

00SV/21/010

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard - Abwägung Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 25.01.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	29.04.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	11.05.2021	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	26.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die in der Anlage beigefügte Abwägungsdokumentation für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von dem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

rechtliche Grundlagen

§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	2021-04-15 Cammin-Übersicht TÖB-Liste-für-Entwurf (öffentlich)
2	2021-04-15 Cammin-Abwägung (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange zum Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 21
Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“**

Neubrandenburg, im April 2021

1.0 ÜBERSICHT ÜBER DIE BETEILIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN UND BÜRGER

Die Beteiligung der TÖB zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2020 und der Landkreis Mecklenburgisch Seenplatte mit Schreiben vom 05.11.2020.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.11.2020 bis zum 10.12.2020.

Nr.	Stellungnahme von	Datum	Hinweise, Bedenken		Berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			Ja	Nein			
0	Landesplanerische Stellungnahme-Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	14.01.2019		x			
1	Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg Poststelle.arbsch.nb@lagus.mv-regierung.de	26.11.20		x			
2	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Postfach 229 14526 Stahnsdorf info@telekom.de	-					
3	E.DIS Netz GmbH Langewahler Straße 60 15517 Fürstenwalde/Spree Planauskunft_n@e-dis.de	03.11.20		x			
4	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg jens.urbanek@neu-sw.de	25.11.20	x		x		
5	Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg info@hwk-omv.de	-					
6	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig leitungsauskunft@gdmcom.de	03.11.2020		x			
7	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost Caroline-Michaelis-Str. 5-11	05.11.2020		x			

	10115 Berlin sylvia.franke@deutschebahn.com						
8	Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg Katharinenstraße 48 17033 Neubrandenburg info@neubrandenburg.ihk.de	23.11.20		x			
9	Vodafone GmbH / Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin TDR-O-.Schwerin@vodafone.com	17.11.2020		x			
10	Landesamt für Denkmalpflege M-V Domhof 4/5 19055 Schwerin poststelle@lakd-mv.de	-					
11	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Postfach 13 38 18263 Güstrow susann.foerster@lung.mv-regierung.de	-					
12	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen Postfach 120135 19059 Schwerin raumbezug@laiv-mv.de	30.10.2020		x			
13	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bauamt/Kreisplanung Bauleitplanung Zum Amtsbrink 2 17192 Waren/Müritz info@lk-seenplatte.de	03.02.2021 13.04.2021 02.03.2020 (Frühzeitige Stellungnah me	x x x		x x x		
14	Bergamt Stralsund Frankendamm 17 18439 Stralsund info@bergamt-mv.de	-					
15	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenb. Seenplatte Neustrelitzer Straße 120 17033 Neubrandenburg poststelle@stalums.mv-regierung.de	18.11.2020		x			
16	Forstamt Neustrelitz Wilhelminenhof 6 17237 Blumenholz detlev.knoll@lfoa-mv.de	24.11.2020	x		x		
17	Straßenbauamt Neustrelitz An der Fasanerie 47 17253 Neustrelitz Sba-nz@sbv.mv-regierung.de	05.11.2020		x			

18	Wasser- und Bodenverband Obere Havel/ Obere Tollense Ihlenfelder Straße 119 17034 Neubrandenburg wbv-nb@wbv-mv.de	-					
19	Tollenseufer Abwasser- beseitigungsgesellschaft mbH John-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg info@neu-sw.de	-					
20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963, 53019 Bonn baiudbwtoeb@bundeswehr.org	30.10.2020		x			
21	Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) Quitzerower Weg 13e 17109 Demmin vld@mvvg-bus.de	-					
22	Staatliche Bau- und Liegen- schaftsverwaltung M-V Neustrelitzer Straße 121 17033 Neubrandenburg poststelleNB@bbl-mv.de	-					
23	Hauptzollamt Neubrandenburg Ihlenfelder Straße 112-114 17033 Neubrandenburg poststelle.za- neubrandenburg@zoll.bund.de	24.11.2020		x			
24	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel leitungsauskunft@gascade.de	12.11.2020		x			
25	Gemeinde Groß Nemerow über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard amt@stargarder-land.de	03.11.2020		x			
26	Gemeinde Holldorf über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			
27	Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			
28	Gemeinde Pragsdorf über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard	03.11.2020		x			

29	Stadt Nbdg. Stadtentwicklung Wirtschaft und Stadtentwicklungsplanung Postfach 1814 17033 Neubrandenburg julia.manthe@neubrandenburg.de	12.11.2020		x			
30	Amt Neustrelitz-Land Gemeinde Blankensee Marienstraße 5 17253 Neustrelitz	30.10.2020		x			
31	Amt Neustrelitz-Land Gemeinde Möllenbeck Marienstraße 5 17253 Neustrelitz	-					
32	Amt Woldegk Stadt Woldegk Karl-Liebknecht-Platz 1 17348 Woldegk stadt.woldegk@amt-woldegk.de	04.11.2020		x			
33	Bürger	09.12.2020	x		x		

24 Träger öffentlicher Belange (TöB) und die 7 Nachbargemeinden sowie das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurden mit Schreiben vom 29.10. 2020 und vom 11.12.2020 um eine Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Es liegt eine positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vor.

8 TöB und 1 Nachbargemeinde haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stadt geht davon aus, dass diese TöBs keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen haben.

14 TöB haben geantwortet, davon haben

- 11 TöB keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Gegebene Hinweise oder Anregungen betreffen nicht den Plan.
- 3 TöB haben Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Hinweise der Stellungnahmen

1. **Neubrandenburger Stadtwerke GmbH** zu einer textlichen Ergänzung bezüglich der Anbieter der telekommunikationstechnischen Erschließung

2. **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte** mit Hinweisen

- zum Ort der Regelung (Durchführungsvertrag) der Unzulässigkeit von baulichen Veränderungen an den 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude in der Planung
- bezüglich des Verbotes von baulichen Maßnahmen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

Die bislang geplante Zulässigkeit von Terrassen in der Gewässerschutzzone wird neu ausgeschlossen.

- Bezüglich des Artenschutzes zur Festlegung der Unzulässigkeit von Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel.

3. **Forstamt Neustrelitz** - Hinweise redaktioneller Art

Hinweise aus der Offenlegung:

1 Bürger- redaktioneller Hinweis

Alle Hinweise, die die Planung betreffen werden im Plan, in der Begründung und im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Stellungnahme Nr. 0.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung

Abwägung

**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Just-Str. 4 - 17036 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard
Bau- und Ordnungsamt
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter: Manfred Sasse
Telefon: (0395) 777 551-107
e-mail: manfred.sasse@
afirms.mv-regierung.
Mein Zeichen: AFRL MS D1
ROK-Reg.-Nr.: 4_046/18
Datum: 14.01.2019

**Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21
„Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindeförderungsgesetzes – BüGembe-
teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der
Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-
Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
(LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgi-
sche Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Kurzbeschreibung des Vorhabens
- Beschluss der Stadtvertretung vom 17.10.2018 zur Aufstellung des vorh. Bebauungsplanes
- Skizze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Planungsziel:

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung von bestehenden Gruppen-
häusern zu Ferienhäusern

2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:


2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von
Belang:

Hausanschrift:
Helmut-Just-Str. 4
17036 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 777 551-100
Telefax: (0395) 777 551-101
e-mail: poststelle@afirms.mv-regierung.de

**Landesplanerische Stellungnahme
Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 14.01.2019**

Landesplanerische Zustimmung

Stellungnahme Nr. 0.2 Amt für Raumordnung und Landesplanung	Abwägung
<p style="text-align: right;">2</p> <p>Das Plangebiet wird gemäß Programmsatz 3.1.3(1) bzw. 3.1.3(3) RREP MS i. V. m. d. Karte M 1:100.000 von einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, hier konkret von einem Tourismusentwicklungsraum überlagert.</p> <p>In den festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.</p> <p>In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.</p> <p>Raumordnerische Belange zur Siedlungsentwicklung orientieren gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS darauf, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.</p> <p>Die Ausweisung neuer Bauflächen soll in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)</p> <p>2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Stadt Burg Stargard beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet Ferienhäuser an der Birkenallee im Ortsteil Cammin aufzustellen. Im Gegenzug soll der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ aufgehoben werden.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Umnutzung von 5 bestehenden Gruppenhäusern zu Ferienhäusern. In diesem Zusammenhang sollen zwei Gruppenhäuser an die Straße verlagert und ein Gebäude als Nebengebäude genutzt werden.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser festgesetzt werden.</p> <p>Unter Bezug auf die betroffenen raumordnerischen Belange gemäß Pkt. 2.1 ist festzustellen, dass das Vorhaben zur Profilierung des touristischen Angebots im Vorbehaltsraum für Tourismus am Camminer See beiträgt und hinsichtlich der Kapazität als räumlich angemessen zu betrachten ist.</p> <p>Die Anlage befindet sich im direkten südlichen Anschluss zum Siedlungsgebiet von Cammin. Zudem soll ein bestehendes Gebiet überbaut werden. Insofern wird das Vorhaben den Belangen für eine raumverträgliche Siedlungsentwicklung gerecht.</p> <p>3. Schlussbestimmung:</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Ferienhäuser Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p> Christoph von Kaufmann Leiter</p> <p>nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per e-mail)</p>	

Stellungnahme Nr. 1 Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V

Abwägung

**Landesamt für Gesundheit und Soziales
Mecklenburg-Vorpommern
Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- Standort Neubrandenburg -**



Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Stargarder Land
Bau- und Ordnungsamt
z. Hd. Herrn Tilo Granzow
Mühlenstr. 30
17094 Burg Stargard



bearbeitet von: Herrn Schiwiek
Telefon: (0395) 380 - 59652
E-Mail: Paul.Schiwiek
@lagus.mv-regierung.de
Az: LAGuS 503-1-10519-2-2020
Vg.Nr.: IFAS 2952/2020-NB
Neubrandenburg, 26.11.2020

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet
Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard**

Sehr geehrter Herr Granzow,

anhand der vorgelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landesamtes für
Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Stand-
ort Neubrandenburg, keine Bedenken zum eingereichten Bebauungsplan.

