

## Bekanntmachung

Die 09. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung findet am Donnerstag, den 23.08.2018 statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 07.06.2018
- 3 Beratung zu Beschlussvorlagen
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof"  
Vorlage: B 0025/2018
  - 3.2 Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: B 0028/2018
  - 3.3 Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee", Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: B 0029/2018
  - 3.4 Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Hochschulallee"  
Vorlage: H 0050/2018
- 4 Beratung zu aktuellen Themen
  - 4.1 Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt  
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0098/2017
  - 4.2 Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen  
Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion  
Vorlage: AN 0018/2018

- 5 Verschiedenes

#### Nichtöffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen

- 6.1 Verkauf einer städtischen Teilfläche in der Gemarkung Andershof, Flur 1, Flurstück 15/29 anteilig  
Vorlage: H 0060/2017
- 6.2 Verkauf eines Grundstückes Frankendamm 72a, Flur 34, Flurstück 142/3 mit 595 m<sup>2</sup> in der Hansestadt Stralsund  
Vorlage: H 0048/2018
- 7 Beratung zu aktuellen Themen –keine-
- 8 Verschiedenes

#### Öffentlicher Teil

- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

gez. Hendrik Lastovka  
Vorsitz

# TOP Ö 2

Hansestadt Stralsund  
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

## Niederschrift der 08. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 07.06.2018  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende 17:40 Uhr  
Raum: Hansestadt Stralsund, Rathaus, Konferenzsaal

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende/r

Herr Hendrik Lastovka

#### stellv. Vorsitzende/r

Herr Thomas Haack

#### Mitglieder

Herr Prof. Dr. Rupert Eilsberger

Herr Jan Gottschling

Herr André Meißner

Frau Kathrin Ruhnke

Herr Jürgen Suhr

Herr Peter van Slooten

#### Vertreter

Herr Thomas Schulz

Vertretung für Herrn Stefan Nachtwey

#### Protokollführer

Frau Gaby Ely

#### von der Verwaltung

Herr Stephan Bogusch

Frau Ulrike Danzmann

Frau Beate Löffler

Herr Henning Steinbach

Herr Wolfgang Sund

Herr Ekkehard Wohlgemuth

#### Gäste

Herr Peter Mühle

## **Tagesordnung:**

- 1** Bestätigung der Tagesordnung
  
- 2** Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26. 04. 2018  
Bestätigung der Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 17.05.2018
  
- 3** Wahl des/der zweiten Stellvertreters/Stellvertreterin des Ausschussvorsitzenden
  
- 4** Beratung zu Beschlussvorlagen
  
- 4.1** Lärmaktionsplanung, Fortschreibung 2. Stufe  
Vorlage: B 0014/2018
  
- 5** Beratung zu aktuellen Themen
  
- 5.1** Verfahren und Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Schützenbastion
  
- 6** Verschiedenes
  
- 10** Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung sind 9 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Die Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

### **zu 1 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Änderungen/Ergänzungen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

### **zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26. 04. 2018 Bestätigung der Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 17.05.2018**

Bestätigung der Niederschrift der 06. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 26.04.2018 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Bestätigung der Niederschrift der 07. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung vom 17.05.2018 wird ohne Änderungen/Ergänzungen bestätigt.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      1 Stimmenthaltung

### **zu 3 Wahl des/der zweiten Stellvertreters/Stellvertreterin des Ausschussvorsitzenden**

Frau Ruhnke schlägt Herrn Meißner als 2. Stellvertreter des Ausschussvorsitzenden vor.

Herr Suhr schlägt Herrn van Slooten als 2. stellvertretenden Vorsitzenden vor.

Herr Lastovka lässt über den Vorschlag von Frau Ruhnke abstimmen.

Abstimmung: 5 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      4 Stimmenthaltungen

Der Ausschussvorsitzende stellt den Wahlvorschlag von Herrn Suhr zur Abstimmung.

Abstimmung: 4 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      5 Stimmenthaltungen

Herr Meißner ist somit 2. stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

## **zu 4      Beratung zu Beschlussvorlagen**

### **zu 4.1      Lärmaktionsplanung, Fortschreibung 2. Stufe Vorlage: B 0014/2018**

Auf Grund der Tatsache, dass der Lärmaktionsplan nur für Landes- und Bundesstraßen verpflichtend aufgestellt werden muss, die ein Verkehrsaufkommen von über 8 Mio. Fahrzeugen im Jahr haben, stellt sich die Frage, wie sinnvoll es ist, andere Gemeindestraßen in den Plan mit aufzunehmen. Herr Lastovka schlägt vor, nur die Straßen aufzunehmen, für die eine gesetzliche Verpflichtung besteht. Maßnahmen für weitere Straßen sollen im Ausschuss betrachtet und ggf. Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Herr Bogusch weist auf den Beschluss der Bürgerschaft aus der Sitzung vom 18.01.2018 hin, in diesem wurden die erste Stufe des Lärmaktionsplanes mit dem klassifizierten Straßennetz und auch Maßnahmen zu anderen Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 8000 Fahrzeugen am Tag beschlossen. Eine Herausnahme dieser Straßen würde einer Zurückstellung gleichkommen.

Herr Lastovka erklärt, dass von der Verwaltung die Aussage erfolgte, dass es schwierig sei, für die zweite Stufe des Lärmaktionsplanes Maßnahmen zu benennen.

Herr Bogusch bestätigt die Aussage der Verwaltung. Als Grundsatz galt zu Beginn die Gleichbehandlung der Stralsunder Bevölkerung. Es ist schwer deutlich zu machen, warum ein Carl-Heydemann-Ring (Landesstraße) betrachtet wird und ein Grünhofer Bogen (Gemeindestraße) nicht.

Die gefundenen Maßnahmen müssen die Freizügigkeit des Verkehrs aufrechterhalten und gleichzeitig zu einer Lärmberuhigung für die Anwohner führen.

Herr Lastovka macht noch einmal deutlich, dass die Straßen, die nicht durch den Lärmaktionsplan abgedeckt werden im Einzelfall betrachtet werden sollen und so nicht außer Acht gelassen werden.

Herr Suhr erklärt, dass, sollte es möglich sein, den Lärmaktionsplan bei entsprechender politischer Willensbildung um Maßnahmen bzw. Straßen zu ergänzen, er der Vorlage zustimmen wird.

Herr van Slooten spricht sich dafür aus, die Gesamtsituation zu betrachten und Maßnahmen aufeinander abzustimmen. Bei einer punktuellen Betrachtung befürchtet er, dass die Maßnahmen nicht ineinander greifen. Der Lärmaktionsplan soll wie vorgestellt fortgeschrieben werden.

Herr Haack ist der Meinung, dass, sollte die Vorlage beschlossen werden, Gestaltungsmöglichkeiten verloren gehen und der Plan einige Maßnahmen enthält, die so nicht umgesetzt werden sollten.

Aus der Sicht von Herrn Haack sollten alle Bürger angehört werden und nicht nur die unmittelbar Betroffenen.

Außerdem ist fraglich, ob einzelne Maßnahmen nach Beschluss der Vorlage noch einmal diskutiert werden oder ob sie dann einfach umgesetzt werden.

Herr Lastovka schlägt vor, den Plan erst einmal nur für die rechtlich verpflichtenden Straßen fortzuschreiben und dass weitere Straßen nach der Beratung im Ausschuss ergänzt werden.

Herr van Slooten weist darauf hin, dass die Bürgerschaft jederzeit berechtigt ist, Entscheidungen an sich zu ziehen und sich so zum Beispiel gegen Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan zu entscheiden.

Herr Suhr fragt, ob es möglich ist, Maßnahmen eine Straße betreffend, welche im Lärmaktionsplan festgeschrieben sind, durch einen Beschluss der Bürgerschaft zu ändern. Wenn dies der Fall ist, sieht Herr Suhr keinen Grund von den Maßnahmen im Lärmaktionsplan abzuweichen.

Herr Bogusch erklärt, dass es sich bei dem Lärmaktionsplan um ein Konzept handelt, welches Maßnahmen vorschlägt, die in eine Abwägung mit einbezogen werden müssen. Wenn die Abwägung ergibt, dass Argumente gegen die Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan sprechen, müssen diese nicht umgesetzt werden. Bei der nächsten Fortschreibung des Konzeptes muss dann geschaut werden, ob andere Maßnahmen getroffen werden können. Herr Bogusch betont, dass er durch den vorliegenden Beschluss berechtigt ist, im Einvernehmen mit der oberen Verkehrsbehörde Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan umzusetzen, ohne die Bürgerschaft erneut zu beteiligen.

Herr Haack sieht sich in der Aussage von Herrn Bogusch bestätigt und bekräftigt, dass er auch kurzfristig bereit wäre, Einzelmaßnahmen im Ausschuss zu beraten.

Herr Bogusch bietet an, bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan die Bürgerschaft an der Entscheidung zu beteiligen und den Beschluss um diese Formulierung zu ergänzen.

Herr Lastovka stellt folgenden Antrag:

Der Ausschuss stimmt der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes zu, soweit es die gesetzlich verpflichtenden Straßen betrifft. Gleichwohl wird die Verwaltung vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen nochmal den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung beteiligen und soweit Straßen betroffen sind, die nicht verpflichtend im Lärmaktionsplan genannt sind, diese kurzfristig im Ausschuss vorstellen, um eine Ergänzung des Lärmaktionsplanes für die Bürgerschaft vorzubereiten.

Herr Bogusch macht folgenden Gegenvorschlag. Der Lärmaktionsplan wird mit den Gesamtmaßnahmen beschlossen und es wird festgelegt, dass vor der Umsetzung der Maßnahmen die Zustimmung des Bauausschusses einzuholen ist.

Herr van Slooten stellt den Antrag, dass der 2. Fortschreibung des Lärmaktionsplanes unter der Einschränkung zugestimmt wird, dass Einzelmaßnahmen hinsichtlich der Umsetzung des Lärmaktionsplanes mit dem Bauausschuss/der Bürgerschaft abgestimmt werden.

Herr Suhr spricht sich für den Antrag von Herrn van Slooten aus.

Herr Lastovka stellt seinen Antrag zur Abstimmung.

Abstimmung: 6 Zustimmungen      3 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Herr Lastovka stellt den Antrag von Herrn van Slooten zur Abstimmung.

Abstimmung: 4 Zustimmungen      5 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Abschließend stellt Herr Lastovka die Vorlage mit dem ersten Änderungsantrag zur Abstimmung:

Abstimmung: 7 Zustimmungen 2 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0014/2018 unter Berücksichtigung, der vorgeschlagenen Ergänzung zu beschließen.

## zu 5 Beratung zu aktuellen Themen

### zu 5.1 Verfahren und Rahmenbedingungen zur Entwicklung der Schützenbastion

Die Präsentation zu diesem Tagesordnungspunkt wird dem Protokoll als Anlage beigefügt. Herr Wohlgemuth erläutert die wesentlichen Punkte zu dem Vorhaben. Die Verwaltung wurde beauftragt zu überprüfen, wie das hohe Verkehrsaufkommen des Neuen Marktes am besten auf die Schützenbastion verlagert werden kann. Zum einen sollen die Stellplätze vom Neuen Markt unterirdisch auf die Schützenbastion verlagert werden, sodass auf der Fläche der Tiefgarage eine alternative Nutzung möglich ist. Zum anderen ist die Unterbringung von Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Der Wettbewerb soll relativ zeitnah von der Verwaltung ausgelobt werden. Ursprünglich sollte die Schützenbastion nach dem Stadtraumentwicklungs-konzept eine grüne Freifläche bleiben. Im Plan zur baulichen Nutzung ist nun Parken vorgesehen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist verbunden mit dem städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziel, dass der Bastionenring um die Altstadt an dieser Stelle ergänzt und eine Freifläche ausgebildet wird. Es wird eine Unterbringung der Fahrzeuge auf 2 Ebenen erfolgen, um so alle Parkplätze des Neuen Marktes abzudecken. Aus jetzt 185 Parkplätzen werden dann 225 Stellflächen. Somit werden neue Stellplätze gewonnen. Die Oberfläche der Tiefgarage kann in Spitzenzeiten auch als Parkmöglichkeit genutzt werden.

Die Auslobung erfolgt anhand von Rahmenbedingungen. Diese sind:

- Räumliche Wiederherstellung der historischen Bastion unter Gewährleistung wichtiger Sichtbeziehungen (u.a. auf die Marienkirche)
- Herstellung einer der „Bastion“ vorgelagerten öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsqualität und Wasserbezug
- Schaffung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer auf dem alten „Weidendamm“
- Einordnung eines öffentlichen WC sowie von Fahrradabstellmöglichkeiten
- Ufergestaltung des Frankenteichs nach denkmalpflegerischen Vorgaben
- Wiederherstellung der Kante des kleinen Frankenteichs

Konkrete Rahmenbedingungen für das Parkdeck sind:

- Einordnung eines 1 ½ - geschossig versenkten Parkdecks mit mind. 250 Stellplätzen, Kontur in Annäherung an die eh. Bastion
- Höhengleiche Entwicklung aus dem Straßenraum Frankenwall heraus, in leicht ansteigendem Gefälle in Richtung der südlich gelegenen Freiflächen, max. Höhenunterschied OK Parkdeck, OK Gelände 3,60 m
- Ausbildung oberirdisch als multifunktional / öffentlich nutzbare Platzfläche, in saisonalen Spitzenzeiten als zusätzlicher Parkplatz

Wenn die Genehmigung zur Durchführung des Wettbewerbs aus Schwerin vorliegt, soll dieser zeitnah durchgeführt werden, um eine entsprechende Grundlage für die Stellung von Fördermittelanträgen zu haben.

Herr Haack unterstützt das Vorhaben.

Herr Suhr stimmt dem Gesamtkonzept zu, erfragt aber, wie sich die Gestaltung einer Grünanlage und die Sichtbarkeit eines „halben“ Parkdecks vereinbaren lassen.

Herr Wohlgemuth erklärt, dass die Bastion eine dreieckige Form haben soll. Innerhalb der Fläche befindet sich die Tiefgarage mit einem oberen Parkdeck, welches als Platz z. B. für

Spiele und Sport, aber in Spitzenzeiten auch zum Parken genutzt werden soll. Um dieses Zentrum herum entsteht eine Grünfläche.

Auf die Frage von Herrn Lastovka antwortet Herr Wohlgemuth, dass für dieses Vorhaben eine Einzelfallgenehmigung benötigt wird, da die Kosten über 50.000€ liegen. Hierfür sollen Städtebaufördermittel verwendet werden.

Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

#### **zu 6            Verschiedenes**

Herr Haack fragt Herrn Bogusch, warum in dem Gebiet um das Heilgeistkloster die Papierkörbe abgebaut wurden.

Herr Bogusch sagt zu, sich zu informieren und die Information weiterzuleiten.

Herr Bogusch bittet die Ausschussmitglieder, sich im Zusammenhang mit dem Konzept zur Umgestaltung des Bahnhofumfeldes zur nächsten Sitzung in den Fraktionen zu beraten. So kann eine erneute Beratung des Konzeptes in der nächsten Sitzung des Ausschusses erfolgen.

#### **zu 10            Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil**

Herr Lastovka stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt Bekannt, dass die Vorlagen B 0022/2018 und H 0032/2018 den entsprechenden Gremien zur Beschlussfassung empfohlen wurden.

gez. Hendrik Lastovka  
Vorsitzender

gez. Gaby Ely  
Protokollführung

**Titel: Bebauungsplan Nr. 67 der Hansestadt Stralsund "Gelände westlich des Straßenbauamtes an der Greifswalder Chaussee, Andershof"**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 07.06.2018
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard, Gessert, Kirstin, Kluge, Swanhild	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	02.07.2018	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	23.08.2018	

**Sachverhalt:**

Das ca. 1,38 ha große, im Stadtteil Andershof an der Greifswalder Chaussee westlich des Straßenbauamtes Stralsund gelegene Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt) und die Straße Zur Steilküste, im Osten durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund) und im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Brehmer) begrenzt (siehe Anlage). In Verlängerung des Boddenweges nach Norden wird eine Teilfläche des Grundstückes Greifswalder Chaussee 63b in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Fläche gehörte vor 1990 zum militärisch genutzten Gelände der Bereitschaftspolizei und ist nach der Wiedervereinigung in Besitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern übergegangen. Die Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz hat im Jahr 2016 das brachgefallene Areal vom Land Mecklenburg-Vorpommern erworben.

