulallee entfernt. Damit werden weitaus größere Abstände eingehalten, als nach dem Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern für die Berücksichtigung sozialer Belange wie den Schutz der Privatsphäre gegen fremde nachbarliche Einsichtnahmen (Sozialabstand) erforderlich wären. Zudem mindern die beidseitig der Hochschulallee bestehenden Alleebäume auch in unbelaubtem Zustand die Einsichtnahme aus den Obergeschossen der geplanten Mehrfamilienhäuser. Dadurch ergibt sich insgesamt eine räumliche Situation die trotz der geplanten dreigeschossigen Bebauung unzumutbare Beeinträchtigungen der Privatsphäre vermeidet. Von einem noch weiteren Abrücken der Mehrfamilienhäuser von den Bestandsgrundstücken wird abgesehen, um zwischen den Gebäuden und Grundstücken innerhalb des Plangebietes ausreichende Abstände zu sichern, die der geplanten lockeren und landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur entsprechen.</p>
B4	<p>Einwender 3 01.03.2018</p> <p>im Rahmen der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 65 der Hansestadt Stralsund möchte ich mich wie folgt äußern:</p> <p>Die Mehrbelastungen durch Schallemissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung analysiert. Im Ergebnis wird dargelegt, dass durch die geplanten Wohngebiete der Bauungspläne Nr. 64 und 65 im Zusammenhang mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h die Hochschulallee keine Verschlechterung der Immissionsituation zu erwarten ist. Dieser Aussage möchte ich widersprechen. Es ist dargelegt, dass sich durch die geplante und mittlerweile auch durchgeführte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h Immissionswerte verringern werden. Aus der Tabelle „Vergleich Bestand und Planung“ für Wohngebäude an der Hochschulallee wird ersichtlich, dass durch diese Maßnahme eine Veränderung der Immissionswerte um durchschnittlich 3 dB(A) erfolgt. Diese Reduzierung gilt aber nur, wenn das zu Grunde gelegte Verkehrsaufkommen in der Hochschulallee auch den Tatsachen entspricht. Leider ist das geschätzte Verkehrsaufkommen nicht korrekt. Es ist aufgeführt, dass die Hochschulallee durch die Schrankenanlage an der Studentensiedlung Holzhausen als Sackgasse ausgeführt ist. Somit soll das Verkehrsaufkommen auf den Fahrzeugverkehr der Anwohner der Wohngebiete beschränkt sein. Die Hochschulallee ist aber nur in Richtung Holzhausen als Sackgasse ausgelegt. In anderer Richtung wird die Straße jedoch häufig von Studenten und Mitarbeitern der Hochschule für den Straßenverkehr in Richtung Parower Chaussee genutzt. Liefer- und Versorgungsfahrzeuge nutzen diese Ver-</p>	<p>Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Es wurde eine Verkehrszählung auf der Hochschulallee durchgeführt, durch die das ursprünglich geschätzte Verkehrsaufkommen und der daraus resultierenden Verkehrslärm bestätigt wurden. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Zur Abschätzung der durch die Bebauungsplangebiete Nr. 64 und 65 hervorgerufenen Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde im Juni 2016 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin ist auf Grundlage einer qualifizierten Schätzung für die Hochschulallee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 366 Kfz/24h angenommen worden. Um die Vermutung des Einwenders, dass dieses Verkehrsaufkommen nicht korrekt sei, zu überprüfen, wurde im April 2018 eine einwöchige Verkehrszählung durchgeführt. Dabei wurden sämtliche Fahrzeuge auf der Hochschulallee, d.h. des Wohngebietes Kubitzer Ring, des Hochschulstandortes sowie des Busverkehrs erfasst. Im Ergebnis wurden im Wochenmittel – an sieben aufeinanderfolgende Tagen - ca. 360 Kfz/24h gezählt und damit das geschätzte Verkehrsaufkommen von 366 Kfz/24h bestätigt. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Immissionswerte können daher unverändert der Planung zu Grunde gelegt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>kehrsrichtung ebenso aus. Dieses nicht unerhebliche Verkehrsaufkommen wird in der schalltechnischen Untersuchung kaum, wenn nicht sogar gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Reduzierung der Immissionen auf zulässige Grenzwerte durch die Geschwindigkeitsbegrenzung ist nur wirksam, wenn diese vorgegebene Geschwindigkeit auch eingehalten wird. Dies ist aber meist nicht der Fall. Es sollten weitere Maßnahmen ergriffen werden, um die Einhaltung der Geschwindigkeit auch durchzusetzen, besonders die der öffentlichen Nahverkehr und die Versorgungsfahrzeuge, die sehr oft mit überhöhter Geschwindigkeit die Hochschulallee befährt, stellen ein hohe Lärmbelastung dar.