Auf Folgendes möchte ich hinweisen:

- Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Best-
immungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der
Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.


Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Schiwiek

TÖB Nr. 1: Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V vom 26.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Der Hinweis trifft auf das Vorhaben nicht zu.

Stellungnahme Nr. 3.1 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
 <p>E.DIS AG, Holländer Gang 1, 17087 Altentreptow</p> <p>A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 170333 Neubrandenburg</p> <p>POSTEINGANG A & S GmbH Nbdg. 04. NOV. 2020 Erled. 20</p> <p>E.DIS AG Holländer Gang 1 17087 Altentreptow www.e-dis.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner Carsten Borchert Betrieb Verteilnetze Müritze- Oderhaff T +49 39 76-28 07-34 45 F +49 39 61-22 91-30 30 carsten.borchert@e-dis.de Unser Zeichen: NR-M-M-NA</p> <p>Datum 3. November 2020</p> <p>Bankverbindung Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE21 1704 0000 0653 6304 00 BIC COBADE33XXX Gläubiger-ID DE97ZZZ00000121510</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 061/100/00039 USt-IdNr. DE 812/729/567</p> <p>Vorstand Dr. Alexander Montebaur (Vorsitzender) Jürgen Schütt Daniela Ziegelmayer Vorsitzender des Aufsichtsrates Bernd Böddeling</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21, Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen: Alt. 1612-2020 (bei zukünftigen Schriftwechsel bitte stets angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben per Mail vom 29. Oktober 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Erschließung gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;- Namen und Anschrift der Bauherren. <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Rohr- anlagen der E.DIS Netz GmbH“2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versor- gungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“	<p>TÖB Nr. 3: E.DIS Netz GmbH vom 03.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 3.2 E.DIS Netz GmbH	Abwägung
 <p data-bbox="840 279 952 319">Datum 3. November 2020</p> <p data-bbox="152 454 806 510">Für Rückfragen stehen(t) Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere(r) Mitarbeiter/in gern zur Verfügung.</p> <p data-bbox="152 534 313 558">Freundliche Grüße</p> <p data-bbox="152 582 302 606">E.DIS Netz GmbH</p> <p data-bbox="112 630 302 718"><i>i.A. Krüger</i> Ingo Krüger</p> <p data-bbox="324 630 537 750"><i>i.A. Borchert</i> Carsten Borchert</p> <p data-bbox="683 694 750 718">Anlagen</p>	

Stellungnahme Nr. 4.1 Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägung										
<p>Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg</p> <p>Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <p>Jahn-Schehr-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel. 0395 3500-0 Fax 0395 3500-118 www.neu-sw.de info@neu-sw.de Sparkasse Neubrandenburg-Demmin IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17 BIC NWDLDE33HAN Amtsgericht: Neubrandenburg HRB-1194 USt-IdNr. DE137270540</p> <table border="1"><thead><tr><th>Ihr Zeichen</th><th>Ihre Nachricht</th><th>Durchwahl</th><th>Ansprechpartner</th><th>Datum</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>29.10.2020</td><td>0395 3500-167</td><td>Jens Urbanek</td><td>25. November 2020</td></tr></tbody></table> <p>Technische Investitionen</p> <p>Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan 21 - Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard Unser Auftrag Nr.: 2350/20</p> <p>Sehr geehrter Herr Granzow,</p> <p>die uns mit Schreiben vom 29.10.2020 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.</p> <p>Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.</p> <p>Die Stellungnahme zum Auftrag 2666/19 vom 14.01.2020 behält grundsätzlich ihre Gültigkeit.</p> <p>Stromversorgung/Straßenbeleuchtung Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p> <p>Gasversorgung Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.</p> <p>Wasserversorgung Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.</p> <p>Abwasserentsorgung Es bestehen keine Ergänzungen zur o. g. Stellungnahme 2666/19.</p> <p>Fernwärmeverteilung Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p>	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum		29.10.2020	0395 3500-167	Jens Urbanek	25. November 2020	<p>TÖB Nr. 4: Neubrandenburger Stadtwerke vom 25.11.2020</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme ist als nachfolgend als Anlage beigefügt.</p>
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum							
	29.10.2020	0395 3500-167	Jens Urbanek	25. November 2020							

Stellungnahme Nr. 4.2 Neubrandenburger Stadtwerke

neu-medianet GmbH

Zum Punkt 1.6, Seite 10, Absatz telekommunikationstechnische Erschließung, schlagen wir eine Änderung der Formulierung hinsichtlich der alleinigen Erwähnung der Deutschen Telekom AG vor. Auch die neu-medianet GmbH ist in der Lage, mit einer Erweiterung ihres Glasfasernetzes das Plangebiet mit hohen Internetbandbreiten, Telekommunikation und TV zu versorgen. Die neu-medianet GmbH bittet darüber hinaus um die Einbeziehung in die Detailplanungen.

Formulierungsvorschlag für den Entwurf:

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG oder des Glasfasernetzes der neu-medianet GmbH erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau der betreffenden Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Telekommunikationsanbietern so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Zur Bestandsauskunft bestehender Medien: Entlang des Planungsbereichs und der gesamten Ortslage Cammin befinden sich Leitungen der neu-medianet GmbH zur Anbindung unserer PoP-Standorte im Breitbandausbaugesamt, zur Übertragung von Daten der neu.sw-Leitwartenüberwachung und zur Versorgung unserer Kunden mit Multi-Media-Diensten.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/Schachtschein einzuholen.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (0395 3500-694) zu informieren, die Leitung sind entsprechend der technischen Standards wieder abzuzanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Allgemeine Hinweise

Diesem Schreiben werden keine Bestandsunterlagen beigelegt. Sofern diese erforderlich sind, sind sie bei neu.sw/Abteilung Technische Dokumentation abzufordern.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Anke Schmidt


Jens Urbanek

Abwägung

Der Punkt 1.6 der Begründung wird entsprechend des Formulierungsvorschlages geändert.

Anlage – frühzeitige Stellungnahme Nr. 4.1 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH **Abwägung**

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1394

USt-IdNr:
DE137270540

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	11.12.2019	0395 3500-167	Jens Urbanek	14. Januar 2020
			Technische Investitionen	

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 „Birkenallee Cammin“
Unser Auftrag Nr.: 2666/19**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 11.12.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich des o. g. B-Plans, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Im gekennzeichneten B-Plan befinden sich keinerlei Bestandsanlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw oder der TAB mbH. Die Begründung zum B-Plan ist auf Seite 7 entsprechend zu ändern. Offenbar sind die bestehenden Gebäude durch die nördlich des Gebäudes Birkenallee 4 vorhandenen Hausanschlüsse über private Ver- und Entsorgungsanlagen an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es ist zu klären, ob es künftig ein Grundstück/Flurstück (FS 76) bleibt oder eine Trennung erfolgt.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die TAB mbH und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.



TÖB Nr. 4: neu.sw GmbH vom 14.01.2020

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.


Die Seite 7 der Begründung wird folgendermaßen geändert.
Die stadttechnische Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet erfolgt über private Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Hausanschlüsse des Gebäudes Birkenallee 4, die wiederum an die öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Birkenweg angeschlossen sind.
Eine Neuordnung der Flurstücke ist nicht geplant.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Nachnutzung von drei Gebäuden zu Ferienhäusern. Durch die Festlegung von engen Baufeldern wird nur eine geringfügige bauliche Erweiterung für Küchen/Bäder ermöglicht. Drei Ferienhäuser können im Bestand nachgenutzt werden.
Im Zuge des Planverfahrens wird durch einen Antrag des Vorhabenträgers zu seinem Vorhaben bei neu.sw geprüft, ob die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind.