In den letzten Jahren zeichnet sich in der Hansestadt Stralsund ein stetiger Einwohnerzuwachs ab. Die Bevölkerung wuchs von 56.875 (Stand Dezember 2010) auf 59.610 (Stand Dezember 2017). Mit diesem Einwohnerzuwachs steigt auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen. Der Hansestadt Stralsund fehlen nach den aktuellen Ermittlungen (Abfrage der vorhandenen Einrichtungen) insgesamt ca. 300 Kinderbetreuungsplätze.

Im Stadtgebiet Süd (Andershof und Devin) sind nach 1990 neun Wohngebiete entstanden (B-Pläne Nr. 5, 19, 26, 32, 42, 46, 48, 62 und 63). In den o.g. neuen Wohngebieten sind neben den Einfamilienhäusern auch Geschossbauten errichtet worden.

Allein in Andershof konnten in den letzten drei Jahren durch die Wiedernutzung von Brachflächen neue Wohngebiete (B-Plan Nr. 62 und B-Plan Nr. 63) besiedelt werden und ein weiteres Gebiet (B-Plan 32) wird z. Zt. bebaut. Durch die neuen Gebiete werden in Andershof zwischen 625 bis 900 Einwohner hinzukommen. Der Anteil junger Familien mit kleinen Kindern in neu erschlossenen Gebieten liegt i.d.R. über dem Durchschnitt.

Entsprechend steigt auch der Bedarf an Betreuungsplätzen in den Kindereinrichtungen.

Die Nachfrage nach Kinderbetreuung des Stadtgebietes Süd kann z.Zt. lediglich durch die Einrichtung „Am Bodden“, Boddenweg 4 gedeckt werden. Diese Kindertagesstätte verfügt nur über 18 Krippenplätze, 60 Kindergartenplätze und 150 Hortbetreuungsplätze. Deshalb soll im Stadtgebiet Süd eine weitere Kindertagesstätte entstehen.

Für die neu geplante Kindereinrichtung, die die derzeitigen Versorgungsdefizite im Stadtgebiet Süd verringern soll, gibt es bereits einen konkreten Bewerber – der Verein Lebensräume e.V. Geplant ist eine Kindertagesstätte „KiTa 15“ mit 24 Krippen- und 45 Kindergartenplätzen mit 15 Stunden Betreuungszeit, 7 Tage/Woche, insbesondere für Kinder von berufstätigen Eltern im Dienstleistungssektor/Schichtdienst. Damit soll ein bisher in Stralsund einmaliges Angebot geschaffen werden. Die Realisierung dieser KiTa hat deshalb sehr hohe Priorität, da sie eine Einrichtung ist, die nach Aussage des Landkreises eine Förderung erhalten soll.

Der Einzelhandelskomplex real am Gustower Weg mit dem real-Markt und einem nicht mehr zeitgemäßen Aldi mit unterdurchschnittlicher Verkaufsfläche sichert die (Nah)Versorgung im Stadtgebiet Süd. Im Bereich zwischen der Kreuzung Frankendamm und dem bisher als Stadtteilzentrum Süd/Andershof eingestuften Einzelhandelskomplex real gibt es bisher keinen weiteren Nahversorger, d.h. hier besteht eine Lücke im flächendeckenden Nahversorgungsnetz im Stralsunder Stadtgebiet.

Das in Aufstellung befindliche Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK) empfiehlt die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers am Standort westlich des Straßenbauamtes. Damit folgt das Konzept den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016, das die Entwicklung zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten fordert.

Da insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die wohnungsnah, von der nicht motorisierten Bevölkerung auch fußläufig zu erreichende Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zunehmend an Bedeutung für eine möglichst lange selbständige Lebensführung bis ins hohe Alter gewinnt, soll die Netzlücke durch Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschlossen werden.

Die Fläche wird voraussichtlich für die dringend benötigten Infrastruktureinrichtungen (KiTa u. Nahversorger) nicht vollständig benötigt, deshalb plant der Vorhabenträger aufgrund der hohen Nachfrage, hier wie im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 62) ergänzend auch ein Wohnhaus ggf. für Betreutes- und Seniorenwohnen zu bauen.

Der überwiegende Teil der Fläche (1,15 ha) wird von der unteren Forstbehörde als Küstenwald eingestuft. Der Waldstatus steht der geplanten baulichen Entwicklung entgegen. Deshalb ist Anfang Mai 2018 bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt worden. Die Fläche ist als Neuwaldfläche zu beurteilen, die sich nach der Nutzungsauffassung und Rückbau des Garagenkomplexes aufgrund unterlassener Grundstückspflege in den vergangenen 25 Jahren sukzessive gebildet hat. Durch die isolierte Lage der Neuwaldfläche ist sie für das Stadtklima von untergeordneter Bedeutung. Die zur Umwandlung beantragte Waldfläche umfasst damit keinen alten Waldstandort mit komplexen Waldfunktionen. Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG i.V. m. § 15 a Abs. 1 L WaldG M-V ist eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Das Plangebiet ist für die Ansiedlung der o.g. Infrastruktureinrichtungen geeignet und der Eigentümer unterstützt die Ansiedlung der geplanten Nutzungen. Alternative Standorte sind im Einzugsgebiet derzeit nicht verfügbar.

Lösungsvorschlag:

Es wird vorgeschlagen einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Planverfahren sollen mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Ein erstes städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers sieht angrenzend an die Greifswalder Chaussee den Nahversorger mit Parkplatz vor und östlich davon die KiTa und den Wohnungsbau. Um die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers aus den angrenzenden Wohngebieten sicherstellen zu können, sind Fußwegeverbindungen vom Boddenweg und Am Steilufer in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die technische Erschließung ist neu herzustellen und muss in die vorhandenen öffentlichen Netze eingebunden werden. Der geplante Nahversorger soll von der Greifswalder Chaussee aus straßenseitig erschlossen werden. Die KiTa und der geplante Wohnungsbau können voraussichtlich über den Boddenweg ggf. die Straße Am Steilufer angeschlossen werden.

Parallel zur Greifswalder Chaussee verläuft eine Rohwasserleitung zum Wasserwerk Andershof, welche nicht überbaut werden darf. Weitere Bestandsleitungen (Trinkwasser und Abwasserleitungen) sind bei der Planung zu berücksichtigen bzw. umzuverlegen.

Auf dem Areal steht ein ca. 37 m hoher Funkmast (Richtfunk/Betriebsfunk), der dem Straßenbauamt Stralsund gehört. In der Planung ist der erforderliche Bauabstand nach Landesbauordnung (LBauO M-V) zu berücksichtigen.

Nach Auskunft der unteren Abfallbehörde vom 04.05.2018 besteht nach der 2014/2015 erfolgten Altlastensanierung kein Altlastenverdacht mehr. Nach Aushub und Entsorgung der kontaminierten Bauwerke und Böden wurden keine erhöhten Werte festgestellt. Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung (Kasernenanlage Stralsund-Andershof) wird das Gelände als kampfmittelbelastet eingestuft. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der Munitionsdienst zu beteiligen.

Bei der Planung ist zu beachten, dass das Areal vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof liegt.

Wird von Seiten der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, soll der Ausgleich auf einem anerkannten Waldkonto erfolgen.

Für das Planverfahren soll der § 13 a BauGB angewendet werden, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die überbaubare Grundfläche wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen und mit der Überplanung einer baulich umschlossenen Fläche ist hier eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen.

Zum Bebauungsplan soll ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet werden. Ziel ist es, einen möglichst großen Anteil des randständigen Großbaumbestandes zu erhalten. Zum Abprüfen der artenschutzrechtlichen Belange ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erarbeiten.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Stralsund stellt das Areal westlich des Straßenbauamtes als Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“ dar. Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNPs abweichen. Der FNP ist entsprechend der geplanten Nutzung zu berichtigen. Der Bereich soll dann anteilig als Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche dargestellt werden. Der dem FNP beigeordnete Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche dar und muss deshalb nicht berichtigt werden.

#### Alternativen:

Im Umfeld des Plangebietes gibt es mit Ausnahme der Gewerbebrache des ehemaligen Landwirtschaftlichen Instandsetzungswerkes (LIW) keine Grundstücke mit dem für eine Marktansiedlung erforderlichen Flächenpotenzial von ca. 4.000- 6.000 m<sup>2</sup> Größe. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse und anderer Entwicklungsinteressen des Eigentümers steht diese Fläche als Alternative nicht zur Verfügung. Wenn im Plangebiet eine neue KiTa und ein Nahversorger angesiedelt werden sollen, besteht zu einem Bebauungsplan keine Alternative.

#### Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Für das im Stadtteil Andershof gelegene Gelände an der Greifswalder Chaussee westlich des Straßenbauamtes Stralsund soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Das ca. 1,38 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Andershof, Flur 1 die Flurstücke 24/46 (anteilig), 24/48, 157/3 und 158/4. Es wird begrenzt im Norden durch das Grundstück Greifswalder Chaussee 63a (ehemaliges Eichamt) und die Straße Zur Steilküste, im Osten durch das Baugrundstück Greifswalder Chaussee 63b (Straßenbauamt Stralsund) und im Süden durch das Grundstück Boddenweg 3 (Caravan-Brehmer).

2. Ziel der Planung ist Einordnung einer Kindertagesstätte und eines Nahversorgers sowie ergänzend Wohnbebauung

3. Da das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13 a BauGB als - andere Maßnahme der Innenentwicklung - erfüllt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzierung:

Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger, der Sundblick-Grundstücks GmbH & Co. KG aus Waren/Müritz, einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans und erforderlicher Fachplanungen abschließen. Zur Sicherung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist vor Abschluss des Planverfahrens zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der REWA mbH ein weiterer städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

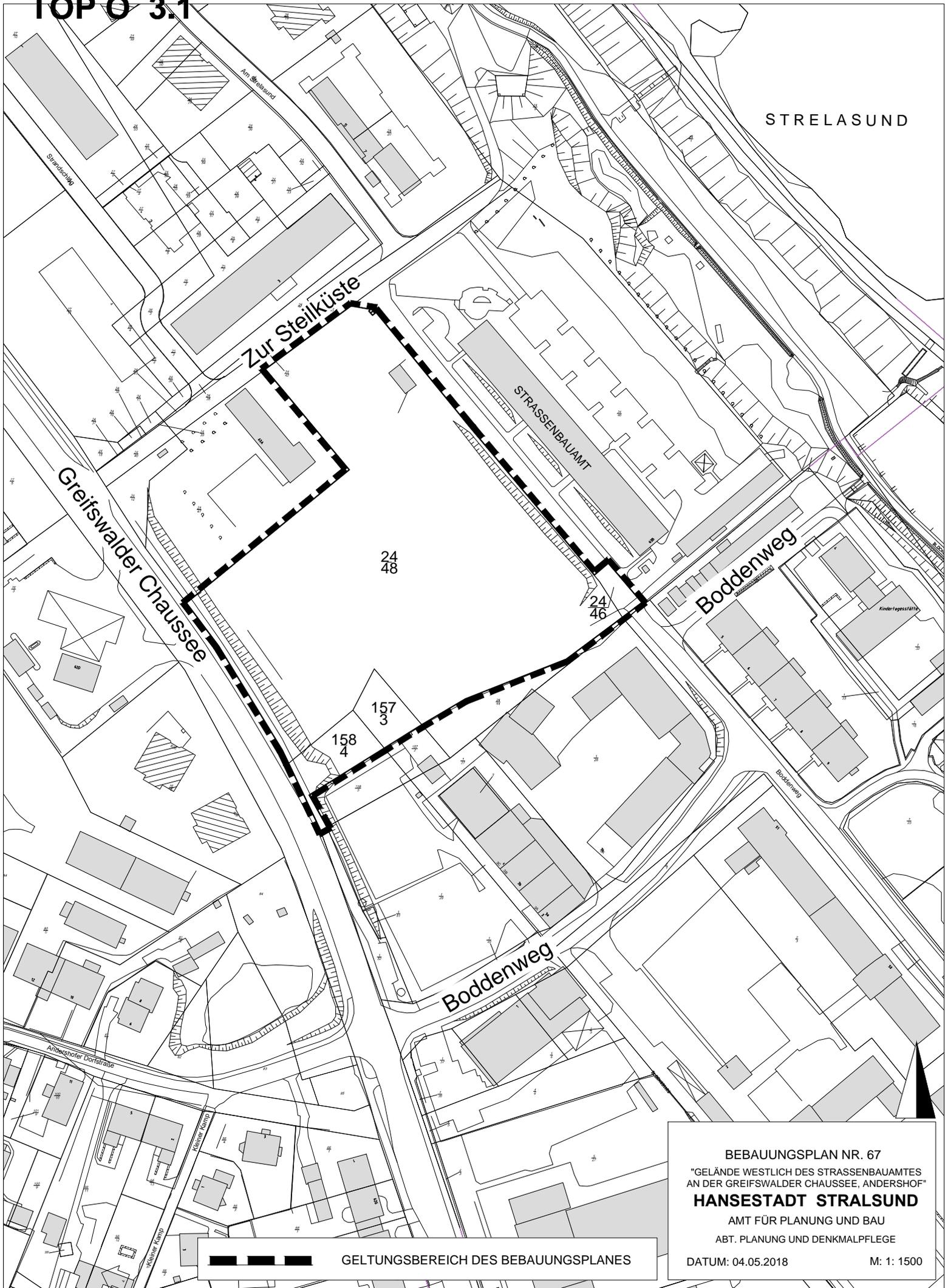
#### Termine/ Zuständigkeiten:

Öffentliche Bekanntmachung: ca. 8 Wochen nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B 67 Anlageblatt\_ Aufstellungsbeschluss

gez. i. V. Holger Albrecht



STRELASUND

Zur Steilküste

STRASSENBAUAMT

Boddenweg

Greifswalder Chaussee

24/48

24/46

157/3

158/4

Boddenweg

BEBAUUNGSPLAN NR. 67  
"GELÄNDE WESTLICH DES STRASSENBAUAMTES  
AN DER GREIFSWALDER CHAUSSEE, ANDERSHOF"  
**HANSESTADT STRALSUND**  
AMT FÜR PLANUNG UND BAU  
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DATUM: 04.05.2018

M: 1: 1500

**Titel: Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	06.07.2018
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Zech, Karin		

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den nördlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Kleiner Wiesenweg“ beschlossen. Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen. Es wird begrenzt im Norden durch die Baugrundstücke des Damaschkeweges und Grundstücke des Heuweges, im Osten durch den Heuweg, im Süden durch das in Umsetzung befindliche Wohngebiet am Kornwinkel und im Westen durch den Kleinen Wiesenweg.

Mit der Planung soll das in der Umgebung bestehende Wohngebiet gestärkt und das Wohnbedürfnis der Bevölkerung erfüllt werden. Als Planungsziel wird ein Allgemeines Wohngebiet für den Eigenheimbau angestrebt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2017 erfolgte die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.06.2017 bis 11.07.2017. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die sich daraus ergebenden Fachgutachten beauftragt. Die vorliegenden Fachgutachten „Chemische Untersuchung hinsichtlich Schadstoffe“ vom Januar 2018, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom Januar 2018 und „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ vom März 2018 wurden bei der Erarbeitung des nun vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes mit Stand vom Juni 2018 berücksichtigt. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Vorentwurf besteht in der Berücksichtigung des vorhandenen Feuchtbiotops einschließlich erforderlicher Pufferzone. Da das Biotop unmittelbar westlich am Heuweg angrenzt, ist in diesem Abschnitt ein Ausbau des Heuweges über den Bestand hinaus nicht möglich.

Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung) aufgestellt werden. Zur Stärkung der Rechtssicherheit soll er nun als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB weitergeführt werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung unter Einbeziehung auch von Außenbereichsflächen. Damit wird berücksichtigt, dass der östliche Bereich neben dem bestehenden Heuweg den Charakter einer

Außenbereichsfläche aufweist.

Lösungsvorschlag:

Unter Berücksichtigung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen ist die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abgeschlossen, so dass er nun von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt werden kann.

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat nachfolgenden wesentlichen Planinhalt:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, einen Wohnungsbaustandort zu entwickeln, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Daneben sollen die zur Versorgung des Gebietes notwendigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen angesiedelt werden können, sowie ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Um eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung und eine zu hohe Bodenversiegelung zu vermeiden, wird eine Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke von 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt und die Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an den angrenzenden B-Plan Nr. 41 „Kleiner Wiesenweg - nördlicher Teil“ auf 0,25 begrenzt. Mit dem Ziel eine lockere Siedlungsstruktur zu schaffen, wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Das Plangebiet wird in die Gebietsteile WA1, WA2, WA3 und WA4 gegliedert. Es ist eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, die von Nord nach Süd abnimmt.