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung basiert auf einer Schätzung der Anzahl von Fahrzeugen, welche die beiden analysierten Verkehrswege nutzen. In der Untersuchung wird nicht angegeben, wie sich der Emissionspegel erhöht, wenn sich Verkehrsbelastung vergrößert. Die derzeitigen Bewohner des Kubitzer Ring und Pulitzer Grund können die Tendenz der Belastung durch Verkehrslärm, der die zu Grunde gelegten Zahlen überschreitet, nicht abschätzen.</p> <p>Der allgemeine Zustand der Hochschulallee ist jetzt schon sehr schlecht. Besonders im Bereich zwischen Parower Chaussee und dem Kubitzer Ring gibt es viele Löcher. Durch den zunehmenden Fahrzeugverkehr ist eine weitere Verschlechterung des Straßenzustandes zu erwarten.</p> <p>Die Hochschulallee hat keinen Gehweg. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen erfolgt auch bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h; eine Gefährdung der sich auf der Straße befindlichen Fußgänger und Radfahrer. Besonders bei Nutzung der Straße in beide Richtungen, was durch die Entstehung der Wohngebiete in Zukunft häufiger erfolgen wird, sind keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden.</p>	<p>Die Einhaltung von Fahrgeschwindigkeiten auf öffentlichen Straßen ist kein Belang der Bauleitplanung, sondern ein verkehrs- bzw. ordnungsrechtlicher Belang.</p> <p>Die Anzahl der Fahrzeuge aus den geplanten Wohngebieten ist (noch) nicht durch eine Verkehrszählung überprüfbar. Die Prognose erfolgte daher durch Berechnungen mittels einem bewährten Verfahren (dem Bosserhoffschen Verfahren), basierend auf den Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV Verlag, 2006.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Eine Sanierung der Fahrbahn der Hochschulallee wird im Rahmen der Haushaltsplanung der Hansestadt Stralsund geprüft.</p> <p>Durch die Anordnung von Tempo 30 km/h hat die Hansestadt Stralsund bereits eine erste Maßnahme umgesetzt, um Schädigungen der Fahrbahn der Hochschulallee zu mindern. Die Hochschulallee unterliegt durch Witterung und Verkehr einer normalen Beanspruchung, die eine laufende Unterhaltung erfordert. Sind im Interesse der Straßenerhaltung und der Verkehrssicherheit - auch vor dem Hintergrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens - Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, werden diese durch die Hansestadt Stralsund als Baulasträger umgesetzt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Errichtung eines Gehweges in der Hochschulallee befindet sich Planung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ ist innerhalb des auf der westlichen Seite der Hochschulallee befindlichen Grünstreifens ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Die Planung des Gehweges wurde durch die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund (LEG) beauftragt. Die Umsetzung wird mit dem Vorhabenträger im Erschließungsvertrag geregelt und entsprechend der Abstimmungsergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Die geplante Einmündung der Zufahrt zum neuen geplanten Baugebiet verschlechtert die Unübersichtlichkeit im Bereich der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee. Der Bereich ist besonders in der Vegetationsperiode sehr schlecht einsehbar. Kreuzende Fußgänger und Radfahrer werden derzeit schon häufig durch von der Parower Chaussee abbiegende Fahrzeuge gefährdet. Eine weitere Einmündung in diesem Bereich und der zunehmende Fahrzeugverkehr tragen nicht zu einer Verbesserung des Zustandes bei. In diesem Bereich befinden sich weiterhin zwei Bushaltestellen. In einer Haltestelle werden auch Busse des Nahverkehrs in Fahrplanpausen abgestellt. Dies ist ein weiterer Gefahrenpunkt bei einem höheren Verkehrsaufkommen. Dieser gesamte Bereich sollte auf Grund der sich ändernden Verkehrssituation umgestaltet werden. Ziel sollte es sein die Verkehrsströme in diesem Gebiet zu beruhigen. Die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung für geschlossen Ortschaften sowie das Überholverbot werden in diesem Bereich der Parower Chaussee sehr oft ignoriert. Es besteht die Gefahr, dass durch den zunehmenden Fahrzeugverkehr an dieser Stelle ein Unfallschwerpunkt entsteht. Zu einer Entschärfung der o.g. Situationen könnte ein Kreisverkehr beitragen, der gleichzeitig als Zuwegung für das Wohngebiete 65 dient.