Stellungnahme Nr. 4.2 neu.sw GmbH	Abwägung
<p>Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/TAB/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/TAB/neu-medianet zu sichern.</p> <p>Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnende Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Stromversorgung/Straßenbeleuchtung</p> <p>Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p> <p>Gasversorgung</p> <p>Es bestehen keine Einwände zum B-Plan. Im Nahbereich befinden sich keine Anlagen von neu.sw. Bei Bedarf ist die Möglichkeit einer Erschließung zu prüfen.</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.</p> <p>Im Bereich des B-Plans befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Das Flurstück 76, welches unter anderem auch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 beinhaltet, ist trinkwasserseitig über einen Hausanschluss PE 63 x 5,8 erschlossen.</p> <p>Änderungen des Wasserbedarfes infolge von Kapazitätserhöhungen/-verringerungen müssen durch den Grundstückseigentümer/Kunden bei neu.sw/Abteilung Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende eventuelle Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Kunden zu finanzieren.</p> <p>Die Rohrdeckung unserer Trinkwasserleitungen beträgt in der Regel 1,50 m. Mehr- und Minderdeckungen sowie örtliche Lageabweichungen sind nicht auszuschließen, so dass Lage und Tiefe der Trinkwasserleitungen durch Suchschachtungen im Zuge der Bauausführung zu ermitteln sind.</p> <p>Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen im Text erwähnt sind. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern.</p> <p>Die Löschwasserversorgung erfolgt nicht über das öffentliche Trinkwassernetz. In Cammin unterhält neu.sw einen Hydranten in der Hauptstraße Bereich Hausnummer 21 zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall mit einer maximalen Entnahmemenge von 6,0 m³/h.</p>	<p>Zu Wasserversorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag wird vertraglich gesichert, dass Änderungen des Wasserbedarfes infolge von Kapazitätserhöhung durch den Vorhabenträger bei neu.sw/Abteilung Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Der Punkt 5.0 der Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>Zu Löschwasserversorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen ergänzt: Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Neben der im Plangebiet bestehenden vier Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort. Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.</p>

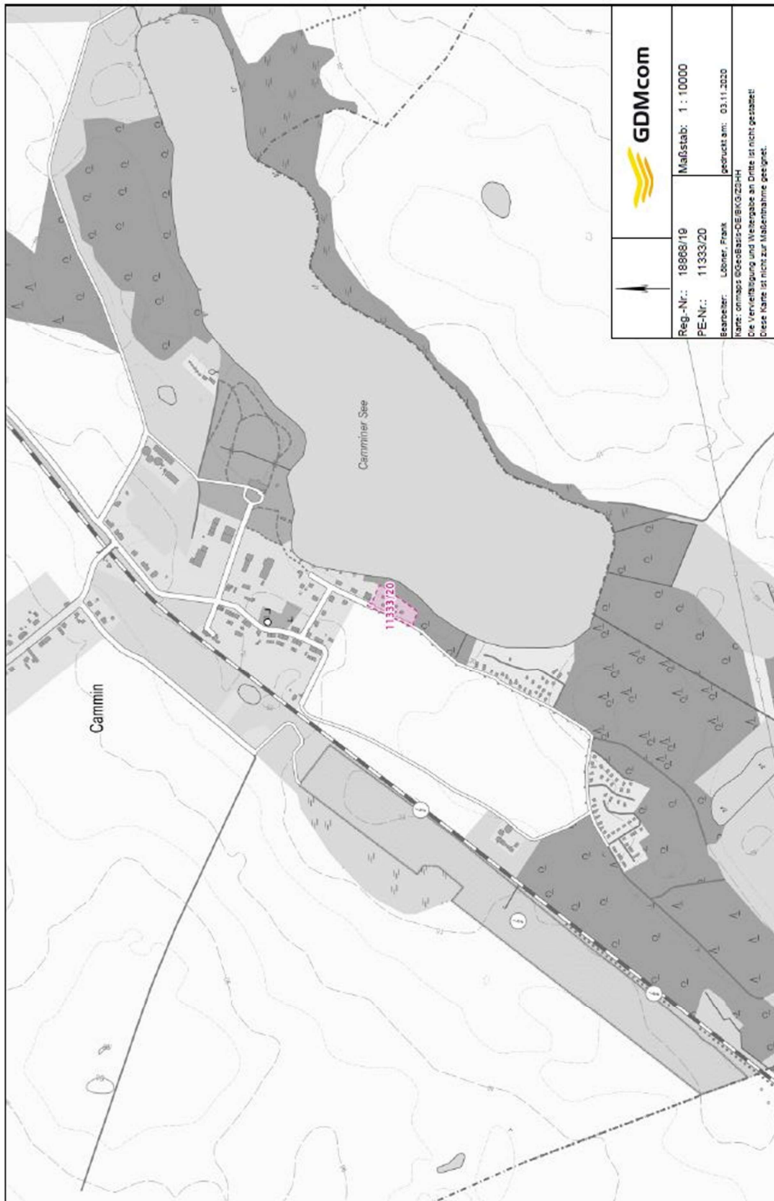
Stellungnahme Nr. 4.3 neu.sw GmbH	Abwägung
<p>Abwasserentsorgung</p> <p>Im durch den B-Plan gekennzeichneten Gebiet sind laut Bestandsunterlagen keine Abwasseranlagen der TAB vorhanden bzw. davon betroffen. Den Erläuterungen des B-Planes zufolge ist allerdings zu entnehmen, dass bei der vorherigen Nutzung der Gebäude Abwasser angefallen ist, welches über das Abwasserpumpwerk (APW) 8 entsorgt wurde. Bei den Zuleitungen zum APW handelt es sich offensichtlich um Grundstücksentwässerungsanlagen. Der Übergabepunkt vom privaten zum öffentlichen Teil der Entwässerungsanlagen ist unklar. Der Flurkarte ist zu entnehmen, dass sich sowohl das APW 8, das z. z. bewohnte Gebäude Nr. 4 und die zukünftigen Ferienhäuser gemeinsam auf dem Flurstück 76 befinden. Die zukünftige Nutzung der bestehenden Gebäude soll durch den Einbau von Küchen und Bädern aufgewertet werden. Das zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Entsprechend ist der bestehende Entwässerungsantrag durch den Investor auf die neuen Einleitmengen anzupassen. Daraufhin werden die Kapazitäten der öffentlichen Anlagen geprüft. Sollten Erweiterungen/Neubauten erforderlich sein, werden die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung von Planungs- und Bauleistungen in einem Vertrag geregelt werden.</p> <p>Fernwärmeverteilung</p> <p>Im gekennzeichneten Baubereich befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.</p> <p>neu-medianet GmbH</p> <p>Im B-Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und ggf. für eine gewünschte Erschließung erweitert werden müsste.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.</p> <p>Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.</p> <p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p> Anke Schmidt</p> <p> Jens Urbanek</p>	<p>Zu Abwasserentsorgung: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>Das Vorhaben zieht einen erhöhten Abwasseranfall nach sich. Der Vorhabenträger hat den bestehenden Entwässerungsantrag bei der neu.sw auf die neuen Einleitmengen anzupassen. Sollten Erweiterungen /Neubauten im Abwassernetz erforderlich sein, sind die Verantwortlichkeiten und die Finanzierung in einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw zu regeln.</i></p> <p>Zu Fernwärmeverteilung - keine Hinweise</p> <p>Zu neu-medianet GmbH: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen ergänzt: <i>Im Plangebiet befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche eine Rohranlage der neu-medianet, die im Zuge des Breitbandausbaus realisiert wird und die für eine Erschließung des Plangebietes erweitert werden kann.</i></p> <p>Zu Allgemeine Hinweise- Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Sie sind für den Bauleitplan nicht relevant.</p>

Stellungnahme Nr. 6.1 GDMcom GmbH	Abwägung																								
<p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p> <p>A & S GmbH Neubrandenburg Peggy Gültzow August-Milarch-Str. 1 17033 Neubrandenburg</p> <p>Ansprechpartner: Frank Löbner Telefon: 0341/3504-422 E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de Unser Zeichen: Reg.-Nr.: 18868/19 PE-Nr.: 11333/20 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum: 03.11.2020</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen: E-Mail mit Download-Link 29.10.2020 GDMCOM</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>TÖB Nr. 6: GDMcom GmbH vom 03.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																						
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																						
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																						



Stellungnahme Nr. 6.2 GDMcom GmbH	Abwägung
<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p> <p>Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.434830, 13.300939</p> <p>Freundliche Grüße GDMcom GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p> <p>Anlagen: Anhang</p>	




Stellungnahme Nr. 6.3 GDMcom GmbH	Abwägung
<p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p>Reg.-Nr.: 18868/19 PE-Nr.: 11333/20</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p>- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	

Stellungnahme Nr. 6 - GDMcom GmbH (Anhang)



Abwägung

Stellungnahme Nr. 7 Deutsche Bahn AG	Abwägung
<p>Deutsche Bahn AG • Caroline-Michaelis-Straße 5-11 • 10115 Berlin</p> <p>Stadt Burg Stargard z. Hd. Hr. Granzow Mühlenstraße 30 17091 Burg Stargard</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> <p>S1, S2 bis Nordbahnhof U6 bis Zinnowitzer Straße M8 bis Nordbahnhof</p> <p>Sylvia Franke Tel.: 030-297-57280 sylvia.franke@deutschebahn.com Zeichen: CR.R-04-O(E) Fr TÖB-BLN-20-90133</p> <p>05.11.2020</p> <p>Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: Herr Granzow/ 29.10.2020</p> <p>Stellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard Bauherr: Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17091 Burg Stargard Landkreis: Mecklenburgische Seenplatte Gemarkung: Cammin Bahnstrecke: (6088) Bin-Gesundbrunnen-Neubrandenburg-Stralsund/ km ca. 117,200-117,300/ bahnrechts</p> <p>Sehr geehrter Herr Granzow, wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 06.02.2020.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG</p> <p> i.V. Wiesner</p> <p> i. A. Franke</p>	<p>TÖB Nr. 7: Deutsche Bahn AG vom 05.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p> <p>Siehe Anlage- frühzeitige Stellungnahme</p>