So können im WA1 und WA2 zwei Vollgeschosse errichtet werden mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m. Für das WA3 sind ebenfalls 2 Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe von 9,5 m zulässig, wobei mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,2 m das 2. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Im WA4 sollen aufgrund der rückwärtigen Lage nur eingeschossige Gebäude ohne ausbaufähiges Dachgeschoss errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe ist hier auf 6,5 m begrenzt.

Als Hausformen sind im WA1 und WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig und im WA3 und WA4 ausschließlich Einzelhäuser.

### 2. Erschließung

Das öffentliche Erschließungsnetz des Plangebietes wird so entwickelt, dass es im Südwesten an den Damaschkeweg (Planstraße A) und im Nordosten an den Heuweg (Planstraße C) anbindet. Über die Planstraße B wird im Süden ein Anschluss an den Fußweg neben dem Kinderspielplatz des B-Planes Nr. 41 hergestellt, so dass für Fußgänger und Radfahrer eine durchgehende Verbindung vom Damaschkeweg bis zur Straße Tribseer Wiesen besteht. Am Ende der Planstraße B wird ein Wendehammer vorgesehen, der auf dreiaxige Müllfahrzeuge ausgerichtet ist. Weiterhin wird die Planstraße B in nördliche Richtung über den Heuweg (Planweg D) als Geh- und Radweg weitergeführt. Der dreiarmsige Knoten Planstraße B und Heuweg kann als Minikreisel mit einem Durchmesser von 15 m ausgestaltet werden.

Der Ausbau der geplanten Straßen erfolgt differenziert. Die Planstraße A wird als Hapterschließungsstraße und Verbindung zum Damaschkeweg mit einer Breite von 10 m und einer gesonderten Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 7,75 m wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher sowie Straßenbäume sind innerhalb der

Planstraße A und B vorgesehen. Die Planstraße C soll ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,25 m ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung des westlich angrenzenden geschützten Feuchtbiotops ist eine Fahrbahn-Einengung für diesen Bereich entsprechend der bestehenden Breite des Heuweges bis auf 4,25 m erforderlich. Der Planweg D wird als Geh- und Radweg mit einer Breite von 5 m festgesetzt und ist für Anlieger frei.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Planstraße B. Hieran schließen auch die in der 2. Baureihe liegenden Grundstücke (WA4) mit 3,5 m breiten Zufahrten an, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind.

Das Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Vorplanung hierzu erfolgt bereits.

### 3. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Nachgang der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurde eine „Biotopkartierung und Ausgleichs-Bilanzierung“ erstellt.

Im Ergebnis erfolgte angrenzend an den Heuweg die Festsetzung einer ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche. Die Fläche umfasst das vorhandene gesetzlich geschützte Feuchtbiotop einschließlich Pufferzone sowie die nördlich daran angrenzende Fläche bis an die Planstraße B, die aufgrund des einzuhaltenden 30 m - Abstandes zum Wald (östlich des Heuweges gelegen) ebenfalls nicht bebaubar ist.

Die Planung bereitet einen Eingriff in geschützte Gehölzbiotope und Bäume vor.

Um den Kompensationsbedarf für den Biotopverlust zu decken, ist die Pflanzung einer fünfreihigen, ca. 490 m langen freiwachsenden Hecke außerhalb des Bebauungsplanes geplant. Diese Fläche, die im Eigentum der Stadt ist, befindet sich am Rand des Flugplatzes Stralsund, angrenzend zur Kleingartenanlage „Knieper Vorstadt e.V.“.

Für die nach NatSchAG M-V geschützten Bäume sind 14 Ersatzpflanzungen und für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume 2 Ersatzpflanzungen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt fest, die 14 Ersatzbäume im Straßenraum und die 2 Ersatzbäume auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird der geplante Eingriff vollumfänglich ausgeglichen und zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes geschaffen.

Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der vor allem eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien aufzeigt, wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. So wurde für den Verlust der Fortpflanzungsstätte des Neuntötters die außerhalb des Plangebietes anzulegende Heckenpflanzung am Flugplatz als CEF-Maßnahme zugeordnet. Als Vermeidungsmaßnahmen wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. Bauzeitenregelungen zum Schutz der Brutvögel und Amphibien bei der Baufeldfreimachung, sowie zum Schutz der Fledermäuse bei Baumfällungen und Gebäudeabbrissen beinhalten. Diese Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes zu berücksichtigen.

### 4. Altlasten

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurde ein Fachgutachten „Chemische Untersuchungen hinsichtlich Schadstoffe“ erarbeitet. Es erfolgte eine rasterartige Probenahme und chemische Untersuchungen der geplanten Bebauungsfläche. Durch Bodenauffüllungen wurde lediglich in drei Bereichen, zwei davon in Nähe des Heuweges und der dritte an einem weiteren Verbindungsweg, eine Überschreitung der Prüfwerte ermittelt. Es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung dieser drei Standorte im Bebauungsplan. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind die Bodenauffüllungen im Rahmen der Erschließung abzutragen und zu verbringen.

## 5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse, so dass aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen einer Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nichts entgegensteht.

## 6. Bodendenkmalschutz

Im Bebauungsplan erfolgte die nachrichtliche Übernahme von Flächen mit Bodendenkmalen. Eine Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann genehmigt werden, wenn in dem gekennzeichneten Bereich vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Im beschleunigten Verfahren darf die geplante Nutzung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen. Für die Gemeinbedarfsfläche, die als Wohnbaufläche darzustellen wäre, ist dann der FNP entsprechend zu berichtigen.

Alternativen:

Das Entwicklungsrecht sieht gemäß § 166 Abs. 1 BauGB zwingend die Aufstellung von Bebauungsplänen vor. Die Alternative hierzu wäre, keinen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wäre eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

1. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,4 ha wird um geringfügige Teile der Flurstücke 29 und 30 der Flur 56, Gemarkung Stralsund erweitert, die heute ebenfalls Bestandteil des Heuweges sind.
2. Der Bebauungsplan sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung) aufgestellt werden. Zur Stärkung der Rechtssicherheit soll er nun als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB weitergeführt werden. Es ist ebenfalls ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel“, gelegen im Stadtgebiet Tribseer, Stadtteil Tribseer Wiesen, in der vorliegenden Fassung vom Juni 2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die Erschließung des Plangebietes werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme über das Treuhandsondervermögen der Hansestadt Stralsund finanziert. Träger der Entwicklungsmaßnahme ist die Hansestadt Stralsund, vertreten durch die SES mbH. Die innerhalb des Entwicklungsbereiches liegenden privaten Grundstücke sind lt. BauGB ebenfalls über das Treuhandsondervermögen zu erwerben.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes ca. einen Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

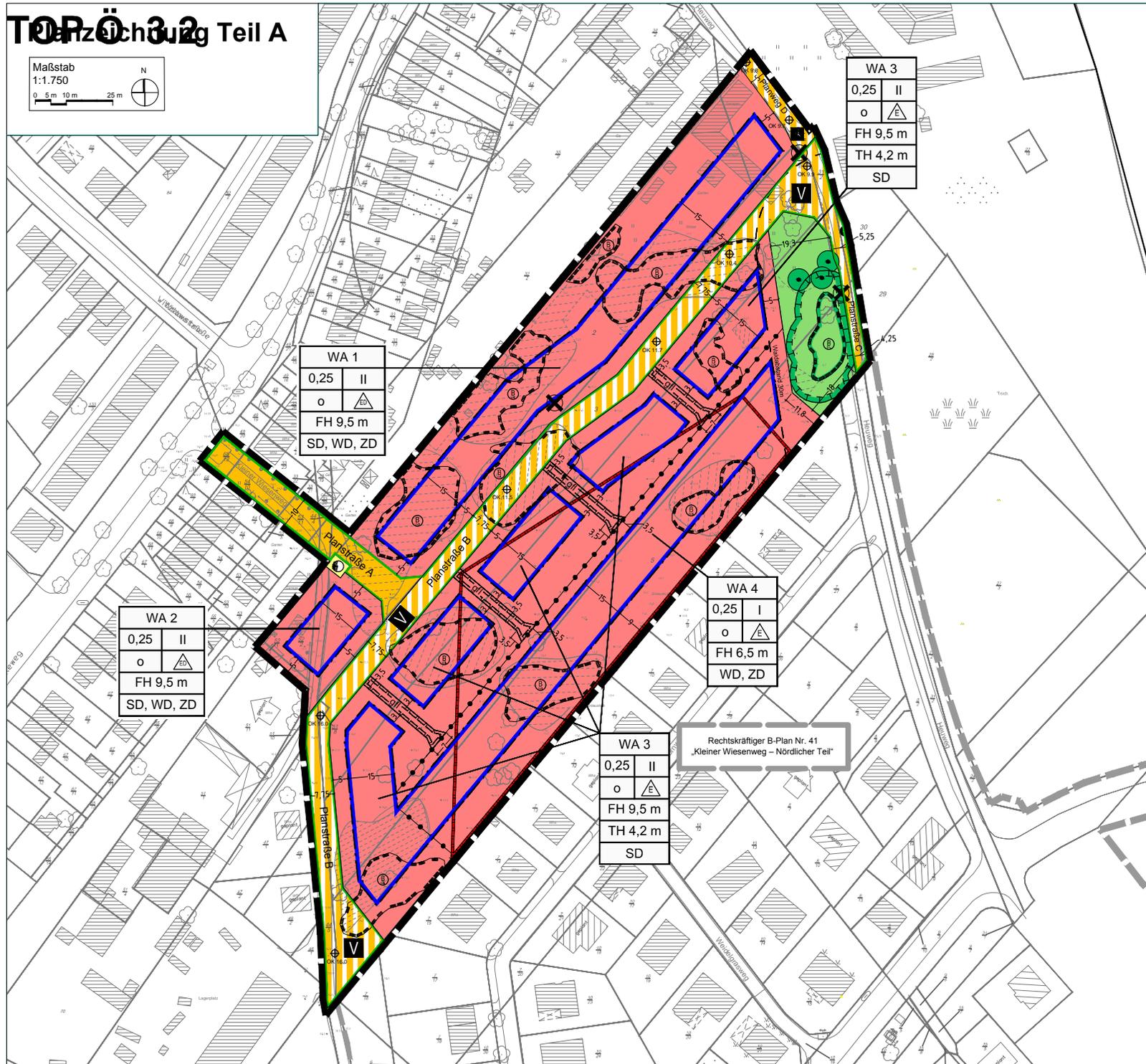
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

B53\_Entwurfsbeschluss\_Anlage1

B53\_Entwurfsbeschluss\_Anlage2

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# TOPÖ 32 Teil A



WA 3	
0,25	II
o	△
FH 9,5 m	
TH 4,2 m	
SD	

WA 1	
0,25	II
o	△
FH 9,5 m	
SD, WD, ZD	

WA 2	
0,25	II
o	△
FH 9,5 m	
SD, WD, ZD	

WA 4	
0,25	I
o	△
FH 6,5 m	
WD, ZD	

WA 3	
0,25	II
o	△
FH 9,5 m	
TH 4,2 m	
SD	

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 41  
„Kleiner Wiesenweg – Nördlicher Teil“

## Anlage 1 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

### Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. FH 9,5m maximale Firsthöhe über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 1.4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- TH 4,2m maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 1.4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Dachformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- SD/WD/ZD Dachform: Satteldach / Walmdach / Zeltdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- öffentliche Verkehrsfläche
- ⊕OK 13,0 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer Oberkante (Straßenhöhe) über NHN

Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grenzen

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- ⊗ Standorte, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen
- B B Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG  
M-V: Erhalt / Verlust

## Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaskeweg und Kornwinkel"

## Teil B

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB, §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Die Größe von Baugrundstücken, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, muss mindestens 500 m<sup>2</sup> und von Baugrundstücken, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Für die festgesetzte maximale Firsthöhe im WA 4 ist die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze der jeweiligen Grundstückszufahrt mit der anliegenden Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt zu verwenden.

Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.

#### 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Garagen oder Carports darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

## **Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel"  
Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise  
Stand: Juni 2018

### **3. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**

- 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze, Garagen und Carports von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,0 m betragen.
- 3.2 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Windenergieanlagen
  - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit „gfl“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.

### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A bis B) sind insgesamt mindestens 14 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen und sind zu begrünen.
- 5.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst ein geschütztes Biotop zuzüglich Pufferbereich. Die Fläche ist als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

### **6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Eingriffe in geschützte Gehölzbiotope sowie der verloren gehenden Fortpflanzungsstätte des Neuntöters wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zugeordnet:  
Pflanzung einer fünfreihigen Hecke auf einer Fläche von 5.850 m<sup>2</sup> und einer maximalen Endwuchshöhe von 6 m mit einer begleitenden Saumstruktur auf den Flurstücken 2/6 und 3/5 der Flur 1, Gemarkung Stralsund am Rand des Flugplatzes Stralsund. Zusätzlich sind drei Reisighaufen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m und einem hohen Anteil von Dornensträuchern entlang der Neupflanzung anzulegen und für fünf Jahre funktionstüchtig zu halten.

## **Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel"

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: Juni 2018

### **7. Örtliche Bauvorschriften**

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

#### Dächer

- 7.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35–50 °; Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20–25 ° auszubilden. Ausgenommen davon sind Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V.
- 7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf Gebäuden nur Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung 20–25 ° zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss ausgebildet ist.
- 7.3 Die Dachflächen sind jeweils mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu versehen.
- 7.4 Die Breite der Dachaufbauten pro Dachseite darf höchstens 50% der Firstlänge betragen.

#### Einfriedungen

- 7.5 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen.

#### Luft-Wärme-Pumpen

- 7.6 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### Ordnungswidrigkeiten

- 7.7 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.6 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (9 Abs. 6 BauGB)**

### **Bodendenkmalschutz**

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle

## **Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel"

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: Juni 2018

durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 01.01.2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

#### **2. Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

#### **3. Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

#### **4. Bodendenkmale**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden wie z.B. Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### **5. Artenschutz**

##### **5.1 Bauzeitenregelung Brutvögel**

Zum Schutz von Brutvögeln erfolgt die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

##### **5.2 Fällzeitenregelung Fledermäuse**

Zum Schutz von Fledermäusen sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume vorzugsweise im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober auf eine aktuelle Nutzung zu kontrollieren. Bei nachgewiesenem Nichtbesatz bzw. nach erfolgter Bergung durch einen Artspezialisten ist das Quartier zu verschließen. Sofern die Kontrolle auf Besatz in die Überwinterungszeit von Fledermäusen fällt, sind die zur Fällung vorgesehenen Altbäume auf eine aktuelle Nutzung als Winterquartier zu kontrollieren. Bäume mit be-

## **Anlage 2 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Bebauungsplan Nr. 53 "Wohngebiet zwischen Damaschkeweg und Kornwinkel"

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Stand: Juni 2018

setzten Quartieren sind bis zum nächsten Frühjahr stehenzulassen bzw. segmentweise zu fällen. Segmente, die Quartiere enthalten, sind umsichtig abzunehmen und an einen geeigneten neuen Standort zu bringen. Der Quartiereingang ist während der Arbeiten verschlossen zu halten, um ein etwaiges Ausfliegen gestörter Tiere zu verhindern.

### **5.3 Gebäuderückbau Fledermäuse**

Zum Schutz von Fledermäusen erfolgt der Abriss von Gebäuden unter Beteiligung eines Artspezialisten. Für Fledermäuse potenziell besonders gut geeignete Bereiche sind vor und während der Abrissarbeiten auf aktuellen Besatz zu kontrollieren und ggf. vorhandene Fledermäuse zu bergen.

### **5.4 Quartierersatz Fledermäuse**

Werden im Zuge der Kontrolle relevante Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen, sind Quartiersverluste durch Anbringung künstlicher Fledermaushöhlen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Notwendige Ersatzquartiere sind vor Beginn der auf die Fällung folgenden Reproduktionsperiode anzubringen und für einen Zeitraum von zehn Jahren funktionstüchtig zu halten.