</p> <p>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 unvermeidbar, 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 befuhren, 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>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Die Herstellung eines Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung der Hochschulallee in die Parower Chaussee ist verkehrlich nicht erforderlich.</p> <p>Es wurde ein gesondertes Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knoten Hochschulallee/Parower Chaussee unter Berücksichtigung des durch die Planung hervorgerufenen Verkehrs in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist ein Umbau des Knotens nicht erforderlich, so dass von der vorgeschlagenen Herstellung eines Kreisverkehrs abgesehen wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Kreisverkehrs gemäß dem Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet östlich der Parower Chaussee“ planungsrechtlich zulässig ist. Dieser setzt im Einmündungsbereich Straßenverkehrsflächen als Bestand sowie als Planung fest. Sie sind so dimensioniert, dass dort ein Kreisverkehr möglich ist. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält entsprechende Ausführungen dazu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage des Kreisels sind daher gesichert, sodass die Realisierung bei einer eventuellen zukünftigen verkehrlichen Anforderlichkeit erfolgen kann.</p> <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Bei der Straße Hochschulallee handelt es sich um eine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße, dies schließt die Nutzung der Straße durch den Bus- und Lkw-Verkehr und somit auch durch den Baustellenverkehr mit ein. Um Beschädigungen der Hochschulallee während der Baumaßnahmen zur Errichtung der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes zu verringern, wird eine temporäre Baustraße errichtet, die vom Einmündungsbereich in die Parower Chaussee parallel zur Hochschulallee zum Plangebiet führt. Die Errichtung der Baustraße wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. In der Begründung des Bebauungsplanes sind in Kapitel 7 der Begründung entsprechende Ausführungen dazu enthalten. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die von einer Baustelle ausgehenden Belastungen aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den abwägungsrelevanten Konflikten gehört, die im Bebauungsplan selbst zu lösen sind. Vielmehr sind in den weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Bauausführung die einschlägigen Rechtsvorschriften (BImSchG, AVV Baulärm, Bauordnungsrecht) zur Abwehr von unverträglichem Baulärm zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
B5a	<p>Einwender 4 19.01.2017</p> <p>Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund möchten wir folgende Einwände erheben:</p> <p>1. Es ist unverständlich, dass nach wie vor mit Hilfe einer umstrittenen Ausnahmege- nehmigung seitens der Stadtverwaltung gegen das Landesraumordnungsprogramm - Verbot von "Bebauung von Ackerflächen mit Bodenwert über 50" verstoßen wird.</p> <p>2. Die geplante "hochwertige (Einheits-)Architektur" passt nicht ins Landschaftsbild. Außerdem zerstören 3-geschossige Wohnbauten die vorhandenen "Landschaftslinien".</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich nicht um eine Ausnahmege- nehmigung, sondern der B-Plan 65 ist aus dem F-Plan entwickelt. Im LEP steht ebenfalls, dass eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte. Stralsund ist mit Greifswald zusammen Oberzentrum. Innerhalb der Stadtgrenzen hat eine Siedlungsentwicklung Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Die Planung steht dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) nicht entgegen. Es wurde mit Schreiben der oberste Landesplanungsbehörde – dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung – vom 27.07.2016 die durch die 13. Änderung des Flächennutzungspla- nes sowie die Bebauungspläne 64 und 65 geplante Siedlungsentwicklung auch vor dem Hinter- grund des im Juni 2016 in Kraft getretenen Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) mit der Sperrklausel für Böden ab Wertzahl 50 im Grundsatz bestätigt. Zudem wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt, am 13.12.2016 vom Landkreis Vorpommern-Rügen genehmigt und am 18.01.2017 rechtswirksam veröffentlicht (siehe 1. Amtsblatt 2017).