Anlage- frühzeitige Stellungnahme Nr. 7.1 Deutsche Bahn AG	Abwägung
<p></p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost Eigentumsmanagement Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> <p>Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <p>Christian Zielzki Telefon: 030 297 57274 E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com Organisation: CR.R O4-O(E) Zi Az: TÖB-BLN-20-71468</p> <p>06.02.2020</p> <p>Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum:</p> <p>Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.</p> <p>Durch die Planung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost</p> <p> Digital unterschrieben von Norbert Gabel Datum: 2020.02.06 13:27:35 +01'00'</p> <p> Digital unterschrieben von Christian Zielzki Datum: 2020.02.06 11:46:29 +01'00'</p>	<p>TÖB Nr. 7: Deutsche Bahn AG vom 06.02.2020</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Verweist auf die Nähe der Bahnanlagen der DB zu benachbarter Bebauung hin. Durch den Bahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können und auf die Prüfung aktive und passiver Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Die Begründung Punkt 3 wird folgendermaßen ergänzt: <i>Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes soll ein Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO festgesetzt werden. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die Bahnanlagen der Strecke Stralsund – Berlin sind 365 m vom Standort entfernt. Sie werden für den Nahverkehr (Regionalzüge) und für den Güterverkehr genutzt. Zur Beurteilung der vom Bahnverkehr ausgehenden Immissionen wurden die Frequentierung der Bahnstrecke nach Zugarten bei der Deutschen Bahn Netz AG abgefragt siehe folgende Seite und anhand der Tabelle Din 18005 Tabellen A3 und A4 der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs folgendermaßen abgeschätzt:</i></p>

Anlage – frühzeitige Stellungnahme Nr. 7.2 Deutsche Bahn AG	Abwägung																														
<p>Von: Andreas Schöne <Andreas.Schoene@deutschebahn.com> Im Auftrag von DBNETZ.OST Gesendet: Mittwoch, 25. März 2020 07:27 An: Tilo Granzow <t.granzow@stargarder-land.de> Betreff: AW: Frage - Strecke Burg Stargard - Neustrelitz</p> <p>Sehr geehrter Herr Granzow, anbei die gewünschten Angaben. Die Höchstzulässige Geschwindigkeit in Höhe Haltepunkt Cammin beträgt 100 km/h, eine Langsamfahrstelle gibt es aktuell nicht. Diese Höchstgeschwindigkeit kann durch die Zugcharakteristik unterschritten werden. Folgende Zugzahlen wurden ausgewertet.</p> <p>Zeitraum 01.01.19-22.03.20</p> <table border="1" data-bbox="69 614 795 829"> <thead> <tr> <th>absolut</th> <th>Tag (6-22)</th> <th>Nacht (22-6)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPV</td> <td>14211</td> <td>2794</td> </tr> <tr> <td>SGV</td> <td>632</td> <td>448</td> </tr> <tr> <td>Sonstige</td> <td>452</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>Gesamtergebnis</td> <td>15295</td> <td>3390</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zeitraum 01.01.19-22.03.20</p> <table border="1" data-bbox="69 869 795 1085"> <thead> <tr> <th>Durchschnitt am Tag</th> <th>Tag (6-22)</th> <th>Nacht (22-6)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SPV</td> <td>31,8</td> <td>6,3</td> </tr> <tr> <td>SGV</td> <td>1,4</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Sonstige</td> <td>1,0</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Gesamtergebnis</td> <td>34,2</td> <td>7,6</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Geschwindigkeit VzG 2020 und Zugzahlen LeiProA BZ Berlin Fernbahn Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Andreas Schöne Vertrieb und Fahrplan (I.NM-O)</p> <p>DB Netz AG Granitzstr. 55-56, 13189 Berlin</p>	absolut	Tag (6-22)	Nacht (22-6)	SPV	14211	2794	SGV	632	448	Sonstige	452	148	Gesamtergebnis	15295	3390	Durchschnitt am Tag	Tag (6-22)	Nacht (22-6)	SPV	31,8	6,3	SGV	1,4	1,0	Sonstige	1,0	0,3	Gesamtergebnis	34,2	7,6	<p><i>Täglich fahren auf der Bahnstrecke durchschnittlich laut Angaben der DB vom 25.03.2020 tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr 31,8 Personenzüge und 2,4 Güterzüge bzw. sonstige Züge. In der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr fahren durchschnittlich 6,3 Personenzüge und 1,3 Güter- und sonstige Züge mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h.</i></p> <p><i>Stündlich fahren demnach 2,65 Züge /h am Tag und 0,52 Züge /h in der Nacht.</i></p> <p><i>Laut Schätzung der Tabellen A 3 und A 4 der DIN 18005 entstehen dadurch Beurteilungspegel von tags 43 dB und nachts 38,5 dB.</i></p> <p><i>Aufgrund der geringen Störwirkung durch den geringeren Anteil an Güterverkehr < 60 % vom Gesamtverkehr ist laut DIN 18005 ein Abschlag von 5 dB (A) zu berücksichtigen.</i></p> <p>Somit treten folgende Beurteilungspegel auf: Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)= 38 dB (A), Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)= 33,5 dB (A)</p> <p>Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Lärms eingehalten. <i>Aufgrund des Verkehrs auf den Bahnanlagen und des Abstandes zwischen den Bahnanlagen und dem Ferienhausgebiet von 365 m entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung.</i></p>
absolut	Tag (6-22)	Nacht (22-6)																													
SPV	14211	2794																													
SGV	632	448																													
Sonstige	452	148																													
Gesamtergebnis	15295	3390																													
Durchschnitt am Tag	Tag (6-22)	Nacht (22-6)																													
SPV	31,8	6,3																													
SGV	1,4	1,0																													
Sonstige	1,0	0,3																													
Gesamtergebnis	34,2	7,6																													

Stellungnahme Nr. 8 IHK Neubrandenburg



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Burg Stargard
Bau- und Ordnungsamt
Herr Granzow
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling
E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

23. November 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Granzow,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. Oktober 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Bedenken zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Marten Belling

Abwägung

TÖB Nr. 8: IHK Neubrandenburg vom 23.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 9 Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH	Abwägung
<p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland [mailto:koordinationsanfragen.de@vodafone.com] Gesendet: Dienstag, 17. November 2020 16:07 An: Peggy Gültzow <peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de> Betreff: Stellungnahme S00921425, VF und VF KD, Stadt Burg Stargard, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>A&S GmbH Neubrandenburg - Peggy Gültzow August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00921425 E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com Datum: 17.11.2020 Stadt Burg Stargard, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.10.2020.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>TÖB Nr. 9: Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH vom 17.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 12 Landesamt für innere Verwaltung	Abwägung
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <p>Stadt Burg Stargard -Der Bürgermeister- Mühlenstraße 30 DE-17094 Burg Stargard</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB202000840</p> <p>Schwerin, den 30.10.2020</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.21 Cammin Birkenallee - Sondergebiet Ferienhäuser</p> <p>Ihr Zeichen: .</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel</p>	<p>TÖB Nr. 12 Landesamt für innere Verwaltung vom 30.10.2020</p> <p>Stellungnahme ohne planrelevante Hinweise.</p> <p>Der Landkreis wurde am Verfahren beteiligt.</p>


Stellungnahme Nr. 13.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Die ehemalige Gemeinde Cammin (jetzt: Stadt Burg Stargard) hat für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ hat mit Ablauf des 08. Dezember 1998 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).</p> <p>Die auf dieser Grundlage entstandenen Unterkunftsgebäude wurden ohne Küchen und Bäder errichtet, da diese Nutzung im Zentralgebäude vorgehalten wurde. Nach Nutzungsaufgaben im Jahr 2003 bedarf es auf Grund der zwischenzeitlichen Umnutzung dieses Zentralgebäudes zum Wohnhaus baulichen Änderungen an den Unterkunftsgebäuden.</p> <p>Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Burg Stargard sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes soll dieser den Ursprungsplan dann vollständig ersetzen. Dem folge ich vom Grundsatz her. Ein eindeutiger Hinweis zu diesem „vollständigen Ersetzen“ auf der Planzeichnung ist auch im Sinne der Rechtsklarheit zu empfehlen.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. Januar 2019 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Die ehemalige Gemeinde Cammin verfügte nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Burg Stargard, zu der die ehemalige Gemeinde Cammin jetzt gehört, hat diesen Bereich bisher auch nicht in ihre vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen.</p> <p>Der o. g. Bebauungsplan soll entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.</p> <p>Das heißt, die Stadt müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.</p> <p>Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.</p>	<p>Zu 1.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Verfahrensvermerke im 13 werden folgendermaßen geändert: <i>Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Jugendfreizeitzentrum Cammin" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 vollständig ersetzt.</i></p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wurde bereits im Entwurf berücksichtigt und die Begründung im Punkt 1.5 um die gemeindlichen Ziele folgendermaßen ergänzt: <i>Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht wird. (Vorzeitiger Bebauungsplan)</i> <i>Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die im Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die in einem festgesetzten Sondergebiet der Erholung nach § 10 BauNVO zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude mit einer geringfügigen baulichen Erweiterung für touristische Zwecke sichern.</i> <i>Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.</i> <i>Die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet für Ferienhäuser ist mit den angrenzenden Nutzungen verträglich und verhindert auch nicht deren Entwicklungspotentiale.</i> <i>Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht und es dringende Gründe für die Aufstellung des Planes gibt, wird er vor Aufstellung eines Flächennutzungsplanes vorzeitig aufgestellt .</i></p>