### **5.5 Bauzeitenregelung Amphibien**

Zum Schutz von Amphibien ist die Baufeldfreimachung vorzugsweise im Zeitraum zwischen Anfang September und Mitte Oktober durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung zwischen Mitte Oktober und Ende März durchgeführt wird, muss im Sommer vor der Baufeldfreimachung an der östlichen Grenze des Plangebiets im Zeitraum Anfang September bis Mitte Oktober ein Amphibienschutzzaun errichtet werden, um ein Einwandern in mögliche Winterquartiere im Plangebiet zu verhindern.

## **6. Waldabstand**

Nach § 2 Waldabstandsverordnung M-V dürfen innerhalb des Waldabstandes nur mit Zustimmung des Forstamtes Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

## **7. Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

## **8. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

**Titel: Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee",  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 06.07.2018
Bearbeiter: Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Wunderlich, Antje	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	06.08.2018	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	23.08.2018	

**Sachverhalt:**

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Knieper Nord, östlich der Hochschulallee und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“. Es umfasst die Flurstücke 17/6 und 18/6 der Flur 2 der Gemarkung Stralsund.

Auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das geplante Gebiet wird den neuen Stadtrand prägen. Aufgrund seiner exponierten Lage am Strelasund ist das Areal als städtebaulich-architektonisch hochwertiger Wohnstandort zu entwickeln. Im Baugebiet können 29 zweigeschossige Einzelhäuser und 5 zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen mit je max. 7 Wohnungen entstehen. Von der Hochschulallee führt eine Zufahrt ins Gebiet. Für die innere Erschließung ist eine Ringstraße vorgesehen. Nördlich und östlich des Baugebietes sind Grünflächen mit Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, und einer Obstwiese geplant, die als Grünland verpachtet werden sollen. Nach Norden in Richtung Acker wird die Grünfläche durch eine Laubholzhecke begrenzt.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH. Das Bebauungsplanverfahren wurde regulär mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist auf der Grundlage des Vorentwurfs im Januar 2017 durchgeführt worden, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Ein großer Teil der Stellungnahmen bezog sich grundsätzlich auf eine Bebauung an diesem Standort. Eine Berücksichtigung der Belange fand teilweise statt, indem eine sensible Einbindung in den Landschaftsraum vorgenommen wird und die geplanten öffentlichen Grünflächen extensiv bewirtschaftet werden können. Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf den Alleeschutz. Diese Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Die Allee wird noch stärker geschützt, indem der Grünstreifen zur Wohnbebauung hin von jeglichen

Nebenanlagen freizuhalten ist. Die temporäre Baustraße parallel zur Hochschulallee wird auch für die Erschließung dieses Plangebietes genutzt, um etwaige Schäden an Straße und Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge zu vermeiden.

Nach dem Bürgerschaftsbeschluss über die Auslegung im Dezember 2017 lag der Bebauungsplanentwurf vom 29. Januar bis 02. März 2018 öffentlich aus. Parallel hatten die Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Planung von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange überwiegend zugestimmt wird. Einzelne Anwohner lehnten eine Baulandentwicklung an dem Standort ab.

Im Rahmen der Abwägung wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Parower Chaussee – Hochschulallee geprüft. Im Ergebnis ist auch unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose für die geplanten Wohngebiete (B 64 in Umsetzung und B 65) kein Kreisverkehr notwendig. Es wurde ebenfalls aufgrund eingereicherter Stellungnahmen zum Verkehr auf der Hochschulallee eine Verkehrszählung durchgeführt. Das Ergebnis bestätigt die den Berechnungen zu Grunde liegenden Ausgangswerte der schalltechnischen Untersuchung von 2016, so dass hier keine Änderungen vorzunehmen waren.

Lösungsvorschlag:

Die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich eingehend geprüft und der Vorschlag für die Abwägung erarbeitet (siehe Anlage 2).

Die **Hinweise** vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund; Bergamt Stralsund; Hauptzollamt Stralsund; Landesforstamt MV, Forstamt Schuenhagen; Deutsche Telekom Technik GmbH; Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz; Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- u. Katasterwesen; Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Städtebauliche und planungsrechtliche Belange, Fachbereich Wasserwirtschaft, Fachbereich Naturschutz, Fachbereich Kataster und Vermessung, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Fachbereich Abfallwirtschaft; Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen; SWS Energie GmbH; SWS Telnet GmbH; REWA GmbH; NABU Kreisgeschäftsstelle Barth; Wasser- und Bodenverband Barthe/ Küste und vom BUND M-V e.V. werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans und sind demzufolge nicht abwägungsrelevant. Es wurde auf allgemein geltende Gesetze, Vorschriften und Regeln hingewiesen, insbesondere solche die bei der Erschließung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind, oder es wurden sonstige Informationen gegeben.

**Es wird vorgeschlagen**, den Anregungen nachfolgender Behörden, der Öffentlichkeit und der sonstigen Beteiligten (siehe Anlage 2)

**zu folgen:**

Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz: Zur Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes wurde die textl. Festsetzung 3.2 dahingegen ergänzt, dass auch größere Breiten von Zufahrten zulässig sind, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

Fachbereich Abfallwirtschaft: Die Straßenraumbreite mit 8 m wurde für ausreichend erachtet, der Regelquerschnitt ohne Normcharakter den gewünschten Durchfahrtsbreiten für Müllfahrzeuge angepasst.

### **teilweise zu folgen:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von 2016 sind keine Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der Nachtwerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet an drei Immissionsorten liegen unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Der von der Planung betroffene Landwirt wurde in die Planung einbezogen (Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Auslegung sowie gesondert zum Angebot der Verpachtung als Grünland).

Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Naturschutz: Der Alleenschutz wurde verstärkt, indem auf der Fläche B neben dem Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen auch die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen wurde (4.4). Weitere Festsetzungen sind über den Regelungskatalog von § 9 BauGB nicht festsetzbar. Unabhängig davon besteht sowieso Alleenschutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Die Eingriffsbilanz wurde überarbeitet. Die Sicherung der Pflege wird im Erschließungsvertrag mit der LEG geregelt.

Fachbereich Kataster und Vermessung: Die Liegenschaftskarte wurde in aktueller Version eingearbeitet und die Flurstückbezeichnung von 18/5 in 18/6 geändert. Ergänzungsbedarf in der Benennung des Plangebietes wurde nicht für notwendig erachtet.

Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof: Die Schätzung des Verkehrsaufkommens, welche als nicht ausreichend kritisiert wurde, ist durch eine Verkehrszählung bestätigt worden.

Einwender 1: Ein Spielplatz wurde festgesetzt. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Hochschulallee – Parower Chaussee hat ergeben, dass kein Kreisverkehr notwendig ist.

Einwender 2: Um die Blendwirkung zu minimieren, wurde die Planstraße A schräg an die Hochschulallee angebunden. Die Allee wird im Zuge der Erschließung in dem Bereich gegenüber der Einfahrt ergänzt und eine Hecke gepflanzt. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bleiben aber im Plan bestehen, da der Abstand zur bestehenden Bebauung ausreichend ist und Durchblicke erhalten bleiben.

Einwender 3: Die Hochschulallee erhält auf der Westseite einen Fußweg, der planungsrechtlich bereits im B-Plan Nr. 15 ermöglicht wurde und nun per Erschließungsvertrag geregelt wird. Der ursprünglich verfolgte Kreisverkehr wird mit Verweis auf die Berechnung der Leistungsfähigkeit nicht gebaut. Die Baustraße wird auch zur Erschließung des B-Plan Nr. 65-Gebietes genutzt. Die geplante Straßenführung wurde nicht geändert.

### **nicht zu folgen:**

NABU Kreisgeschäftsstelle Barth; Einwender 4; Einwender 5: Die grundsätzliche Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort ist politischer Wille, raumordnerisch legitimiert und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die durch das Bebauungsplanverfahren ermöglicht wird. Sie steht deshalb nicht mehr in Frage.

Die Anregungen der beteiligten städtischen Ämter wurden, soweit sie für die Planung relevant waren, berücksichtigt.

Die nun vorliegende Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 65 hat nachfolgenden wesentlichen Inhalt:

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Wohngebietsflächen gliedern sich in die Bereiche WA 1 bis WA 6. Die Wohnnutzung prägt den Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA). Neben dem Wohnen sind weitere Nutzungen zulässig wie: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Handwerks-, Gartenbaubetriebe; Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe incl. Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Entlang der Hochschulallee sowie am nordwestlichen Randbereich sollen zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen (max. 10,5 m hoch) errichtet werden, die sowohl die Allee

baulich fassen als auch über die angrenzenden geplanten Bauflächen und das abfallende Gelände den Wasserblick zum Strelasund ermöglichen. Da die 12 bis 14 m hohen Alleebäume bereits höher als die geplanten Stadtvillen sind, werden die Gebäude die Baumkronen nicht überragen. Auf den übrigen Bauflächen sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser (max. 7,5 m hoch) gebaut werden.

Um die gewünschten Freiräume zu sichern, soll die offene Bauweise gelten. Für jedes der geplanten Grundstücke wurde durch entsprechende Baugrenzen ein Baufeld bestimmt. Für die konkreten Bauvorhaben bleibt somit noch ein individueller Gestaltungsspielraum. Durch die festgesetzten Freihaltekorridore, sollen die Blickbeziehungen zum Strelasund bzw. in die öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Aufgrund der Geländetopografie - von Nord nach Südost abfallend – sind die Korridore auf ca. 1/3 der geplanten Grundstücke vorgesehen.

Um einer hohen Versiegelung entgegenzuwirken, ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,15 bis 0,35 bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auch die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude soll für die Einfamilienhäuser auf zwei und für die Stadtvillen auf sieben begrenzt werden, um eine zu hohe Verdichtung der Nutzung zu unterbinden. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der o.g. Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse (GFZ 0,3 bis maximal 1,05).

## 2. Gestalterische Festsetzungen/ Gestaltungshandbuch

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist für das Wohngebiet ein Leitbild in Form eines Gestaltungshandbuchs entwickelt worden, mit dem eine Gesamtqualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Freiraum angestrebt wird. Diese Regelungen sollen nicht im Sinne einer Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit, sondern vielmehr einer baukulturellen Konsensbildung zum Wohle der Siedlungsgemeinschaft und von jedermann in diesem Gebiet verstanden werden.

Der städtebaulich prägende Teil der Gestaltungsregeln aus dem Handbuch ist als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Dies sind insbesondere Regelungen zur Kubatur der Baukörper (u.a. Außenwände, Fenster, Türen), den zu verwendenden Baumaterialien sowie der Dachausbildung, um diesbezüglich auf eine visuelle Harmonisierung hinzuwirken. Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Ziegel oder Holz in gedeckten Farbtönen zu verwenden und es sind nur Flachdächer mit Attika zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Gestaltung der Außenanlagen und der Freiflächen getroffen. So sollen u.a. Hecken auf eine Höhe von 1,2 m bzw. 1,5 m begrenzt werden.

## 3. Erschließung/ Bodendenkmale

Das Plangebiet ist über das städtische Straßennetz gut erreichbar (Prohner Straße, Parower Chaussee). Straßenseitig wird das neue Wohngebiet an die Hochschulallee angeschlossen. Gemäß der Erschließungsplanung wird zum Schutz der Allee für die Bauzeit die bereits angelegte Baustraße parallel zur Hochschulallee genutzt. Die innere Erschließung wird über eine Ringstraße erfolgen. Es soll eine Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich beschildert werden.

Die stadttechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene, öffentliche Leitungen außerhalb des Plangebiets (Gas-, Elektro-, Telekommunikation- und Trinkwasser). Das Schmutzwasser wird über ein neu zu verlegendes Leitungsnetz einer zentralen Pumpstation südlich des B-Plans Nr. 64 zugeführt und von dort in die vorhandene Kanalisation geleitet. Das Niederschlagswasser wird über eine neue Regenwasserkanalisation gesammelt und der vorhandenen Einleitstelle in den Strelasund zugeführt.

Im August 2017 erfolgten archäologische Voruntersuchungen. Es wurden 23 archäologisch relevante Funde ermittelt. Diese umfassen 15 Feuerstellen, drei Gruben, möglicherweise vier

Pfostengruben und einen Grabenschnitt. Sie lassen sich keiner Zeitstellung zuordnen und sind vermutlich der äußerste Rand eines prähistorischen Siedlungsbereichs. Da das geborgene Fundmaterial aus dem Oberboden stammt, wurde es wahrscheinlich bei Latrinentleerungen aus dem Stralsunder Stadtgebiet abgelagert. Es sind keine Bodendenkmale von besonderer Bedeutung zu erwarten, so dass im Vorfeld der Bebauung keine weiteren Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen erforderlich sind.

#### 4. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Planverfahren erfolgte die Bestandserfassung und Bewertung des Grünbestandes. Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Allee werden Festsetzungen zum Erhalt bzw. Schutz vorgesehen. So sind im an die Allee angrenzenden Bereich der Baugrundstücke jegliche Bodenbefestigungen und Nebenanlagen unzulässig.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen 21 Bäume vorgesehen. Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen (34 Bäume). Die Baufläche umgebend sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorgesehen. Um die Blickbeziehung zum Strelasund auf ausgewählten Achsen auch zukünftig zu sichern, sollen die Grünflächen als naturnahe Wiesen mit einzelnen landschaftstypischen Gehölzpflanzungen gestaltet werden. Diese öffentlichen Grünflächen können von einem Pächter extensiv als Grünland bewirtschaftet werden.

Am nordwestlichen Gebietsrand (Fläche „C“) wird eine Streuobstwiese mit mind. 25 regionaltypischen Obst- und/oder Wildobstbäumen angelegt. In den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen (Fläche „D“) sind kleinere Gehölzpflanzungen vorgesehen. In dieser Fläche wird ein Spielplatz von 700 m<sup>2</sup> gebaut. Am Siedlungsrand nach Norden (Fläche „E“) ist eine dreireihige freiwachsende Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen geplant.

Die aufgrund der Bebauung vorgesehenen, unvermeidbaren Eingriffe werden durch die geplanten Grünausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und durch Inanspruchnahme des Kompensationsüberschusses aus dem B-Plan Nr. 64 im vollen Umfang ausgeglichen. Es verbleibt noch ein geringer Kompensationsüberschuss für weitere städtische Planungen.

#### 5. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen.

Die verkehrsbedingten Schallemissionen werden durch den Eigenverkehr der vorhandenen Nachbarbebauung und durch das neue Gebiet hervorgerufen. Darum wurde im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden B-Plans Nr. 64 eine gemeinsame schalltechnische Untersuchung für die beiden Wohngebiete erstellt, welches auch den Verkehr aus dem vorhandenen Wohngebiet berücksichtigt. Dafür ist das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert und bewertet worden.

Nach den vorliegenden Ermittlungen würden an drei Immissionsorten an der Hochschulallee die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht geringfügig überschritten. Als Maßnahme zur Immissionsminderung hat die Hansestadt Stralsund die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h angeordnet. Damit nehmen die Rollgeräusche auf der Pflasterstraße spürbar ab. Es sind somit keine unzumutbaren Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

#### 6. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan erfolgte eine Umweltprüfung. Die Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung ist. Konfliktpunkte des Vorhabens sind die unvermeidbare Neuversiegelung des Bodens und die teilweise Verbauung von attraktiven Blickbeziehungen von der Hochschulallee zum Strelasund. Die Kompensation der

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv zu pflegende Grünflächen. Für die Erholungsnutzung steht der Landschaftsraum durch die geplanten Wege in der Grünanlage und den bereits fertiggestellten Ostseeküstenradweg zur Verfügung. In den naturnahen Ufer- bzw. Küstenabschnitt wird nicht eingegriffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum benachbarten B-Plan Nr. 64 ist auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert worden. Die 13. Änderung des FNP wurde mit Ablauf des 18.01.2017 wirksam. Die 13. Änderung des FNP stellt im Bereich des B-Plans Nr. 64 und des B-Plans Nr. 65 zwei Wohnbauflächen und umliegende Grünflächen (überlagert als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) dar, so dass sich der B 65 aus dem FNP entwickelt. Der beigeordnete Landschaftsplan zeigt ebenfalls zwei Bauflächen, die in Freiflächen mit landschaftspflegerischer Zielstellung eingebettet sind. Zur Planung liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme (Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern) vom 20.01.2017 vor. Diese bestärkt die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung dieses hochwertigen Baustandortes. Zum Bebauungsplan gibt es unter der Voraussetzung, dass die Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden soll, keine Alternative. Um das Planverfahren abzuschließen, bedarf es eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses. Sofern der vorliegenden Abwägung nicht gefolgt wird, besteht die Gefahr der Rechtsfehlerhaftigkeit des Planes aufgrund von Abwägungsmängeln.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden gemäß der Anlage 2 abgewogen.  
Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird:

a) gefolgt:

Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz

b) teilweise gefolgt:

Landkreis Vorpommern-Rügen Fachbereich Naturschutz, Fachbereich Kataster und Vermessung, Fachbereich Abfallwirtschaft; Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof; Einwender 1; Einwender 2; Einwender 3

c) nicht gefolgt:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern; NABU Kreisgeschäftsstelle Barth; Einwender 4; Einwender 5

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V S. 331) wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“, gelegen im Stadtteil Knieper Nord, in der vorliegenden Fassung vom Juli 2018 als Satzung beschlossen. Die beiliegende Begründung mit Anlagen vom Juli

2018 wird gebilligt.