</p> <p>Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist gerechtfertigt, weil die Planung dem Ziel einer Konzent- ration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte folgt, denen ein ausreichender Spielraum für eine angemessene städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Böden im Plangebiet z.T. eine Wertzahl von 50 und mehr aufweisen. Zur Sicherung dieser bedeutsamen Böden als landwirtschaftlich genutzte Flächen wird im Bebau- ungsplan für die als Grünflächen festgesetzten Flächen eine extensive landwirtschaftliche Bewirt- schaftung geregelt. Die Mahd wird durch einen vertraglich gebundenen Landwirt erfolgen, der das Heu für die von ihm gehaltenen Tiere als Futter verwendet. Diese Art der Wiesenbewirtschaftung entspricht der landwirtschaftlichen Nutzung gem. § 201 BauGB und ist gleichzeitig vereinbar mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Somit entfallen landwirtschaftlich nutzbarer Flächen nur im Bereich des neuen Baugebietes einschließlich der Verkehrsflächen. Von insgesamt ca. 3,3 ha weisen ca. 77 % eine Bodenwertwertzahl ab 50 auf.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die gewählten Gestaltungsvorgaben für die künftigen Gebäude sowie die geplante dreigeschossi- ge Bebauung berücksichtigt das gegebene Landschaftsbild und werden daher beibehalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
		<p>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 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> <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"> – 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. – 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 würden, werden bewusst vermieden. – Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in geringem Umfang zugelassen, um die natürliche Geländeformation zu erhalten. <p>Im Plangebiet sollen neben den vorherrschenden Einfamilienhäusern auch fünf Mehrfamilienhäuser als mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Stadtvillen errichtet werden. Ziel ist es, ein differenziertes Angebot an Haustypen geschaffen werden, um verschiedene Nachfrage- und Bevölkerungsgruppen anzusprechen.</p> <p>Diese werden im Bereich an 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-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>3. Eine Zufahrt von der Hochschulallee würde diese zu stark belasten, diese sollte von der Einmündung aus geschehen.</p> <p>Insgesamt gelten unsere Einwände zum Bebauungsplan Nr.64 auch für den Bebauungsplan Nr. 65 (s. Anhang)</p>	<p>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 ca. 20 m bis 27 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. Aus diesem Grunde stellt sich der Bereich entlang der Hochschulallee als geeigneter Standort für die geplanten Mehrfamilienhäuser dar, an dem die landschaftlichen Gegebenheiten adäquat Berücksichtigung finden. Die vom Einwander befürchtete Zerstörung vorhandener Landschaftslinien ist hier nicht erkennbar.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Dem Vorschlag, das Plangebiet an den Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee anzubinden wird aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht gefolgt.</p> <p>Um die vorgeschlagene Gebietsanbindung herzustellen, wäre es erforderlich, eine neue Straße über die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Bezeichnung „C“ zu führen. Dieser Bereich soll als Bestandteil des Landschaftsraumes ohne bauliche Eingriffe entwickelt werden. So ist hier zur Begrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes die Pflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese würde durch die Herstellung einer Erschließungsstraße beeinträchtigt werden.</p> <p>Auch wird aus verkehrlicher Sicht eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Einmündungsbereich der Hochschulallee in die Parower Chaussee nicht für erforderlich erachtet. Angesichts des geringen Zu- und Abfahrtsverkehrs des Plangebietes von ca. 550 Kfz/24 h ist von einer zu starken Belastung der Hochschulallee nicht auszugehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände zum B-Plan 64 wurden bereits in dessen Aufstellungsverfahren geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ... mitgeteilt. Aus den Einwänden ergeben sich keine neuen Anregungen die zu einer Änderung des Bebauungsplanes B-65 führen.</p>