Stellungnahme Nr. 13.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>4. Auf die <u>drei bekannte Elemente</u> des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB mache ich nochmals aufmerksam: -den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, -den Durchführungsvertrag und -als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Daraus ergeben sich gemäß § 12 BauGB bestimmte Voraussetzungen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche <u>Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p> <p>Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.</p> <p>5. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen <u>allgemein</u> zu beschreiben und sich <u>nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>.</p>	<p>Der Hinweis wird im Punkt 5 der Begründung Maßnahmen zur Verwirklichung /Kosten- Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 13.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>IM vorliegenden Vorentwurf setzt die Stadt insoweit ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.</p> <p>Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Die im Text (Teil B) als Nr. 5.0 getroffene Festsetzung ist hinsichtlich der <u>Rechtsgrundlagen</u> dahingehend zu überarbeiten. Im Übrigen sollte vor dem Hintergrund des oben Beschriebenen auch auf ein <u>konkretes Datum verzichtet</u> werden.</p> <p>6. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>6.1. Bezogen auf die Aussagen in der Begründung zur ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigung zum 50m-Gewässerschutzstreifen mache ich darauf aufmerksam, dass grundsätzlich der Bebauungsplan nicht automatisch einen Stand § 33 BauGB erreicht. Dies ist in jedem Fall einer konkreten Vorhabenprüfung vorbehalten. Des Weiteren muss diese Ausnahmegenehmigung spätestens vor Satzungsbeschluss vorliegen, bei einer erforderlichen Prüfung im Sinne des § 33 BauGB jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt.</p> <p>6.2. Bezogen auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sollte sich auf die zulässigen Nutzungsarten beschränkt werden. Die für unzulässig erklärten Veränderungen unter Punkt 1.4.1 sind gewöhnlich Bestimmungen, die im Durchführungsvertrag zu regeln sind.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.</p> <p>Das o. g. Plangebiet liegt innerhalb des 50m-Gewässerschutzstreifens. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle baulichen Maßnahmen, die dem § 29 NatSchAG M-V „Gewässerschutzstreifen“ widersprechen, unzulässig sind.</p>	<p>Zu 5.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage im Textteil B Nr. 5 wird entsprechend geändert.</p> <p>Zu 6.1: Die drei Gebäude, die zum Teil innerhalb des Gewässerschutzstreifens stehen sind auf der Grundlage des seit dem 24.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ errichtet worden und haben Bestandsschutz. In dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Möglichkeit vorgesehen, innerhalb Gewässerschutzstreifens Terrassen auszubauen. Von dieser Planung sieht der Vorhabenträger ab. Somit sind innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen. Zum Schutz des Gewässers und zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des § 29 NatSchAG MV, wonach bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen, wird im Durchführungsvertrag festgelegt, dass an den drei östlich stehenden Gebäuden keine Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion zulässig sind und dass innerhalb der Gewässerschutzzone keine weiteren baulichen Anlagen, auch keine Terrassen errichtet werden dürfen. Somit ist die Beantragung einer erneuten Ausnahmegenehmigung für die Zulassung baulicher Anlagen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) nicht erforderlich. Die Begründung Punkte 1.5 und 5 werden entsprechend geändert.</p> <p>Zu 6.2 Der Hinweis wird berücksichtigt. Die unzulässigen Veränderungen, die die Identität der 3 außerhalb der Baufelder liegenden Gebäude berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion werden als Festsetzung aus dem Plan herausgenommen. Dies wird als Hinweis Nr. 9 in den Plan übernommen und die Unzulässigkeit im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Zu II .1 2 Der Hinweis wird berücksichtigt. Innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens stehen teilweise 3 Bestandsgebäude. Die ursprüngliche Planung hier den Anbau von Terrassen vorzusehen, wird aus der Planung herausgenommen. Diese können außerhalb des Gewässerschutzstreifens errichtet werden. Es sind somit bis auf die bestehenden Gebäude keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Die Begründung Punkte 1.6 und 5 werden dementsprechend geändert.</p>

Stellungnahme Nr. 13.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p><u>Eingriffsregelung</u> Dem Umfang des eingereichten Umweltberichts unter dem Punkt 6. der Begründung zum Entwurf (vom September 2020) kann nur teilweise gefolgt werden. Die beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter 6.3 ist zu korrigieren.</p> <p>Nachfolgende Änderungen bzw. Überarbeitungen sind notwendig: Punkt 6.3.1.3 (vgl. hierzu Punkt 2.3 HzE 2018) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung/ Beeinträchtigungen): Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ) ergibt sich durch Multiplikation aus der Fläche(m²) des betroffenen Biotoptyps, dem Biotopwert des betroffenen Biotoptyps und dem Lagefaktor. In der vorliegenden Berechnung wurden falsche Werte für „den Biotopwert des betroffenen Biotoptyps“ eingesetzt. Die korrekten Biotopwerte sind der Tabelle unter Punkt 6.3.1.1 aus der Spalte „Biotopwert“ für den jeweils betroffenen Biotoptyp zu entnehmen. (z.B. artenarmer Zierrasen: Biotopwert 0,6; Ziergarten: Biotopwert 1; Pfad, Rad- und Gehweg: Biotopwert 0,5) Die richtigen Werte sind entsprechend einzusetzen und die Berechnung zu überarbeiten.</p> <p>Punkt 6.3.1.6 (vgl. hierzu Punkt 2.6 HzE 2018) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs: Es wird darauf hingewiesen, dass das geänderte „Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)“ an dieser Stelle aus dem vorgehenden Punkt zu 6.3.1.3 in die neue Berechnung zum „Multifunktionalen Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)“ einzusetzen ist.</p> <p>Punkt 6.3.2.3 Gesamtbilanzierung: Der „Multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ)“ ist in der Gegenüberstellung anzupassen.</p> <p><u>Artenschutz</u> Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Ergebnisbericht wurden alle betreffenden Arten in Form einer Potentialanalyse bewertet. Diese Bewertung erscheint im Rahmen der Bebauungsplanung für ausreichend, wenn im Ergebnis der artenschutzfachlichen Betrachtungen folgen Festlegungen in die B-Planung mit aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz der im angrenzenden Erlenbruchwald am Camminer See ist das Gelände mit einer geeignete Abzäunung zu versehen. Diese Abzäunung muss geeignet sein, ein unbefugtes Betreten dieser Bruchwaldzone durch Nutzer der neuen touristischen Einrichtung, aber durch Hunde zu verhindern. - An den vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das evtl. Einfliegen von Fledermäusen oder Kleinvögel (z.B. Anbringen von Spikes) unzulässig. Vorhandene, nachträglich angebrachte Abwehrmaßnahmen sind wieder zu entfernen. <p><u>Begründung:</u> Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf vorkommende geschützte Tierarten wurde u.a. festgestellt, dass der angrenzende Erlenbruchwald zum Camminer See Lebensraum von zahlreichen geschützten Tierarten darstellt. Um deren Schutz auch nach Inbetriebnahme der Einrichtung zu gewährleisten, müssen soweit wie möglich alle Störungen menschlicher aber auch tierischer Art (z. B. Hunde) vermieden werden.</p>	<p>Zu Eingriffsregelung: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung korrigiert.</p> <p>Die Gegenüberstellung vom neu ermittelten multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) von 355 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 512,5 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden kann.</p> <p>Zu Artenschutz:</p> <p>Zum ersten Anstrich und zum Hinweis : Der Hinweis ist berücksichtigt. Das Grundstück des Vorhabenplanes ist bereits zum Erlenbruchwald eingezäunt. Der Zaun hat dauerhaft Bestand. Ein Abbruch des Zaunes ist nicht vorgesehen. Die Begründung Punkt 1.6 wird entsprechend geändert.</p> <p>Zum zweiten Anstrich: Der Hinweis wird unter 7. in den Plan folgendermaßen übernommen: An vorhandenen Gebäuden sind Abwehrmaßnahmen gegen das eventuelle Einfliegen von Fledermäusen und Kleinvögel unzulässig. Instandhaltungsmaßnahmen sind jedoch für den langfristigen Funktionserhalt der Gebäude für den Ferienaufenthalt zulässig.</p>