Finanzierung:

Gemäß Vertrag vom 14.06.2016 hatte sich die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG) dazu verpflichtet, die Kosten der Planungsleistungen zu tragen. Der städtebauliche Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen und wird in Kürze geschlossen. Die LEG übernimmt die Kosten für die innere und äußere Erschließung, für die Grünausgleichsmaßnahmen und die Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen, falls solche während der Erschließungsmaßnahmen entdeckt würden. Die öffentlichen Flächen werden nach der Fertigstellung lastenfrei an die Stadt übergeben. Die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Beleuchtung wird die Stadt ca. 7.300 €/Jahr kosten.

Termine/ Zuständigkeiten:

Bekanntmachung der Satzung/Rechtskraft

Termin: ca. einen Monat nach dem Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anhang 1\_B65\_Planz\_Satzfass\_Anlage A4

Anhang 2\_B65\_Textliche Festsetzungen Satzfass

Anhang 3\_B65\_Übersichtstab\_ Stellungn\_2018-07

Anhang 4\_B65\_Abwäg\_Behörden\_Bürger\_2018-07

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

# TOP Zeichnung Teil A

Maßstab  
1:2.000



## Anlage zum Satzungsbeschluss

### Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
  - II zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - z.B. OK 7,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 (§ 20 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**
- Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer Oberkante (Straßenhöhe) über NHN
- Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**
- Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 21a Abs. 2 BauNVO)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung:
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“

Stand Juli 2018

## Teil B

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Tankstellen.

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind höchstens 7 und in den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 21a, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.

Zudem darf die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine sowie Zu- und Abluftschächte oder -rohre, deren Grundfläche maximal 0,8 m im Durchmesser bzw. 0,8 m x 0,8 m beträgt, um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf in den Gebietsteilen WA1 und WA2 durch maximal 3 und in den Gebietsteilen WA3, WA4, WA5 und WA6 durch maximal 2 der bezeichneten Anlagen erfolgen. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.2 Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße und der Planwege in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 700 m<sup>2</sup> betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.4 Im WA1 und WA2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mindestens 2,0 m entfernt bleiben.  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 3.1 Eine Nutzung der Fußwege mit den Bezeichnung "Planweg B" und "Planweg C" für die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist zulässig.
- 3.2 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen. Die Breite der Zufahrten von Grundstücken, die über die Planwege B und C erschlossen werden, darf ausnahmsweise bis zu 5,0 m betragen. Es sind auch größere Breiten von Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

### **4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie sind an die Hauptanlage anzubauen. Auf die textliche Festsetzung 4.4, nach der Garagen und überdachte Stellplätze auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen unzulässig sind, wird hingewiesen.  
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Im WA1 und WA2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze nur ausnahmsweise zulässig.  
In den nachfolgend bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in folgenden Tiefen gemessen von der Begrenzung anliegender Verkehrsflächen zulässig:
- im WA3, WA5 und WA6 in einer Tiefe von 10,0 m von der Planstraße A,
  - im WA4 in einer Tiefe von 10,0 m von der Planstraße A bzw. den Planwegen C und D.
- (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.3 Die mit GSt<sub>1</sub> bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA1. Die mit GSt<sub>2</sub> bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA2.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 4.4 Auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,2 m sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Auf den mit "A2", "A3" und "B" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.11. Auf den Ausschluss

bestimmter Bepflanzungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.16 auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen wird hingewiesen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.5 Die Größe der Grundfläche einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO darf maximal 10 m<sup>2</sup> betragen.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage, die ein Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO M-V ist, zulässig. Zusätzlich darf ein Gewächshaus errichtet werden. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.6 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:

- Antennen,
  - Windenergieanlagen,
  - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.
- (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

## **5. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

5.1 Auf den mit "B" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Auf den mit "C" und "D" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen. Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst). Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf der mit "C" gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich mindestens 25 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten und/oder Wildobstgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2xv, zu pflanzen.

Auf den mit "D" gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Der Umfang der Gehölzpflanzungen darf insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Es sind standortgerechte Laubgehölze heimischer Arten der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu verwenden. Zusätzlich dürfen max. 10 Heister der Mindestqualität 100/150 cm gepflanzt werden.

Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines Kinderspielfeldes mit einem Umfang von max. 700 m<sup>2</sup> sowie einer Wendeanlage mit Anschluss an den Ostseeküstenradweg zulässig.

Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Pflanzreihen betragen 1,50 m. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,00 m. Der Pflanzabstand zur Flurstücksgrenze beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung der Flächen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm sowie maximal 15 Heister der Mindestqualität 100/150 cm zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A sind mindestens 18 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein und sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.4. Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind zwei standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein und sind zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein und ist zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.6 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist außerhalb der mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## **6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

- 6.1 Dem B-Plangebiet Nr. 65 werden als Ausgleich zugeordnet:
1. der Kompensationsüberschuss aus dem B-Plangebiet Nr. 64 "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" in Höhe von 9.598,58 KFÄ (m<sup>2</sup>).
  2. die festgesetzten 21 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (262,50 KFÄ (m<sup>2</sup>)) und
  3. von den mit "C", "D" und "E", gekennzeichneten Maßnahmenflächen 29.973,64 KFÄ (m<sup>2</sup>).

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

### Baukörper

- 7.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als gerade fluchtende Bauteile auszuführen. Die aneinanderstoßenden Außenwände müssen im rechten Winkel zueinander stehen.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Fassaden

- 7.2 Als vorherrschendes Außenwandmaterial sind Holz oder Ziegel zu verwenden. Putz ist als Außenwandmaterial nur zulässig, sofern der Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 25 % beträgt. Die Verwendung von mehr als zwei unterschiedlichen Außenwandmaterialien ist unzulässig. Sofern Holz und Ziegel miteinander kombiniert werden, muss der Anteil eines der beiden Außenwandmaterialien an der Fassadenfläche mindestens 75 % betragen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.

Bei der Verwendung von Holz als Außenwandmaterial ist nur Vollholz zulässig. Holzwerkstoffe, Schichtstoffe oder sonstige Imitate dürfen nicht verwendet werden.

Holz als Außenwandmaterial darf nur folgende Farben aufweisen: naturbelassen, grau, anthrazit, schwarz, braun. Weiß ist nur zulässig, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 25 % beträgt.

Bei der Verwendung von Ziegeln als Außenwandmaterial sind nur folgende Farbtöne zulässig: rot-bunt, grau-bunt und braun-bunt.

Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Sonstige Fassadenelemente

7.3 Rollladenkästen sind nur innenliegend zulässig und dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.

Fensterläden sind mit einer geschlossenen Oberfläche aus Vollholz oder in Form von Lamellen auszuführen. Sie müssen in geöffnetem Zustand an der Fassade anliegen.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.4 Rohrleitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen dürfen nicht aus der Fassade hervortreten. Sie sind innerhalb des Gebäudes zu führen oder so in Einschnitten in der Außenwand anzubringen, dass sie bündig mit der Fassadenoberfläche abschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.5 Das Anbringen von Parabolantennen an der Fassade ist unzulässig.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Fenster und Türen

7.6 Für Fenster und Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zu verwenden, die in der Fassade so anzuordnen sind, dass ihre Seiten jeweils parallel zu den horizontalen und vertikalen Außenkanten des Baukörpers liegen.

Außentüren müssen glatte geschlossene Türblätter aufweisen. Glasausschnitte und Ornamentierungen sind unzulässig.

Fenster mit aufgesetzten oder zwischen den Scheiben einer Mehrfachverglasung liegenden Fenstersprossen sind unzulässig.

Der Anteil der Fensteröffnungen an den zu den Verkehrsflächen orientierten Fassadenflächen muss mindestens 20 % und darf maximal 60 % betragen.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Vorbauten

7.7 Vorbauten einschließlich angebauter Wintergärten sind unzulässig. Davon ausgenommen sind

- Balkone bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen,
- Vordächer, die im Hauseingangsbereich mit einer Tiefe von maximal 1,0 m errichtet werden und deren horizontale Länge auf maximal die Hälfte der jeweiligen Außenwand beschränkt ist.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Rücksprünge

- 7.8 Die Außenwände des ersten Vollgeschosses dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Außenwand des darüber liegenden Vollgeschosses zurückspringen. Die Länge des Rücksprungs ist auf die Hälfte der Länge der darüber liegenden Außenwand zu begrenzen. Je Gebäude sind im ersten Vollgeschoss zwei Rücksprünge zulässig. Außenwände des obersten Vollgeschosses dürfen an maximal zwei Fassadenseiten von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Dächer

- 7.9 Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer mit einer umlaufenden Attika auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen. Technische Aufbauten wie z.B. Sonnenkollektoren dürfen mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 2.1 bezeichneten Anlagen die Oberkante der Attika nicht überragen. Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Garagentore

- 7.10 Garagentore müssen ein rechteckiges Format sowie eine glatte, einfarbige Oberfläche aus Holz oder Metall aufweisen. Materialbedingte, gleichmäßig horizontale oder vertikale Gliederungen sind zulässig. Die Kombination verschiedener Oberflächenmaterialien, Ornamentierungen sowie Fenster- und Türausschnitte sind unzulässig. Bei der Verwendung von Holz als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz. Bei der Verwendung von Metall als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: weiß, grau, anthrazit, schwarz. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

### Einfriedungen

- 7.11 Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht überragen. Davon abweichend sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Einfriedungen aus geschlossenen Bauelementen mit einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

### Abfallbehälter

- 7.12 Standflächen für Abfallbehälter sind mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung einzugrünen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

### Sonstige bauliche Anlagen

- 7.13 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.14 Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

### Vorgärten

- 7.15 Vorgärten dürfen zwischen der Grenze zur anliegenden Verkehrsfläche sowie der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

### Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

- 7.16 Auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von Bäumen sowie von Sträuchern mit einer Höhe von über 1,2 m unzulässig. Davon ausgenommen sind Hecken als Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift 7.11. Auf die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen in den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen gemäß der textlichen Festsetzung 4.4 wird hingewiesen.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.17 Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Auf den mit "B" gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

### Werbeanlagen und Warenautomaten

- 7.18 Je Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 1,0 x 0,5 m zulässig. Freistehende Werbetafeln dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.  
Unzulässig sind:  
- hinterleuchtete Werbeanlagen,  
- Wechselwerbeanlagen, Flaggen und mobile Werbeträger (z.B. Klappschilder) sowie  
- das Aufstellen von Warenautomaten  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

### Ordnungswidrigkeiten

- 7.19 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis Nr. 7.18 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.  
(§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

## **II. Hinweise**

### **1. Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom April 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### **2. Grünordnungsplan**

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

### **3. Küstenschutz**

Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist. (§ 89 LWaG M-V).

### **4. Alleenschutz**

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Allee entlang der Hochschulallee gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Vorgaben der DIN 18920 sind einzuhalten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Schutzbereich der Allee entspricht den in der Planzeichnung mit "B" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### **5. Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

### **6. Wasserstraße Strelasund**

Bei der Bebauung des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

### **7. Bodendenkmalschutz**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**8. Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV)).

**9. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten**

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

**10. Kompensationsüberschuss aus festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Aus den Maßnahmen, die gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf den mit "C", "D" und "E" gekennzeichneten Flächen umzusetzen sind, ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 3.405,89 KfÄ (m<sup>2</sup>). Dieser wird künftigen B-Planvorhaben im Gebiet der Hansestadt Stralsund zugeordnet.

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

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

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

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
1	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	02.02.2017 13.02.2018		X X	X
2	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	17.01.2017 18.01.2018	X X		
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kiel	10.01.2017 26.02.2018	X X	X X	
4	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	04.01.2017	X		
5	Straßenbauamt	02.02.2018	X		
6	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Stralsund	30.01.2017 08.02.2018	X X	X	
7	Bergamt Stralsund	23.01.2017 20.02.2018	X	X	
8	Hauptzollamt Stralsund	15.02.2018	X	X	
9	Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen	02.02.2017 09.02.2018	X X	X	
10	Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH	18.01.2017 20.02.2018	X X	X X	
11	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	22.02.2018	X		
12	50 Hertz Transmission GmbH	26.01.2018	X		
13	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	14.02.2017 09.02.2018	X X	X X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
14	<b>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin</b>	22.12.2016 26.01.2018	X X	X X	
15	<b>LK Vorpommern-Rügen – Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	23.02.2018	X	X	
16	<b>LK Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	07.02.2017 23.02.2018		X X	
17	<b>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	07.02.2017 23.02.2018		X X	X X
18	<b>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	07.02.2017 23.02.2018		X X	
19	<b>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	07.02.2017 23.02.2018	X X	X X	X
20	<b>LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft</b> (Als Teil einer Sammelstellungnahme über den FD Bau und Planung FB Bauleitplanung eingegangen)	03.02.2017 23.02.2018		X X	X
21	<b>Amt Niepars, Gemeinden Steinhagen, Lüssow, Wendorf</b>	09.02.2017 16.03.2018	X		
22	<b>Amt Milzow, Gemeinde Sundhagen</b>	02.02.2017 21.02.2018	X X		
23	<b>Amt Westrügen, Gemeinde Altfähr</b>	02.02.2017 02.02.2018	X X		
24	<b>Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof</b>	31.01.2017 02.03.2018			X X
25	<b>Hansestadt Greifswald</b>	11.01.2017 26.02.2018	X X		
26	<b>e.dis Netz GmbH</b>	30.01.2018	X		
27	<b>Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH</b>	05.01.2017 06.03.2018	X	X X	

Nr.	Name	Datum des Schreibens	Zustimmung	Hinweise	Anregungen
28	SWS Energie GmbH	20.01.2017 31.01.2018		X X	
29	SWS Telnet GmbH	28.12.2016 29.01.2018	X	X	
30	REWA	10.01.2017 01.02.2018	X X	X X	
31	NABU Kreisgeschäftsstelle Barth	07.02.2017 29.02.2018		X X	X X
32	Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“	27.12.2016 08.02.2018	X	X X	
33	BUND M-V e.V.	06.02.2017		X	X
B1	Bürgerinitiative Hochschulallee e.V.	17.01.2017			X
B2	Einwender 1	18.01.2017			X
B3	Einwender 2	02.03.2018			X
B4	Einwender 3	18.01.2017 01.03.2018			X X
B5	Einwender 4	19.01.2017 02.03.2018			X X