B5b	<p>Einwender 4 02.03.2018</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Berücksichtigung im Bebauungsplan
	<p>Ergänzend zu den bereits bei Ihnen vorliegenden Einwendungen von uns bei der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan B65 möchten wir noch folgende Einwände erheben:</p> <p>1. Die Begründung zur "Notwendigkeit für die Umwandlung der Landwirtschaftsflächen im Rahmen der ISEK-Fortschreibung erkannten Bedarf nach hochwertigen Wohnungsneubaustandorten" hat sich nicht bestätigt: Der in der OZ vom 18.10.2017 beschriebene "Ansturm auf Grundstücke an der Hochschulallee auf dem Gebiet B-Plan 64" ist scheinbar ausgeblieben, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Grundstücke veräußert wurden (lt. Angabe der LEG im Lageplan, ersichtlich im Internet). Deshalb dürfte auf keinen Fall mit der Erschließung eines weiteren Baugebietes begonnen werden, ehe nicht alle Grundstücke vom Baugebiet B64 verkauft wurden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger, der mit diesen jedoch erst beginnen darf, wenn der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet westlich der Hochschulallee“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen hat. Es wird davon abgesehen, den Bebauungsplan Nr. 65 erst dann zu Rechtskraft zu führen, wenn im Baugebiet Nr. 64 alle Grundstücke veräußert sind. Für die Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist i.d.R. eine Dauer von ca. 6 bis 9 Monaten anzusetzen. In diesem Zeitraum könnten die Bauherren aufgrund der fehlenden Erschließung nicht mit dem Hochbau beginnen. Im B-Plangebiet Nr. 64 zeichnet sich eine kontinuierliche Nachfrage ab, so dass mit Stand vom Juni 2018 ca. 70 % der Grundstücke verkauft bzw. reserviert sind. Es ist daher Ziel, das Bebauungsverfahren Nr. 65 zügig abzuschließen, um Verzögerungen zu vermeiden und die Voraussetzungen für die nachfragegerechte Verfügbarkeit weiterer Baugrundstücke zu schaffen.</p>
	<p>2. Zu Pkt.3.1. Ziel 4.1.(1) : Zur Wohnbauflächenentwicklung wird eine flächensparende Bauweise gefordert, diese ist bei den sehr großen Grundstücken nicht gegeben. Ein "kompakt umrissenes Wohngebiet" sagt nichts über die Anzahl der Baugrundstücke aus, diese kann sehr variabel sein. Der im " ISEK erkannte Bedarf an hochwertigem Wohnungsbaustandort in Wassernähe" steht angeblich nicht zur Verfügung. Es gibt aber noch Potentiale an der Schwedenschanze und beim Schwesternwohnheim!</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach wie vor stehen für den Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken in Wasserlage keine ausreichenden Angebote zur Verfügung. In dem Gebiet an der Schwedenschanze sind gemäß dem geänderten Bebauungsplan Nr. 38 neben Ferienwohnungen lediglich Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Bereich des ehemaligen Schwesternwohnheimes ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nur eine Wohnungsbauentwicklung vorrangig im Rahmen des Bestandsschutzes durch eine Nachnutzung der vorhanden mehrgeschossigen Gebäude mit Ergänzungen möglich. Insofern können auch hier auch keine Grundstücke für Einfamilienhäuser angeboten werden.</p>
	<p>3. Ein weiterer Eingriff in die Natur ist abzulehnen, da Tiere in Ihrem Lebensraum eingeschränkt werden, wie man gerade jetzt an den Spuren im Schnee erkennen kann (Hase, Reh)</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Umwelt- und Naturschutz wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht, deren Ergebnisse in dem dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht dargelegt sind. Danach ist die geplante Wohnbebauung mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Die aufgrund der Planung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die festgesetzten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches im vollen Umfang ausgeglichen.</p>