Stellungnahme Nr. 13.6 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Weiterhin konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den derzeit vorhandenen Altgebäuden Lebensstätten geschützter Tierarten (hier Fledermäuse, evtl. Kleinvögel) befinden. Diese stellen daher ganzjährig geschützte Lebensstätten dar. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten geschützter Tierarten zu zerstören. Dieser Verbotstatbestand würde berührt werden, wenn diesen Tieren der bisherige Zugang zu ihren Lebensstätten verwehrt werden würde.</p> <p><u>Hinweis:</u> Bezug nehmend auf Auflage 1 muss geklärt werden, in welchem Umfang der im Camminer See vorhandene Steg und deren Zugang durch den Erlenbruchwald von den künftigen touristischen Gästen der Anlage genutzt werden sollen. Dazu ist mit der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde eine gesonderte Vereinbarung auszuarbeiten.</p> <p>2. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p> <p>3. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>Die Gemeinde sichert als Pflichtaufgabe die Löschwasserversorgung. Der geplante Bereich liegt im Löschbereich von 300 m von der Entnahme aus dem Camminer See. Der Einbau von Zisternen ist außerhalb des Löschbereiches der Ortslage Cammin sinnvoller.</p> <p>Die Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 4 LBauO M-V). Bei einer Teilung der Grundstücke müssen dann die private Verkehrsfläche öffentlich rechtlich gesichert sein.</p> <p>4. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p>	<p>Zum Hinweis : Der Hinweis betrifft nicht den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft nicht das Grundstück des Erlenwaldes. Somit setzt der Bebauungsplan keine Nutzungen außerhalb des Plangebietes fest. Der Hinweis wird zur gegebenen Zeit berücksichtigt. Zu 2. Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Punkt 1.6 der Begründung wird folgendermaßen geändert: <u>Bodenschutz- und Abfallrecht</u> <i>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht hat die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen. Bei der weiteren Bauausführung und bei der Nutzung des Sondergebietes ist Folgendes zu berücksichtigen: Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Den Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist die Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</i></p> <p><i>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBod SchV) und weitere diesbezügliche Vorschriften sind zu beachten.</i></p> <p>Zu 3 und 4.: Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit falls zutreffend berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Nr. 13.7 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulasträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulasträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>5. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, das auf der Planzeichnung der Gemarkungsname fehlt, welcher noch zu ergänzen ist.</p> <p>6. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan er Stadt Burg Stargard.</p> <p>III. Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none">Die Präambel sollte auch um die Rechtsgrundlage der Landesbauordnung M-V ergänzt werden.Bei den Waldflächen sowie dem Gewässerschutzstreifen handelt es sich um nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB, nicht um städtebauliche Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB. Insofern sind die Rechtsgrundlagen hierzu in der Planzeichenerklärung anzupassen. <p>Im Auftrag  Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	<p>Zu 5. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Gemarkungsname wird in die Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Präambel und die Zeichenerklärung werden entsprechend ergänzt und geändert.</p>

Stellungnahme Nr. 13.1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Burg Stargard über
Amt Stargarder Land
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard**

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt: Cindy Schulz

E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453
Fax: 0395 57087 65985
Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Mein Zeichen Datum
5106/2020-502 13. April 2021

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

hier: erneut ergänzende Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ beschlossen. Die Beteiligungen nach den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgten bereits.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 03. Februar 2021 wurde insbesondere seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf den durch den o. g. Bebauungsplan berührten Gewässerschutzstreifen sowie auf das Erfordernis der Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufmerksam gemacht.

Die daraufhin vorgelegten überarbeiteten Planunterlagen konnten derzeit noch nicht abschließend bewertet werden auf Grund der noch fehlenden überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Dieses wurde mit Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15. Februar 2021 mitgeteilt.

Nunmehr wurde diese Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

Hierzu wird seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, insbesondere unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde wie folgt Stellung genommen.


Abwägung

TÖB Nr. 13.1.1.1: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 13.04.2021

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme Nr. 13.1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p><u>Eingriffsregelung</u> Für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Vorschlägen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft. Als fachliche Grundlage dafür wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) Mecklenburg-Vorpommern (M-V), Neufassung 2018, vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V angewendet.</p> <p>Der eingereichten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann hiermit gefolgt werden.</p> <p>Der Eingriff kann durch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Maßnahme 6.31 (HzE, Anlage 6) „Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken“ vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Als Kompensation sind innerhalb des Geltungsbereiches, im Süden des Plangebietes, eine rund 1.025 m² große Fläche mit freiwachsendem Gebüsch zu bepflanzen.</p> <p>Innerhalb der Maßnahmenfläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m² mit Bestand. Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Fläche, die durch die Bäume in Anspruch genommen wird, entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche. Zur Erhaltung und Steigerung der Biodiversität sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche folgende einheimische Sträucher (Pflanzqualität: mind. 80/100, im Verband 1 m x 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hundsrose (Rosa canina)- Schneeball (Viburnum opulus)- Schlehe (Prunus spinosa)- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)- Hasel (Corylus avellana) <p>Vorab sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen.</p> <p>Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte schriftlich nachzuweisen.</p> <p><u>Gewässerschutzstreifen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorhandenen Gebäude, die in der Gewässerschutzzone stehen, kein erneuter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden muss.</p> <p><u>Biotopschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zur Vorhabenfläche das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop befindet:</p> <ul style="list-style-type: none">- MST08041 - Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Flurstücksnr. 77/1, u.a.; Flur 2; Gemarkung Cammin)	<p>Die Hinweise zur Schaffung der Wachstumsbedingungen, zu den Wachstumsbedingungen und zum Nachweis der Pflanzung werden im Plan und in die Begründung übernommen.</p>

Stellungnahme Nr. 13.1.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung (z. B. gegebenenfalls notwendige Baustelleneinrichtungen, Umfahrungen, Lager- und Stellplätze usw.) führen können, sind unzulässig.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	<p>Der Hinweis wird im Punkt 6.2.1.2 des Umweltberichtes ergänzt.</p>

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung								
<p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat</p>  <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg</p> <hr/> <p>Stadt Burg Stargard über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <p>Regionalstandort / Amt / SG Waren (Müritzi) / Bauamt / Kreisplanung</p> <p>Auskunft erteilt: Cindy Schulz</p> <p>E-Mail: cindy.schulz@k-seenplatte.de Zimmer: 3.32 Verwahl: 0395 Durchwahl: 07087-2453 Fax: 0395 57087 65985 Internet: www.k-mecklenburgische-seenplatte.de</p> <table border="0"><tr><td>Ihr Zeichen:</td><td>Ihre Nachricht vom</td><td>Mein Zeichen</td><td>Datum</td></tr><tr><td></td><td>11. Dezember 2019</td><td>5371/2019-502</td><td>2. März 2020</td></tr></table> <p><u>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard</u></p> <p>hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard hat die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenallee Cammin“ beschlossen.</p> <p>Die Stadt Burg Stargard führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p> <p>Zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: September 2019) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten.</p> <p>Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</p> <p>1. Die ehemalige Gemeinde Cammin (jetzt: Stadt Burg Stargard) hat für die durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehenden Flächen bereits eine verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Diese Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Jugendfreizeitzentrum Cammin“ hat mit Ablauf des 08. Dezember 1998 Rechtskraft erlangt.</p>	Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum		11. Dezember 2019	5371/2019-502	2. März 2020	<p>TÖB Nr. 13: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 02.03.2020</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum						
	11. Dezember 2019	5371/2019-502	2. März 2020						

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Die auf dieser Grundlage entstandenen Unterkunftsgebäude wurde ohne Küchen und Bäder errichtet, da diese Nutzung im Zentralgebäude vorgehalten wurde. Nach Nutzungsaufgaben im Jahr 2003 bedarf es auf Grund der zwischenzeitlichen Umnutzung dieses Zentralgebäudes zum Wohnhaus baulichen Änderungen an den Unterkunftsgebäuden.</p> <p>Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 14. Januar 2019 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Die ehemalige Gemeinde Cammin verfügte nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt Burg Stargard hat diesen Bereich bisher auch nicht in ihre vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen.</p> <p>Der o. g. Bebauungsplan soll entsprechend als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein solcher vorzeitiger Bebauungsplan kann aber nur dann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.</p> <p>Das heißt, die Gemeinde müsste nachweisen, dass es dringende städtebauliche Gründe für die vorliegende Planung gibt, und dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.</p> <p>Insofern ist die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan um Aussagen zur Auseinandersetzung mit der Möglichkeit zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB noch zu qualifizieren.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.</p> <p>4. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente: -den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, -den Durchführungsvertrag und -als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung Punkt 1.5 folgendermaßen ergänzt: <i>Die Stadt Burg Stargard besitzt für den Bereich um die Ortslage Cammin keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard. Er ist bereits mit Unterkunftsgebäuden, die zu Ferienzwecken genutzt wurden bebaut und wurde so bereits jahrelang als Erholungsstandort genutzt. Die Stadt möchte die bisherige Erholungsnutzung am Standort beibehalten und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude für touristische Zwecke sichern. Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten und wäre somit dem Verfall preisgegeben. Dieses möchte die Stadt verhindern. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich. Da das Plangebiet bereits bebaut ist und als Erweiterung nur Anbauten an den vorhandenen Gebäuden zulässig sind und die ursprüngliche Erholungsnutzung nicht geändert wird, steht der Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.</i></p> <p>Zu 4: Die Hinweise werden im Verfahren berücksichtigt. Im Punkt 5 der Begründung wird auf den Durchführungsvertrag und die Verpflichtungen des Vorhabenträgers eingegangen.</p>


Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.3 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die <u>Nachweispflicht</u> der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumsenerwerb oder eine anderweitige privatrechtliche <u>Verfügungsberechtigung</u> nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) <p>Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p> <p>Insofern ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.</p> <p>5. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen <u>allgemein</u> zu beschreiben und sich <u>nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>.</p> <p>IM vorliegenden Vorentwurf setzt die Stadt insoweit ein Baugebiet nach BauNVO fest. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Betrieb des Ferienhausgebietes notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.</p>	<p>Zu 5: Der Hinweis wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p>


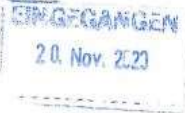
Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.4 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter entsprechender Anwendung des <u>§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</u></p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.</p> <p>Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.</p> <p>Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p> <p>Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.</p> <p>Eingriffsregelung Dem Umfang der eingereichten Umweltverträglichkeitsprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Birkenallee“ unter 6.0 der Begründung zum Vorentwurf kann <u>teilweise</u> gefolgt werden.</p> <p>Die beigefügte Eingriffsausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten.</p> <p>Unter Punkt 6.3.1.2 ist der Biotopwert nicht im Durchschnitt anzugeben sondern die jeweilige betroffene Fläche des Biotoptypes dem jeweiligen Biotopwert zuzuordnen um ein entsprechendes Eingriffsflächenäquivalent errechnen zu können.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahme unter 6.3.2.1 ist gemäß der HZE (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern 2018) genau zu benennen. Sollte es sich bei der Kompensationsmaßnahme, wie im Vorfeld mit der UNB besprochen, um die Kompensationsmaßnahme 6.3.1 der HZE, Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken, handeln, so ist der Pflanzplan um 2 Baumarten zu ergänzen. Gemäß den Anforderungen für die Anerkennung der Maßnahme hat ein Flächenanteil von mindestens 10% der gesamten Kompensationsfläche, bei Flächen <0,5ha vorhanden zu sein. Da sich in dem Areal bereits Bäume befinden, können diese als Baumanteil angerechnet werden, müssen aber mindestens 10% der Fläche ausmachen und im Pflanzplan erscheinen. Sollten die vorhandenen Bäume weniger als 10% der Fläche ausmachen, sind entsprechend der Anforderungen der HZE Bäume zu ergänzen.</p>	<p>Zu II Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung-Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Zu 1.:Dem Hinweis wird gefolgt und die Eingriffsbilanzierung Punkt 6.3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) im Umweltbericht überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt: Laut Pflanzplan wird die Kompensationsmaßnahme 6.31 der HZE für den Ausgleich eingesetzt. Die Grenze der Maßnahmefläche wird im Plan soweit nach Norden verschoben, dass die nördlich stehenden Bäume in die Maßnahmefläche integriert sind. Innerhalb der Maßnahmefläche stehen 3 Eichen, 4 Birken und 2 Ahornbäume mit einer Gesamtfläche von 266 m². Dies entspricht einem Anteil von 26% der Gesamtfläche. Die Begründung, der Planteil A und der Pflanzplan werden entsprechend geändert.</p>

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.5 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Artenschutz Als Bestandteil des Umweltberichtes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden als Maßnahmen für die möglicherweise beeinträchtigten Artengruppe Fledermäuse und der wildlebenden Vogelarten nur die Festlegung einer Bauzeitenregelung aufgeführt. Mögliche Vorkommen bspw. der Fledermäuse in den vorhandenen Gebäuden wurden jedoch nicht ausgeschlossen. Eine Bauzeitenregelung verhindert zwar die direkte Tötung von Tieren, jedoch können ggf. bei Umbauarbeiten bzw. Fällung von Bäumen ganzjährig geschützte Lebensstätten beseitigt werden. Somit wäre auch in diesem Fall der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, da Lebensstätten von Fledermäusen oder auch gebäude- und baumbewohnenden Vogelarten ganzjährig, also auch bei Abwesenheit der Tiere, geschützt sind.</p> <p>Aus diesen Gründen ist in den textlichen Festlegungen des Bebauungsplans folgende Festlegung aufzunehmen: „Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (0395/ 57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu“</p> <p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird auf Folgendes aufmerksam gemacht.</p> <p>Oberflächenwasser Für die Niederschlagswasserbeseitigung durch Ableitung oder Versickerung sind folgende allgemeine Bestimmungen zu beachten:</p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.</p> <p>Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.</p> <p>Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.</p>	<p>Zu Artenschutz: Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Plan unter Punkt 5 wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>Vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist das betreffende Gebäude auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) zu untersuchen. Werden derartige Lebensstätten entdeckt, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte; Regionalstandort Waren (0395/57087-3235) zu informieren, damit die Tiere ggf. umgesetzt werden können. Gleiches trifft bei der Fällung von Bäumen mit erkennbaren Höhlungen im Stammbereich zu.</i> Der Artenschutzfachbeitrag wird im Punkt 7.7 ergänzt.</p> <p>Zu 2.: Oberflächenwasser: Die allgemeinen Hinweise werden berücksichtigt. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.</p>

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.6 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Mit dem Bebauungsplan sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Grundwasser Den Unterlagen zufolge, die der unteren Wasserbehörde vorliegen, befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen schwanken zwischen 63,49 m und 66 m. Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Auch die Niederschlagswasserentsorgung ist – wie oben angeführt – unter dem Aspekt der Sickerfähigkeit des Bodens zu betrachten.</p> <p>Sollten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist hierfür 2 Monate vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Der Punkt 6.2.1.5 „Schutzgut Wasser“ der Satzungs Begründung ist dementsprechend anzupassen.</p> <p>3. Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat.</p> <p>Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p> <p>III. Sonstige Hinweise</p> <p>Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p> <p>1. Aus Sicht des Von Seiten des bautechnischen Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen.</p>	<p>Zu Grundwasser: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung Punkt 6.2.1.5 Schutzgut Wasser wird folgendermaßen ergänzt: <i>Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit artesischem Grundwasser. Die Geländehöhen liegen bei 66,70 m ü NHN im Westen im Bereich der Birkenallee und bei 63,2 m ü NHN im Norden im Bereich des Seeufers.</i> <i>Der Bebauungsplan bereitet lediglich die planungsrechtliche Umnutzung vorhandener Gebäude und deren geringfügige Erweiterungen vor. Bevor die Anbauten errichtet werden ist der Baugrund hinsichtlich seiner Bebaubarkeit zu untersuchen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird wie bisher üblich, innerhalb des Plangebiets schadlos aufgefangen und verwertet bzw. großflächig zur Versickerung/Verdunstung gebracht.</i> <i>Grundwasserabsenkungen werden für die Errichtung der Anbauten bzw. bei Ersatzbauten nicht notwendig. Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (artesisches Grundwasser), ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich anzuzeigen.</i></p> <p>Zu Bodenschutz und Abfallrecht: Die Hinweise sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Die Gesetze und Verordnungen hat der Vorhabenträger einzuhalten.</p> <p>ZU III. Sonstige Hinweise Die Hinweise werden beachtet.</p>

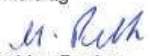
Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.7 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Das Fassungsvermögen der angegebenen Zisterne ist nicht ausreichend zur Deckung des Löschbedarfes. Mit der Badestelle hat die Gemeinde eine geeignete Saugstelle im Löschbereich von 300 m, zur Entnahme ist eine Saugrohr oder Saugschacht vorteilhaft.</p> <p>Eine nachträgliche Teilung des Grundstücks darf nicht § 4 LBauO M-V widersprechen, in diesem Fall ist die private Verkehrsfläche z. B. mit Baulast zu sichern.</p> <p>2. Seitens der unteren Verkehrsbehörde wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf allen Verkehrsflächen, auch wenn diese in privatem Eigentum stehen, aber tatsächlich öffentlicher Verkehr auf Ihnen fließt, die Beschilderung verkehrsrechtliche angeordnet werden muss. Daher ist der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises, wie unten auch nochmal angegeben, ein Markierungs- und Beschilderungsplan in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. In diesem Zuge mach ich darauf aufmerksam, dass an die Errichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs strenge Anforderungen nach der StVO gestellt werden. So müssen Straßen in einem Verkehrsberuhigten Bereich durch ihre besondere bauliche Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Weitere Voraussetzung ist beispielweise, dass Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen werden muss. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in Verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.</p> <p>Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.</p> <p>Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.</p> <p>Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.</p> <p>3. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden.</p>	<p><i>Für den Grundschutz des Löschwassers ist eine Löschwassermenge von 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Neben den im Plangebiet bestehenden Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 48 m³ erfolgt die Löschwasserversorgung über eine Löschwasserentnahmestelle an der Badestelle des Camminer Sees mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr. Die Entnahmestelle befindet sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Standort. Weiterhin unterhält die neu.sw im Bereich der Hausnummer 21 einen Hydranten, der zur Entnahme von Wasser zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall genutzt wird. Er hat eine Kapazität von 6,0 m³/h.</i></p> <p>Eine Teilung des Grundstückes auf dem sich das Vorhaben befindet bzw. weiterentwickelt werden soll, ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 2. Die Hinweise der Unteren Verkehrsbehörde betreffen nicht die Belange des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf zur gegebenen Zeit berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.: Die Hinweise für das weitere Verfahren werden berücksichtigt.</p>