**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><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>                      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 (<math>R'_{w, res}</math>) 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><b>Der Hinweis findet Berücksichtigung</b>                      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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>                      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><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die im Gebiet geplanten Gebäude haben eine Höhe von ca. 10,5 m. Die angegebene Vorbehaltshöhe von 30,0 m wird damit deutlich unterschritten.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> 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><b>Hauptzollamt Stralsund</b> 15.02.2018</p> <p>1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht <b>keine Einwendungen</b> gegen den Entwurf.</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende <b>Hinweise</b>:</p> <p>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><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Abstand von 100 m gemessen von der Strandlinie keine baulichen Anlagen bzw. eine Änderung von Grundstücken, die über die übliche 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></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><b>Landesforst M-V, Forstamt Schuenhagen</b> 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><b>Dem vorliegenden Entwurf zum B-Plan Nr. 65 der Hansestadt Stralsund mit Planungsstand Oktober 2107 wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.</b></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><b>Das Einvernehmen wird zur Kenntnis genommen.</b></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><b>Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH</b> 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 Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p> <p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich 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><b>Die Hinweise zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die untere Katastrophenschutzbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen) wurde beteiligt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> 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 <a href="http://www.brand-kats-mv.de">www.brand-kats-mv.de</a> 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><b>Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin</b> 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).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde beteiligt.</p>
15	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</b> 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><b>Der Hinweise wird berücksichtigt.</b> Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
16	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Wasserwirtschaft</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b> Sofern etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich sind, ist die Genehmigung im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.</p>
17	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Naturschutz</b> 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><b>Die in Aussichtstellung der Ausnahme vom Bauverbot im Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Anregungen werden (soweit festsetzbar) berücksichtigt.</b></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 Spielplatzfläche im B-Plan Nr.15 erheblich (um 555 m<sup>2</sup>) 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Maßnahmen zum Schutz der Allee während der Baumaßnahmen können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind durch die Bauherren nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. etwaigen Maßgaben der Baugenehmigung zu gewährleisten. Auf der Planzeichnung wird auf die Verbote zum Schutz der Allee gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sowie die Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Gemäß textlichen Festsetzungen Planteil B sind im Bereich der Kompensationsflächen keine Wegeführungen vorgesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> 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 m<sup>2</sup> Spielflächenbedarf/Einwohner = 698 m<sup>2</sup>), der sich aus dem B-Plan 65 ergibt, wird vollumfänglich durch den festgesetzten Spielplatz mit einer Größe von 700 m<sup>2</sup> 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><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b>                  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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Die Einrichtung eines Ökokontos ist nicht geplant, da der Kompensationsüberschuss ausschließlich der Verrechnung für Planungen der Stadt dienen soll.</p>
18	<p><b>LK Vorpommern-Rügen – Kataster und Vermessung</b>                  23.02.2018</p> <p><b>Planzeichnung Teil A</b></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><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b>                  Der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird die aktuelle Liegenschaftskarte zu Grunde gelegt.</p> <p><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b>                  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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>                  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><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> In der Begründung wird die Flurstücksnummer geändert.</p> <p><b>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b> Im Teil B der Planzeichnung wird unter II Nr. 1 die Plangrundlage bezeichnet.</p>
19	<p><b>LK Vorpommern-Rügen - Brand- und Katastrophenschutz</b> 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"> <li>– Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;</li> <li>– Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),</li> <li>– Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Gebiet von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, ist in der weiteren Planung zu beachten, in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.</li> </ul> <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radiuses von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> 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><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> 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><b>LK Vorpommern-Rügen – Abfallwirtschaft</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> 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"> <li>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</li> <li>2. Anliegerstraßen und ,Wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende</li> </ol>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b></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><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern im Rahmen der Planung und Ausführung der Erschließung zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Einhaltung der geforderten 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><b>Amt Altenpleen, Gemeinde Kramerhof</b> 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><b>Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.</b> 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><b>Verkehrsgesellschaft Vorpommern Rügen mbH</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></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 Baulastträger umgesetzt.</p>
28	<p><b>SWS Energie GmbH</b> 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><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></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><b>REWA</b> 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 den 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><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Sie werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung durch die LEG als Erschließungsträger berücksichtigt.</p>
31	<p><b>NABU Kreisgeschäftsstelle Barth</b> 29.02.2018</p> <p>1. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) enthält einen</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> 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><b>Der Anregung kann nicht gefolgt werden.</b> 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, trägt 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><b>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> 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>
B2	<p><b>Einwender 1</b> 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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></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 --&gt; Flächenverbrauch!</p>	<p>stadt Stralsund bis 2030 prognostiziert. Im Ergebnis wurde die Zielstellung formuliert, dass der künftige Wohnraumbedarf eine langfristige, kontinuierliche Entwicklung von Wohnbaustandorten erfordert. Um die Attraktivität der Hansestadt Stralsund als Wohnort zu sichern und weiter zu steigern, bedarf es eines vielfältigen, vielgestaltigen Wohnraumangebotes u.a. auch an 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 Wohnbaustandorten 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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></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><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der mit „D“ bezeichneten Grünfläche ein Kinderspielplatz festgesetzt.</p> <p><b>Die Frage wird zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b> 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
		<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>B3</p>	<p><b>Einwender 2</b> 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><b>Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt.</b></p> <p>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.</p> <p>Ausführungen zu möglichem Lärm siehe gesonderter Absatz weiter unten.</p> <p>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><b>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</b>                  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><b>Der Hinweis findet Berücksichtigung.</b>                  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><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b> 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><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b> 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>
<p>B4</p>	<p><b>Einwender 3</b> 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 Immissionssituation 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><b>Den Hinweisen wurde teilweise gefolgt.</b></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>kehrsrchtung 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 Lärmbelästigung 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> 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><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> 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><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt</b>                  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><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b>                  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 data-bbox="237 252 371 308"><b>Einwender 4</b> 19.01.2017</p> <p data-bbox="237 347 1099 403">Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund möchten wir folgende Einwände erheben:</p> <p data-bbox="237 411 1099 499">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 data-bbox="237 1273 1099 1329">2. Die geplante "hochwertige (Einheits-)Architektur" passt nicht ins Landschaftsbild. Außerdem zerstören 3-geschossige Wohnbauten die vorhandenen "Landschaftslinien".</p>	<p data-bbox="1122 411 2092 563"><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> 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 data-bbox="1122 595 2092 866">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 Flächennutzungsplan- es 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 data-bbox="1122 874 2092 962">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 data-bbox="1122 970 2092 1233">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 data-bbox="1122 1273 2092 1361"><b>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b> 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"> <li>– Durch die vorgegebenen Höhen baulicher Anlagen wird gesichert, dass die Gebäude nicht in unangemessener Weise aus dem durch das abfallende Gelände sowie den Baumbestand der Hochschulallee geprägten Landschaftsbild hervortreten. Zudem sind die Baukörper durch die vorgeschriebenen Flachdächer niedriger als gleichgeschossige Gebäude mit geneigten Dachformen.</li> <li>– Als Außenwandmaterial der Fassaden sind vorherrschend natürliche Materialien wie Holz und Ziegel zu verwenden. Sie sind mit einer naturbelassenen oder gedeckten bis dunkle Farbgebung zu versehen, die in Stralsund ortstypisch ist. Grelle Farben, die aus dem Farbspektrum der umgebenden Landschaft hervorstechen würden, werden bewusst vermieden.</li> <li>– Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in geringem Umfang zugelassen, um die natürliche Geländeformation zu erhalten.</li> </ul> <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><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> 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><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> 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><b>Einwender 4</b> 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><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> 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><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> 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><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> 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>

**Titel: Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund "Wohngebiet östlich der Hochschulallee"**

Federführung:	60.6 Abt. Straßen und Stadtgrün	Datum:	03.07.2018
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Bogusch, Stephan Pergande, Claus		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	06.08.2018	
OB-Beratung	13.08.2018	

**Sachverhalt:**

Gegenstand dieser Vorlage ist der Erschließungsvertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund für das „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“.

In dem Vertrag verpflichtet sich die Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG), vertreten durch den Geschäftsführer Gerd Habedank, die erforderlichen Erschließungsleistungen zu erbringen. Das etwa 6,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Knieper Nord, östlich der Hochschulallee und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“ am Strelasund. In dem Baugebiet können 29 zweigeschossige Einzelhäuser und 5 zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen mit je 7 Wohnungen entstehen.

**Lösungsvorschlag:**

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages sollte zugestimmt werden, um die Verwirklichung des Vorhabens zu ermöglichen.

**Alternativen:**

Ohne Abschluss des Erschließungsvertrages ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im vorgenannten Bereich nicht umsetzbar. In diesem Fall würde die gegenwärtig bestehende landwirtschaftliche Nutzung fortbestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund stimmt dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH nach Maßgabe des anliegenden Vertragsentwurfs (Anlage 1) zu.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Bezüglich der Herstellung der Erschließungs- und Grünanlagen sowie der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund entstehen der Hansestadt Stralsund keine Kosten.

Der Kostenträger aus dem Erschließungsvertrag ist nach Vertragsabschluss die LEG.

Nach der Übernahme der Erschließungs- und Grünanlagen in die öffentliche Erhaltungs- und Unterhaltungslast entstehen der Hansestadt Stralsund voraussichtlich ab 2020 jährliche Folgekosten in Höhe von insgesamt 7.300 €/Jahr für die Erhaltung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, für die Unterhaltung der Straßenbeleuchtung und für die Unterhaltung der Wege und Bänke in Grünflächen, die durch Haushaltsmittel der Stadt abzudecken sind.

Folgekosten für die Unterhaltung sonstiger Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes werden durch die LEG im Rahmen der Zahlung bis zum 23. Jahr abgelöst.

Termine/ Zuständigkeiten:

Der Vertrag wird unverzüglich nach zustimmendem Beschluss des Hauptausschusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund abgeschlossen.

Zuständig:

Amt für Planung und Bau, Abteilung Straßen und Stadtgrün

Anlage 1 - Erschließungsvertrag zum B-Plan Nr. 65

Anlage 2 - Lageplan zum B-Plan Nr. 65

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

**Vertrag über die Herstellung von Erschließungsanlagen für das Gebiet  
des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund  
„Wohngebiet östlich der Hochschulallee“**

zwischen

**der Hansestadt Stralsund,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,  
dieser vertreten durch den Leiter der Abteilung Straßen und Stadtgrün des Bauamtes,  
Herrn Stephan Bogusch,  
dienstansässig: Badenstraße 17, 18435 Stralsund,

**nachfolgend „Stadt“ genannt,**

**der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (REWA mbH),**

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Jürgen Müller,  
Bauhofstraße 5,  
18439 Stralsund,

**nachfolgend „REWA mbH“ genannt,**

**und**

**der Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH (LEG mbH)-**

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Gerd Habedank,  
Hafenstraße 27,  
18439 Stralsund,

**nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt.**

**§ 1**

**Gegenstand des Vertrages**

1. Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S.1057), die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ mit allen dazu erforderlichen Leistungen für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungssysteme auch über die Bebauungsplangrenze hinaus auf den Erschließungsträger. Das Erschließungsgebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“ und umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Stralsund das Flurstück 17/6 und eine Teilfläche des Flurstückes 18/5. Eigentümer der Flächen ist die LEG. Seine Umgrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt. In dem Wohngebiet werden voraussichtlich 5 Mehrfamilienhäuser und 29 Einfamilienhäuser errichtet.

2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung, erstmaligen Herstellung aller Erschließungsanlagen und Durchführung sonstiger Leistungen gemäß § 3 dieses Vertrages auf seine Kosten einschließlich der Planungskosten.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung, Herstellung und Finanzierung der erforderlichen Grün- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für die Eingriffe in Natur und Landschaft, einschließlich der Entwicklungspflege bis zum Erreichen des Kompensationszieles i.S.v. § 1a BauGB i.V. § 14 BNatSchG nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 65.

## **§ 2**

### **Grundlagen des Vertrages**

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung und der sonstigen Leistungen durch den Erschließungsträger sind maßgeblich:

1. der Bebauungsplan Nr. 65 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Studentensiedlung Holzhausen“, einschließlich Begründung und Anlagen,
2. der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 65 der Hansestadt Stralsund „Wohngebiet östlich der Studentensiedlung Holzhausen“, einschließlich Begründung und Anlagen,
3. die mit der Stadt vor Beginn der Erschließung abzustimmende Katastervermessung hinsichtlich der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend Bebauungsplan,
4. die von der Stadt und der REWA mbH freigegebenen Ausführungsplanungen auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanung für die Erschließungsanlagen, einschließlich der Straßenbeleuchtungsanlagen,
5. die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erschließung nach dem BauGB, i.S. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO - MV) und die Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg Vorpommern (StrWG - MV),
6. die Ausführungsplanung mit den Leistungsverzeichnissen auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanung für die Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb des B-Plangebietes,
7. die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund, der Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser der REWA mbH in der Hansestadt Stralsund (AEB) mit der Erhebung von Baukostenzuschüssen bleiben unberührt,
8. die Auskunft des Munitionsbergungsdienstes zur Kampfmittelbelastung.

## **§ 3**

### **Art und Umfang der Erschließung**

Der Erschließungsträger übernimmt folgende Erschließungsleistungen:

1. die Bereitstellung der für die vertragsgemäß herzustellenden Anlagen benötigten Flächen im B-Plan Gebiet,

2. die Katastervermessung hinsichtlich der bereits vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Grundbuchberichtigung entsprechend der neuen Aufteilung der Grundstücke, die Grenzfeststellung und Schlussvermessung mit nachträglicher Abmarkung der Wohnbauflächen, Verkehrsflächen sowie das Aufmaß der Entwässerungsleitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen, die Bestandsvermessung in Lage und Höhe nach Fertigstellung zum Termin der Abnahme auch von Teilabschnitten der Erschließungsanlagen (Grundlage ist die Zeichenvorschrift der Stadtwerke Stralsund GmbH),
3. die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten und genehmigten Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB einschließlich der Grundstückszufahrten, die Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung sowie der Grundstücksanschlüsse sämtlicher Versorgungsleitungen bis mindestens einen Meter auf das jeweilige Baugrundstück auf der Grundlage der präzisen Vermessung/Katastervermessung sowie in Abstimmung mit der Stadt die Verlegung von Leerrohren für Datenkabel.
4. die Herstellung eines qualitätvollen Quartiersplatzes; die Gestaltung dieses Platzes wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert; ,
5. Herstellung von 12 öffentlichen Besucherparkplätzen im westlichen Abschnitt der Planstraße A und von 6 Längsstellplätzen entlang der Planstraße A,
6. die Schaffung eines Abfallsammelplatzes für Recyclingstoffe an der Hochschulallee (außerhalb des Plangebiets) für die B-Plangebiete 15, 64 und 65
7. die Herstellung eines befestigten Gehweges mit einer Breite von ca. 2,00 m im Grünstreifen entlang der Hochschulallee innerhalb der öffentlichen Grünfläche des B-Plans 15 mit einer Länge von ca. 350 Metern (vom Einmündungsbereich Parower Chaussee/Hochschulallee bis zur Zufahrt des B-Plan-Gebietes Nr. 64 an der Bushaltestelle),
8. die Pflanzung eines Alleebaumes und Unterpflanzung mit Sträuchern zum Lückenschluss und zur Verringerung der Blendwirkung,
9. die Herstellung der Straßenbeleuchtung,
10. das Anbringen von Verkehrsschildern und Verkehrszeichen, einschließlich notwendiger Markierungen in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde,
11. das Anbringen der Straßennamensschilder nach den städtischen Vorgaben,
12. Errichtung eines ca. 700 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes (2,5 m<sup>2</sup>/Einwohner) in der Fläche „D“ für die Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen Kinder mit Wendemöglichkeit und Wegeverbindung zum Ostseeküstenradweg, wofür eine Investitionssumme in Höhe von ca. zweihundert EURO je Quadratmeter ,
13. das Herstellen der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plangebietes,
  - a) die Neupflanzung von 21 standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, davon 16 Bäume im Verlauf der Planstraße A, 2 Bäume im Bereich des öffentlichen Parkplatzes, 2 Bäume am Gebietseingang (ehemals Abfallsammelplatz) und ein Baum auf dem Quartiersplatz/Findlingsgarten,

- b) das Herstellen einer extensiv zu pflegenden Wiesenfläche („Maßnahmenfläche „C“ und „D“) von ca. 2,3 ha mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern. Auf der mit „C“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 25 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten oder Wildobstgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen. Auf den mit „D“ gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen von max. 1.000 m<sup>2</sup> aus Laubholzsträuchern heimischer Arten (60/100) und zusätzlichen Heistern max. 10 Stück (100/150) vorzunehmen.
- c) Pflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Hecke im Bereich „E“ im Abstand zur Flurstücksgrenze von 2,50 m, mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1 m. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 sowie maximal 15 Heister der Mindestqualität 100/150 zu verwenden.
- d) den Erhalt und Schutz des Alleebaumbestandes der unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzenden Hochschulallee. Für die Bauzeit ist die Baustraße auf der östlichen Seite parallel zur Hochschulallee zu belassen und durch die Baufahrzeuge zu nutzen.

14. der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Zahlung von 91.652 € (i.W.: einundneunzigtausendsechshundertzweiundfünfzig EURO) zur Absicherung der über die 2 Jahre hinausgehenden Entwicklungspflege bis zum Erreichen des in die Bilanzierung eingestellten Kompensationszieles für die 46 zu pflanzenden Bäume und der Anlage einer ca. 2,3 ha großen naturnahen Wiese mit punktueller Gehölzbepflanzung.

Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen nach der Übernahme der Ersatzmaßnahmen durch die Stadt unter Angabe des Verwendungszweckes USK 99999.30126 von dem Erschließungsträger auf folgendes Konto zu überweisen:

Hansestadt Stralsund	
Sparkasse Vorpommern	
Konto-Nr.: 1000 50 581	BLZ: 150 505 00
IBAN: DE35 1505 0500 0100 0505 81	USK: 99999.30126
BIC: NOLADE21GRW	

15. der Erschließungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt und der REWA mbH, im Erschließungsgebiet bestehende Drainageleitungen so zu sichern, dass Dritte durch diese Leitungen und Drainagewasser nicht geschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Drainagewasser kein Abwasser im Sinne der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund ist. Dementsprechend liegt es im Ermessen der REWA mbH im Rahmen der Planungsbestätigung Drainageanschlüsse auf Antrag zu genehmigen.

## § 4

### Beginn der Ausführung

1. Mit der Erschließung, der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Leistungen gemäß § 3 darf erst begonnen werden, wenn
  - a) die für die Herstellung erforderlichen Flächen im Eigentum des Erschließungsträgers oder der Stadt sind,

- b) alle notwendigen bau-, wasserbehördlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die einzelnen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt wurden,
- c) die Ausführungsplanungen mit den Leistungsverzeichnissen für den Straßenbau, die Straßenentwässerung, den Schmutzwasser-, Regenwasser- und Trinkwasserleitungsbau auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanungen von der Stadt und der REWA mbH freigegeben wurden,
- d) die Ausführungsplanungen mit den Leistungsverzeichnissen für die Straßenbeleuchtung und die Spielplatzanlagen auf der Grundlage der bestätigten Genehmigungsplanungen von der Stadt freigegeben wurden,
- e) ein verbindlicher Bauablaufplan zur Realisierung aller Erschließungs- Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft der Stadt und der REWA mbH vorgelegt worden ist,
- f) ein mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes für die naturnahe Wiesenfläche (Ausgleichsflächen aus dem B 64 und dem B 65) zur Übergabe an zukünftige Pächter erstellt wurde.
2. Der Erschließungsträger wird den Baubeginn der Stadt und der REWA mbH schriftlich anzeigen.

## **§ 5**

### **Vergabe und Bauleitung**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen, der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Planungsleistungen sowie die Bauleitung unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften zu vergeben. Beauftragt werden leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für die technische, fachliche und wirtschaftlich-optimale Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Zur Begleitung der Baumaßnahme benennt die Stadt vor Baubeginn dem Erschließungsträger einen Bauwart der Abt. Straßen und Stadtgrün. Der Einsatz des Bauwartes erfolgt auf Kosten der Stadt.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin, sämtliche anfallenden Bauleistungen und sonstigen Leistungen nach Ausschreibung unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften - insbesondere der VOB/A – in Abstimmung mit der Stadt und der REWA mbH zu vergeben und auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) sowie den technischen Vorgaben der Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün und der REWA mbH, ausführen zu lassen.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Vergabe der Bauleistungen und Leistungen zur Durchführung der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen nachfolgende Gewährleistungsfristen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen mit den bauausführenden Firmen zu vereinbaren:
  - Straßenbau 4 Jahre
  - ZTV-Ew-Stb 91 / Entwässerungsanlagen:

für Schmutzwasser-Regenkanalbau:	5 Jahre
• nach VOB/B	
Beleuchtungsanlagen:	2 Jahre
• Trinkwasser nach VOB	5 Jahre
• nach EU Normen DIN EN 18034, 1176 und 1177 Spielplatz	4 Jahre
• Fachnormen Vegetationstechnik im Landschaftsbau für Ausgleichsmaßnahmen	2 Jahre

## § 6

### Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Der Erschließungsträger hat mit jedem Versorgungsunternehmen erforderliche separate Verträge zum Bau und der späteren Übernahme zu schließen und durch Koordination sicherzustellen, dass neben den Regen- und Schmutzwasserkanälen die Straßenentwässerungsanlagen, die Straßenbeleuchtungskabel und die Versorgungseinrichtungen für das Wohngebiet wie Telekommunikationskabel, Elektrizitäts-, Trinkwasser und Gasleitungen rechtzeitig in die Verkehrsfläche verlegt werden.  
Dies hat so zu erfolgen, dass der zügige Straßenbau nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Verkehrsflächen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die Versorgungsleitungen bis mindestens einen Meter hinter die Grundstücksgrenze und die Grundstückszufahrten. Die Ausführung der Grundstücksanschlüsse wird durch die Ausführungsplanung bestimmt. Eine technische Teilabnahme durch die REWA mbH zur Inbetriebnahme von in sich geschlossenen Teilbereichen der herzustellenden Ver- und Entsorgungsanlagen ist möglich. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, hierbei Mängel und Schäden an den Erschließungsanlagen, welche durch ihn selbst oder durch Dritte im Zeitraum nach der technischen Teilabnahme bis zur Übernahme der Anlagen nach § 10 dieses Vertrages verursacht werden, auf seine Kosten zu beseitigen.
2. Sollten durch Verschulden des Erschließungsträgers Mängel bei unter Abs. 1 aufgeführten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auftreten, sind die Mängel unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
3. Der Erschließungsträger hat die Genehmigungsplanung für die Trinkwasserversorgung, sowie die Regen-, Drainage- und Schmutzwasserableitung zur Genehmigung bei der Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün, einzureichen, nachdem vorab die Zustimmung des Betreibers der städtischen wassertechnischen Anlagen, der REWA mbH, eingeholt worden ist.
4. Die bauliche Ausführung der Regen-, Schmutz-, Trink- und Löschwasseranlagen hat durch den Erschließungsträger entsprechend der genehmigten Unterlagen der Stadt, Abt. Feuerwehr des Ordnungsamtes und der REWA mbH zu erfolgen.
5. Die Abgeltung des Baukostenzuschusses für die Herstellung der öffentlichen zentralen Abwasseranlage der Hansestadt Stralsund für die im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt gesondert.

## § 7

### Ausführung

1. Die Erschließungsleistungen gemäß § 3 dieses Vertrages sind nach den von den Fachämtern der Stadt und der REWA mbH genehmigten Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen des Ingenieurbüros durchzuführen. Weiterhin sind die Verlegerichtlinien der REWA mbH einzuhalten.
2. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen zumindest als Baustraßen herzustellen. Mit Fertigstellung der Baustraßen sind die Straßennamensschilder anzubringen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Den Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsanlagen/Erschließungsstraßen stimmen die Vertragsparteien miteinander ab.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von 2 Jahren und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der zweijährigen Entwicklungspflege vertragsgemäß innerhalb von 4 Jahren nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes vorzunehmen.
4. Die erforderlichen Vermessungsarbeiten (Bestandsmessung in Lage und Höhe) sind einem Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben, mit der Auflage, alle Arbeiten mit der Stadt,- SG Vermessung - der Abteilung Planung und Denkmalpflege abzustimmen. Die erforderlichen Blattschnitte sind entsprechend auf das Stadtkartenwerk abzustimmen und gehen in dieses ein.
5. Werden bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten und der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ur- und frühgeschichtliche Funde sowie auffällige Bodenverfärbungen durch den Erschließungsträger oder von ihm mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten Beauftragten entdeckt, so ist der Erschließungsträger verpflichtet, dies unverzüglich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Stralsund zu melden.
6. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bodenabgrabungen oder Bodenaufschüttungen im Rahmen der Leistungen gemäß § 3 des Vertrages nur so durchzuführen, dass daraus keine Nachteile und Beeinträchtigungen für vorhandene, zu erhaltende Gehölze, die angrenzenden Grundstücke, ihre Nutzung und die darauf befindlichen baulichen Anlagen sowie für den natürlichen Ablauf wild fließenden Wassers von und zu den angrenzenden Grundstücken entstehen.
7. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verändert werden.
8. Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist gemäß § 49 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) unzulässig.
9. Veränderungen an den Erschließungsanlagen innerhalb des Erschließungsgebietes durch etwaige spätere Grundstücksteilungen die wiederum zu zusätzlichen Erschließungsleistungen führen, erfolgen auf Kosten des Erschließungsträgers.

10. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, jeden Grundstückserwerber im Erschließungsgebiet über den Inhalt der ingenieurtechnischen Erschließung seines Grundstückes zu informieren. Das betrifft insbesondere die Lage der Hausanschlussleitungen, die vorgesehene Lage der Grundstückszufahrten und die künftigen geplanten Straßenhöhen. Ebenso informiert der Erschließungsträger die davon betroffenen Grundstückseigentümer über die auf ihren Grundstücken befindlichen öffentlichen Versorgungsleitungen, eingetragene Baulasten und Grunddienstbarkeiten.
11. Die Erschließungsanlagen müssen im Baugebiet funktionsfähig und verkehrssicher benutzbar sein.
12. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Trinkwasserhauptleitung und die Anschlüsse nur durch die REWA mbH oder eine zugelassene Fachfirma herstellen zu lassen. Die Kanäle dürfen nur durch fachkundige Firmen gebaut werden, die ihre Fachkunde durch die Erfüllung der Anforderungen und die Gütesicherung des Unternehmens nach Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ961 mit dem Besitz des RAL-Gütezeichens Kanalbau Beurteilungsgruppe AK2 nachweisen können.
13. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, sämtliche anfallende Arbeiten nur durch zugelassene Fachfirmen ausführen zu lassen.

## **§ 8**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an trägt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Erschließungsträger hat für bestimmte Baubereiche erforderliche Sondernutzungserlaubnisse gemäß § 22 des StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, GS Mecklenburg-Vorpommern bei der Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün, zu beantragen.
2. Der Erschließungsträger haftet bis zur vollständigen Übernahme der Anlagen durch die Stadt und die REWA mbH für jeden Schaden, der durch die schuldhafte Verletzung der ihm bis dahin im Erschließungsgebiet gemäß § 1 Nr. 1 obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen und Kabeln oder auf andere Weise verursacht werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger die Haftung einem Dritten übertragen hat. Der Erschließungsträger stellt die Stadt und die REWA mbH insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
3. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung durch den Erschließungsträger nachzuweisen.

## **§ 9**

### **Abnahme der Erschließungsanlagen**

1. Nachdem die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen ordnungsgemäß fertiggestellt sind, erfolgt deren Abnahme auf Veranlassung des Erschließungsträgers gemeinsam mit dem städtischen Bauwart, dem bauleitenden Ingenieur, einem Vertreter der bauausführenden Firma, der REWA mbH und der Stadt, vertreten durch die jeweils zuständige Abteilung.

Die wasserbehördliche Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger ist schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde 14 Tage vor dem gewünschten Termin zu beantragen, dazu sind alle notwendigen Bestandsdokumentationen vom Erschließungsträger vorzulegen. Abweichungen zur genehmigten Planung sind zu kennzeichnen und zu begründen. Die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Stralsund und der Allgemeinen Bedingungen für die Entsorgung von Abwasser der REWA mbH in der Hansestadt Stralsund (AEB) bleiben unberührt.

2. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt und der REWA mbH die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages schriftlich an. Mit der Anzeige ist die wasserrechtliche Erlaubnis von der zuständigen Wasserbehörde für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter vorzulegen.
3. Die Vertragsparteien vereinbaren einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige festzusetzen.
4. Die Erschließungsanlagen sind von der Stadt, vertreten durch die jeweils zuständige Abteilung, dem Bauwart und dem Erschließungsträger im Rahmen der Abnahme nach § 12 VOB/B gemeinsam mit dem bauleitenden Ingenieur, einem Vertreter der bauausführenden Firma, den Versorgungsunternehmen und der REWA mbH abzunehmen. Das Protokoll dieser technischen Abnahme ist Bestandteil der Übergabe/Übernahme und ist vom Baubetrieb, dem bauleitenden Ingenieur und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.
5. Die Abnahme der ordnungsgemäß hergestellten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 3 dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt, Abt. Straßen und Stadtgrün auf Veranlassung des Erschließungsträgers, wenn die Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 Pkt. 5 ordnungsgemäß erfolgt ist.  
Daran schließt sich eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 durch den Erschließungsträger auf dessen Kosten an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der schriftlichen Anzeige fest.
6. Für den neu angelegten Spielplatz ist vom Erschließungsträger ein TÜV-Abnahmeprotokoll vorzulegen. Zusätzlich ist ein Wartungsordner mit Auflistung der Spielgeräte, deren Einbau und Wartung der Stadt zu übergeben.
7. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des schuldhaften Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.
8. Das Abnahmeprotokoll wird Bestandteil der späteren Übernahme der Verkehrs- und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie der Grün- und Ausgleichsmaßnahmen in das Eigentum der Stadt und der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in das Eigentum der REWA mbH.

## § 10

### Übernahme der Erschließungsanlagen

1. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gemäß § 12 VOB/B einschließlich der katastermäßig vermessenen und mit Vermarkung versehenen Grundstücke übergibt der Erschließungsträger diese kosten- und lastenfrei mit einem notariellen Vertrag zu einem Verkaufspreis von einem EURO in das Eigentum der Stadt, Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Eigentum an den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung ohne Zwischenerwerb der Stadt in das Eigentum der REWA mbH zu übertragen.

Der Erschließungsträger hat zur Abnahme gemäß § 9 oder mindestens 4 Wochen vor dem Notartermin der Stadt und der REWA mbH folgende Unterlagen zu übergeben:

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Bestandspläne für die in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen in analoger und digitaler Form (dwg oder ggf.dxf-Format) entsprechend Zeichenvorschrift (Stadtwerke) zu übergeben und die erforderlichen Abstimmungen zu geodätischen Festpunkten, Blatt-schnitten usw. mit dem Sachgebiet Vermessung der Abt. Planung und Denkmalpflege der Stadt durchzuführen,
- b) die Schlussvermessung (Lage und Höhenvermessung des erstmalig hergestellten Baubestandes an Erschließungsanlagen und Katastervermessung) durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) Nachweise zu erbringen über
  - aa) Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
  - bb) die Schadenfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragspartei anerkannten Sachverständigen sowie Videodokumentation in digitaler Form auf CD-Rom nach dem IBAK-Verfahren über die Kanalbefahrung entsprechend den geltenden Vorschriften der REWA mbH zu liefern,
  - cc) den Dichtigkeitsnachweis sämtlicher Kanäle und Schächte nach Selbstüberwachungsverordnung (SüVO),
  - dd) gültige bestätigte Schlussrechnungen der einzelnen Erschließungsanlagen und deren Einzelbestandteile und Planungskosten zu den hergestellten Anlagen
    - Fahrbahn (Straße)
    - Parkplätze
    - Gehwege
    - Immissionsschutzmaßnahme
    - Straßenbegleitgrün
    - Zufahrten
    - Anlage zur Abwicklung, Sicherung und Unterhaltung des Verkehrs
    - Ausstattung
    - Beschilderung/Markierung
    - Baustelleneinrichtung

- Straßenentwässerung
  - Straßenbeleuchtung
  - Grünmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)
  - Spielplatz
  - Schmutzwasserkanalisation
  - Regenwasserkanalisation
  - Trinkwasserleitungen
- sowie Planungskosten zu den hergestellten Anlagen und Baunebenkosten
- Verkehrsanlagen
  - Straßenbeleuchtung
  - Entwässerung
  - Immissionsschutzanlagen
  - Landschaftsbau
  - Baugrund
  - Vermessung
  - Be- und Entwässerungsanlagen

ee) Verdichtungs- und Tragfähigkeitsnachweise der Tragschichten im Straßenbau.

2. Nach der Abnahme der vom Erschließungsträger gepflanzten Bäume und der angelegten naturnahen Wiese mit einer punktuellen Gehölzbepflanzung sowie der erfolgreichen zweijährigen Entwicklungspflege werden die Flächen der Stadt übergeben.  
Die Stadt übernimmt diese Anlagen in ihre Unterhaltung und wird dafür in den nächsten 23 Jahren, die gemäß § 3 Nr. 14 durch den Erschließungsträger geleistete Zahlung von 91.652 € (i.W.: einundneunzigtausendsechshundertzweiundfünfzig EURO) verwenden, um die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sicherzustellen.
3. Im Anschluss an die Abnahme des neu gebauten Spielplatzes wird dieser von der Stadt übernommen.
4. Mit Übernahme der fertiggestellten Anlagen geht die Gefahr nach Maßgabe des § 644 BGB, die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungs- und Erhaltungslast an den Anlagen auf die Stadt über.  
Mit Übernahme der fertiggestellten Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung geht die Unterhaltungs- und Erhaltungslast an den Anlagen auf die REWA mbH über.
5. Die Stadt und die REWA mbH bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen und der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung in ihre Verwaltung und Unterhaltung und Eigentum schriftlich in Form eines Übernahmeprotokolls und treffen Festlegungen zur Übernahme der Gewährleistungsansprüche an den Erschließungsanlagen und den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung.
6. Die Widmung der Straßengrundstücke als öffentliche Verkehrsflächen nach § 7 StrWG -MV erfolgt durch die Stadt. Der Erschließungsträger stimmt der Widmung der als öffentlich geplanten Verkehrsflächen hiermit vorab zu.

## § 11

### Mängelansprüche

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung z. Z. der Abnahme durch die Stadt und die REWA mbH die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert

oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

2. Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Die Gewährleistungsfristen für die einzelnen Anlagen sind nach Maßgabe der Bestimmungen des § 5 Abs. 3 dieses Vertrages festgelegt.
3. Der Erschließungsträger tritt sämtliche Mängel- und Schadensersatzansprüche, die ihm gegenüber den an Planung und Bau der Erschließungsanlagen sowie Realisierung der sonstigen Leistungen gemäß § 3 Beteiligten zustehen, an die Stadt und die REWA mbH ab, die die Abtretung annehmen. Die Abtretung wird wirksam mit Abnahme gemäß § 9 dieses Vertrages und mit der Prüfung der an die Stadt und die REWA mbH zu übergebenden Dokumentationsunterlagen gemäß § 10 des Vertrages. Die vorgesehenen Abtretungen werden den an Bau Beteiligten angezeigt werden.
4. Der Erschließungsträger wird der Stadt und der REWA mbH vor der Abnahme eine Aufstellung mit allen an Planung und Bau der Erschließungsanlagen sowie der Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung Beteiligten überlassen. Aus dieser Aufstellung muss sich auch ergeben, wann gegenüber welchen Beteiligten welche Arbeiten abgenommen wurden und wann insoweit bestehende Gewährleistungsansprüche verjähren. Der Erschließungsträger wird die Stadt und die REWA mbH bei der Durchsetzung der abgetretenen Ansprüche auf Verlangen unterstützen.
5. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, die ihm zustehenden Gewährleistungsbürgschaften durch die beauftragten Firmen auf die Stadt und die REWA mbH ausstellen zu lassen oder der Stadt und der REWA mbH diesbezügliche Abtretungserklärungen in Schriftform vorzulegen. Dies erfolgt mit Beginn der Gewährleistung durch Hinterlegung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen und unbefristeten Bankbürgschaft in den Fristen gemäß § 5 Nr. 3 für die einzelnen Erschließungsanlagen, bei der Stadt, Abteilung Straßen und Stadtgrün.
6. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist wird bei mangelfreien Erschließungsanlagen und mangelfreien Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung die jeweilige Gewährleistungsbürgschaft von der Stadt und der REWA mbH an den Erschließungsträger zurückgegeben.
7. Die Stadt und die REWA mbH haben das Recht, innerhalb der Gewährleistungsfrist auch den Erschließungsträger für alle an den hergestellten Erschließungsanlagen, den Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung auftretenden Mängel in Höhe der zu ihrer Beseitigung entstehenden Kosten in Anspruch zu nehmen.
8. Der Erschließungsträger kann verlangen, dass er selbst mit der Behebung der Mängel beauftragt wird. Im Falle des Verzuges wird auf § 9 Nr.7 des Vertrages verwiesen.

## **§ 12**

### **Kündigung**

1. Die Parteien sind berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.
2. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber den anderen Vertragsparteien zu erklären.
3. Im Falle des Wirksamwerdens einer Kündigung aus wichtigem Grund verpflichtet sich der Erschließungsträger hiermit, der Stadt unverzüglich die Kosten zu erstatten, welche ihr auf Grund der Kündigung entstehen. Darin eingeschlossen sind Zahlungen auf Erstattungsansprüche und Schadensersatzansprüche, welche von Dritten gegenüber der Stadt geltend gemacht werden. Zudem verzichtet der Erschließungsträger bei Wirksamwerden einer Kündigung aus wichtigem Grund hiermit schon jetzt darauf, Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt und der REWA mbH geltend zu machen.

## **§ 13**

### **Gerichtsstandsvereinbarung**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Parteien, soweit zulässig, die Zuständigkeit des Amtsgerichtes Stralsund. Erfüllungsort ist Stralsund.

## **§ 14**

### **Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages werden schriftlich geregelt.

## **§ 15**

### **Schlussbestimmungen**

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Entsprechendes gilt für etwaige auslegungsbedürftige Vertragslücken.

## § 16

### Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag ist gemäß § 311b BGB notariell zu beurkunden. Die Kosten der Beurkundung trägt der Erschließungsträger.

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages bedarf es der Zustimmung durch den Hauptausschuss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.

Stralsund, den .....  
für die Hansestadt Stralsund

Stralsund den .....  
für den Erschließungsträger

.....  
Stephan Bogusch

.....  
Gerd Habedank

Stralsund, den .....  
für die REWA mbH

.....  
Jürgen Müller  
Anlage: Lageplan

# TOP Zeichnung Teil A

Maßstab  
1:2.000



## Anlage zum Satzungsbeschluss

### Teil A Planzeichenerklärung (Auszug)

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

II zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. OK 7,5 Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 (§ 20 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise**

Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer Oberkante (Straßenhöhe) über NHN

**Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und § 21a Abs. 2 BauNVO)

**Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung:

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Grenzen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet östlich der Hochschulallee“

Stand Juli 2018

# TOP Ö 4.1



Anträge  
Vorlage Nr.: AN 0098/2017  
öffentlich

**Titel: Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**  
**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 05.09.2017
Einreicher: Zabel, Ronald	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten in der Altstadt zu schaffen.

Begründung: Es besteht zusätzlicher Bedarf an Sitzmöglichkeiten in der Altstadt. Dies wurde unter anderem im Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung sowie in zahlreichen Gesprächen mit Gästen und insbesondere älteren Bürgern festgestellt.

Dr. Ronald Zabel  
CDU/FDP-Fraktion

# TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Büro des Präsidenten der  
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP : 9.3**

**Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des folgenden Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0663

Datum: 21.09.2017

Im Auftrag

Kuhn

# TOP Ö 4.1

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Büro des Präsidenten der  
Bürgerschaft/Gremiendienst

## **Beschluss der Bürgerschaft**

**Zu TOP : 9.3 Änderungsantrag  
Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt  
Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0662

Datum: 21.09.2017

Im Auftrag

Kuhn

# TOP Ö 4.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung der Bürgerschaft am 21.09.2017**

### **Zu TOP : 9.3**

#### **Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Herr Haack stellt folgenden Änderungsantrag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Außerdem beantragt Herr Haack die Verweisung des Antrages in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Herr Paul stellt den Änderungsantrag zur Abstimmung:

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen  
2017-VI-06-0662

Anschließend stellt Herr Paul den Antrag auf Verweisung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des folgenden Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0663

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Ely

Stralsund, 05.10.2017

# TOP Ö 4.1

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 02. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung  
am 01.02.2018**

**Zu TOP : 4.1**

**Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Herr Bogusch bittet darum, das Thema auf die Tagesordnung der Sitzung am 22.02.2018 zu verschieben.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Gaby Ely

Stralsund, 13.02.2018

# TOP Ö 4.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 02.11.2017**

**Zu TOP : 3.1**

**Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Die durch den Rundgang gefundenen Möglichkeiten für weitere Sitzgelegenheiten in der Altstadt sollen nun von der Verwaltung geprüft und zu einem späteren Zeitpunkt im Ausschuss vorgestellt werden.

Da kein weiterer Redebedarf zu dem Antrag besteht, schließt Herr Lastovka den Tagesordnungspunkt.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 22.01.2018

# TOP Ö 4.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 05.10.2017**

### **Zu TOP : 4.1**

#### **Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Herr Lastovka schlägt vor, dass die Mitglieder des Ausschusses gemeinsam mit Herrn Bogusch einen Altstadttrundgang machen, um Standorte für weitere Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter ausfindig zu machen.

Herr Bogusch bietet an, vorab eine Übersicht zur Verfügung zu stellen, in der sämtliche Papierkörbe in der Altstadt verzeichnet sind.

Herr Lastovka lässt über die Vorgehensweise abstimmen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 24.10.2017

# TOP Ö 4.1

## **Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am 22.02.2018**

### **Zu TOP : 4.1**

#### **Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt**

**Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0098/2017**

Herr Bogusch hat zu dem Thema eine Präsentation, die dem Protokoll beigelegt wird, vorbereitet. In Session wird die Präsentation dem Antrag als externes Dokument angehängt. In der Präsentation sind die bei dem gemeinsamen Rundgang aufgezeigten Standorte für mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt dargestellt.

Herr Bogusch informiert darüber, dass die möglichen Standorte auf vorhandene Versorgungsleitungen und Vorkeller überprüft worden sind. Die Gas- und Trinkwasserleitungen müssen schnell zugänglich bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Im Ergebnis der insgesamt 11 geprüften Standorte stehen 5 ungeeignete, 5 eingeschränkt geeignete Standorte und ein uneingeschränkt geeigneter Standort für eine neue Sitzgelegenheit am „Neuen Markt“. Sowohl die gewünschten Standorte in der Ossenreyerstraße als auch die in der „Heilgeiststraße 83/84 und 85“ werden weiter verfolgt. In der „Heilgeiststraße 85“ muss eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erfolgen. Weiterhin vorstellbar ist der Standort „Apollonienmarkt 17/18“.

An den 6 denkbaren Bankstandorten sollen dann auch zusätzliche Müllereimer aufgestellt werden.

Auf die Frage von Herrn Lastovka antwortet Herr Bogusch, dass die Leitungen teilweise auch parallel zur Gebäudefront verlaufen.

Herr Hack geht auf die Abfallbehälter, die Teil des Beschlusses sind, ein. Die Anzahl der Abfallbehälter ist grundsätzlich ausreichend, jedoch sind diese zu klein. Sie sollten nach und nach gegen größere ausgetauscht werden.

Herr Bogusch nimmt den Gedanken von Herrn Haack auf, Herr Bogusch rät davon ab, die Intervalle der Leerzeiten zu erhöhen. Er schlägt vor, dass ein bis zwei größere Abfallbehälter an den zentralen Punkten, beispielsweise am Ostkreuz, aufgestellt werden. Weiterhin erwähnt Herr Bogusch, dass die Abfallbehälter in der Ossenreyerstraße nicht mehr produziert werden, sodass perspektivisch ein neues Modell verwendet werden muss.

Herr Nachtwey spricht in diesem Zusammenhang die problematische Entsorgung der Zigaretten an. Dieses sollte bei der Modellauswahl berücksichtigt werden.

Herr Lastovka geht auf die 5 eingeschränkt geeigneten Standorte ein und fragt, ab wann mit weiteren Ergebnissen zu rechnen ist.

Herr Bogusch sagt, dass die Finanzierung der Bänke noch geklärt werden muss und schätzt den Monat Mai als realistisch ein.

Die Ausschussmitglieder verständigen sich darauf, dass Thema im Mai erneut auf die Tagesordnung zu setzen. Dann auch mit Blick auf die entsprechenden Abfallbehälter. Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass kein weiterer Redebedarf besteht und schließt den Tagesordnungspunkt.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 08.05.2018



**Titel: Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen**  
**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 23.02.2018
Einreicher: von Allwörden, Ann Christin	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwiefern die Weihnachtsbeleuchtung der Ossenreyerstraße auf die Seitenstraßen unserer Innenstadt ausgeweitet werden kann und welche Kosten durch Anschaffung, Installation und Wartung anfallen.

Über das Ergebnis der Prüfung sind die Ausschüsse der Bürgerschaft für Finanzen/Vergabe, Wirtschaft Tourismus und Gesellschafteraufgaben sowie der Ausschuss für Bau Umwelt und Stadtentwicklung zu informieren

Begründung:

In den Seitenstraßen befinden sich viele einheimische Gewerbetreibende, deren Inhaber sich eine Aufwertung durch eine erweiterte Weihnachtsbeleuchtung wünschen.

Ann Christin von Allwörden  
CDU/FDP-Fraktion

# TOP Ö 4.2

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Büro des Präsidenten der  
Bürgerschaft/Gremiendienst

## Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP : 9.4**

**Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen**

**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0018/2018**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwiefern die Weihnachtsbeleuchtung der Ossenreyerstraße auf die Seitenstraßen unserer Innenstadt ausgeweitet werden kann und welche Kosten durch Anschaffung, Installation und Wartung anfallen.

Über das Ergebnis der Prüfung sind die Ausschüsse der Bürgerschaft für Finanzen/Vergabe, Wirtschaft Tourismus und Gesellschafteraufgaben sowie der Ausschuss für Bau Umwelt und Stadtentwicklung zu informieren

Beschluss-Nr.: 2018-VI-03-0755

Datum: 08.03.2018

Im Auftrag

Kuhn

# TOP Ö 4.2

## **Auszug aus der Niederschrift über die 03. Sitzung der Bürgerschaft am 08.03.2018**

### **Zu TOP : 9.4**

#### **Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen**

**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0018/2018**

Frau von Allwörden begründet den Antrag ausführlich und verweist ausdrücklich auf die gelungene Weihnachtsbeleuchtung auf dem Alten Markt, der Ossenreyerstraße und im Rathausdurchgang. Allerdings sieht sie die Beleuchtung in den Nebenstraßen z.B. Heilgeiststraße und Badenstraße ausbaufähig und spricht das Verantwortungsbewusstsein gegenüber den dortigen Gewerbetreibenden an.

Herr Paul stellt den Antrag AN 0018/2018 wie folgt zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, inwiefern die Weihnachtsbeleuchtung der Ossenreyerstraße auf die Seitenstraßen unserer Innenstadt ausgeweitet werden kann und welche Kosten durch Anschaffung, Installation und Wartung anfallen.

Über das Ergebnis der Prüfung sind die Ausschüsse der Bürgerschaft für Finanzen/Vergabe, Wirtschaft Tourismus und Gesellschafteraufgaben sowie der Ausschuss für Bau Umwelt und Stadtentwicklung zu informieren

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen

Beschluss-Nr.: 2018-VI-03-0755

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Hoffmann

Stralsund, 22.03.2018

# TOP Ö 4.2

## **Auszug aus der Niederschrift über die 10. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 19.06.2018**

### **Zu TOP : 4.1**

#### **Weihnachtliche Beleuchtung der Seitenstraßen**

**Einreicher: Ann Christin von Allwörden, CDU/FDP-Fraktion**

**Vorlage: AN 0018/2018**

Herr Bogusch bezieht zu dem Auftrag der Bürgerschaft Stellung und führt aus, dass es in der Fußgängerzone eine abgespannte Beleuchtung zwischen den Häusern gibt, die als Weihnachtsbeleuchtung dient. In den übrigen Straßen in der Altstadt sind Wandleuchten angebracht, die in der Weihnachtszeit mit entsprechenden Aufsätzen versehen werden, wobei dieses Angebot in der Vergangenheit auf die Heilgeiststraße, Tribseer Straße, Badenstraße und Knieper Straße erweitert wurde. In Bezug auf den Prüfauftrag gibt Herr Bogusch zu bedenken, dass in den vorgeschlagenen Straßen bisher keine Wandhalterung für diese Art der Weihnachtsbeleuchtung vorhanden ist, was eine Einigung mit den Eigentümern voraussetzt, da ein rechtlicher Anspruch nicht besteht.

Des Weiteren weist der Abteilungsleiter auf die finanziellen Auswirkungen des Antrages hin, die sich bei etwa 19 zusätzlichen Standorten auf 25.000€ belaufen, wobei Fördermöglichkeiten noch nicht geprüft wurden.

Auf Nachfrage von Herrn Pieper, ob die stromseitige Versorgung in der Kostenschätzung miteinkalkuliert wurde, antwortet Herr Faasch, dass die vorhandenen Beleuchtungspunkte ohne explizite Erdarbeiten veranschlagt wurden.

Herr R. Kuhn erkundigt sich nach einer anderen Art der Gestaltung der Weihnachtsbeleuchtung, woraufhin Herr Bogusch entgegnet, dass eine einheitliche weihnachtliche Beleuchtung in der Altstadt angestrebt wird.

Herr Haack vermisst in der Aufzählung der Nebenstraßen die angrenzende Judenstraße. Herr Bogusch nimmt den Hinweis mit auf.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und schlägt vor, diese neuen Erkenntnisse zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu tragen.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Hoffmann

Stralsund, 21.06.2018