Frühzeitige Stellungnahme Nr. 13.8 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>Dies erfordert eine schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden. Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. <u>Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.</u></p> <p>Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.</p> <p>Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass es zwar unbeachtlich ist, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führt.</p> <p><u>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass diese Regelung laut geltender Rechtsprechung einer Ausnahme nicht zugänglich ist!!</u></p> <p>Auf das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) weise ich vorsorglich hin.</p> <p>Auf § 4a Abs. 4 BauGB mache ich insbesondere aufmerksam. Danach sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.</p> <p>Darüber hinaus sind auch die Anforderungen an den gemäß § 2a BauGB zu erarbeitenden Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB qualifiziert bzw. erweitert worden.</p> <p>Im Auftrag  Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	


Stellungnahme Nr. 15.1 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</p> <p style="text-align: center;">30 JAHRE Mecklenburg Vorpommern </p> <hr/> <p style="text-align: center;"><small>StALU Mecklenburgische Seenplatte Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg</small></p> <p>Stadt Burg Stargard Der Bürgermeister Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><small>Telefon: 0395 380 69-106 Telefax: 0395 380 69-160 E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de</small></p> <p style="text-align: center;"><small>Bearbeitet von: Frau Herrmann Geschäftszeichen: StALU MS 12 c – 0201/5123 Reg.-Nr.: 233-20 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</small></p> <p style="text-align: center;">Neubrandenburg, den 18.11.2020</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>2. Integrierte Ländliche Entwicklung</p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilung Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (StALU MS) unterliegendes Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB oder Vogelschutzgebietes. Im Bereich des geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auch keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das StALU MS.</p> <p>Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.</p> <p>Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.</p>	<p>TÖB Nr. 15: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 18.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken.</p>

Stellungnahme Nr. 15.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	Abwägung
<p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissions- schutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke Amtsleiter</p>	

Stellungnahme Nr. 16.1 Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz	Abwägung
<div data-bbox="145 247 286 375"></div> <div data-bbox="358 252 716 370"><p>Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p></div> <div data-bbox="806 242 922 363"></div> <div data-bbox="134 422 526 443"><p>Forstamt Neustrelitz • Wilhelminenhof 6 • 17237 Blumenholz</p></div> <div data-bbox="134 459 347 550"><p>Stadt Burg Stargard Bau- und Ordnungsamt Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p></div> <div data-bbox="638 418 918 450"><p>Forstamt Neustrelitz</p></div> <div data-bbox="638 459 907 529"><p>Bearbeitet von: Herr Knoll Telefon: 03 98 1 / 42 106 16 Fax: 03 994 / 235 406 E-Mail: detlev.knoll@foa-mv.de</p></div> <div data-bbox="638 539 884 577"><p>Aktenzeichen: 7444.382Cam2..76 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p></div> <div data-bbox="638 587 873 609"><p>Blumenholz, den 24.11.2020</p></div> <div data-bbox="134 683 907 774"><p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ - Ihr Schreiben vom 29.10.2020 <i>Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf</i></p></div> <div data-bbox="134 813 392 837"><p>Sehr geehrter Herr Granzow,</p></div> <div data-bbox="134 869 952 938"><p>der Vorstand der Landesforstanstalt M/V hat mich zuständigkeitshalber mit einer Stellungnahme zu dem o.g. B-Planvorentwurf beauftragt. Bezugnehmend auf die Planungsunterlagen und einem Vor-Ort-Termin bereits am 11.04.2018 nehme ich wie folgt Stellung:</p></div> <div data-bbox="134 957 907 1045"><p>Das B-Plan-Satzungsgebiet befindet sich im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz. Die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern hat als untere Forstbehörde bei ihrer Stellungnahme die Einhaltung des Landeswaldgesetzes M/V und forstliche Belange zu prüfen.</p></div> <div data-bbox="134 1045 907 1109"><p>Gemäß § 20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)¹ ist „...zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten...“.</p></div> <div data-bbox="134 1109 940 1200"><p>Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 01. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 80B) geändert worden ist.</p></div> <div data-bbox="168 1220 940 1420"><ol style="list-style-type: none">1. Südlich und südöstlich an das B-Plangebiet schließt sich eine Waldfläche an (Gemarkung Cammin, Flur 2, FS 77/1, Eigentümer: Stadt Burg Stargard, siehe Übersichtskarte). Es ist ein Erlenbruchwald mit wichtiger ökologischer Funktion für den Camminer See. Die Waldbrandgefahr ist als sehr gering einzuschätzen. Mit der Hauptwindrichtung um West stehen die Häuser auch nicht im Gefahrenbereich des Waldes. Die 30-m-Waldabstandsfläche ist in der Planzeichnung eingetragen. Im B-Plangebiet befinden sich bereits 6 Ferienhäuser, die Bestandesschutz genießen. Sie sind auch weiterhin für den zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen zugelassen, d.h. die Nutzungsintensität ändert sich nicht.</div>	<div data-bbox="1131 236 1960 268"><p>TÖB Nr. 16: Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz vom 24.11.2020</p></div> <div data-bbox="1131 359 2027 391"><p>Die Hinweise und Auflagen der Stellungnahme werden berücksichtigt.</p></div> <div data-bbox="1131 949 2161 1013"><p>Der Hinweis auf den Wald im Hoheitsbereich des Reviers Tannenkrug des Forstamtes Neustrelitz wird im Punkt 1.6 der Begründung ergänzt.</p></div> <div data-bbox="1131 1173 2161 1204"><p>Die Hinweise und Auflagen sind bereits im Entwurf der Planung berücksichtigt worden.</p></div>

Stellungnahme Nr. 16.2 Landesforst M-V Forstamt Neustrelitz	Abwägung
<p>2. Für die 3 Ferienhäuser <u>außerhalb</u> der Waldabstandsfläche sind Baugrenzen eingetragen. Im Bereich der Baugrenzen unterliegen Instandsetzung, Ersatz- oder Neubau keiner forstrechtlichen Beschränkung.</p> <p>3. Die 3 Ferienhäuser <u>innerhalb</u> der Waldabstandsfläche haben nach Ansicht der Forstbehörde Bestandesschutz, da in den letzten Jahren eine –wenn auch nicht durchgehende- Nutzung erfolgt ist. Der forstrechtliche Bestandesschutz gilt nur so lange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren, wie z.B. Erweiterungen, ein Abriss mit Neubau, das Auswechseln tragender Wände, die Änderung der Statik der Dachkonstruktion, bekommen keine forstbehördliche Zustimmung. Die Nutzung als Nebengebäude/Sauna ist zulässig und bedarf keiner Ausnahmegenehmigung durch die Forstbehörde.</p> <p>Ob letztlich die 6 Ferienhäuser Bestandesschutz genießen, sowohl als Gebäude als auch für die Nutzungsart, liegt in der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>4. Zum Anbau von Terrassen an die Ferienhäuser: Terrassen sind unbedeutende Anlagen gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 15 e LBauO. Der Anbau in Richtung Wald wird nach 4 Nummer 1. WAbstVO genehmigt, wenn von der Terrasse keine Wirkung wie vom Gebäude ausgeht, d.h. sie ist ebenerdig oder von geringer Höhe (unter 1 m über Geländeoberfläche). Die Befestigung darf nicht in einer Art erfolgen (z.B. festes Dach mit Ständerwerk oder Säulen), dass sie später geschlossen werden kann oder soll. Das wäre de facto Anbau von Wohnraum im Waldabstand.</p> <p>Unter den genannten Auflagen stimme ich dem B-Planentwurf Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin “ zu.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Matthias Puchta Forstamtsleiter</p> <hr/> <p>¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219)</p>	

Stellungnahme Nr. 17 Straßenbauamt Neustrelitz	Abwägung
<p>Von: Sohrweide, Karsten [mailto:Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de] Gesendet: Donnerstag, 5. November 2020 13:32 An: Peggy Gültzow <peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de> Betreff: AW: TÖB Beteiligung - Sonstiges Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard [Auf Viren geprüft !] [Scanned]</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Unterlagen zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21 der Stadt Burg Stargard habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht berührt wird. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße „Birkenallee“.</p> <p>Seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz bestehen insofern keine Bedenken zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand September 2020.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karsten Sohrweide Sachgebietsleiter Straßenverwaltung</p> <p>Straßenbauamt Neustrelitz Herfelstraße 8, 17235 Neustrelitz Tel.: 03981 460-318 Fax: 03981 460-190 E-Mail: Karsten.Sohrweide@sbv.mv-regierung.de Website: www.strassenbauverwaltung.mvnet.de</p> <p><i>Zum Umgang mit Ihren personengebundenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie dem neu gefassten Landesdatenschutzgesetz M-V vom 25.05.2018 handelt.</i></p>	<p>TÖB Nr. 17: Straßenbauamt Neustrelitz vom 05.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 20 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Abwägung					
<p><small>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 · 53123 Bonn</small></p> <p>A&S GmbH Neubrandenburg August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg</p> <p>Nur per E-Mail architekt@as-neubrandenburg.de</p> <table border="0"> <tr> <td><small>Aktenzeichen</small> 45-60-00 / K-1-797-20</td> <td><small>Ansprechperson</small> Herr Jelinek</td> <td><small>Telefon</small> 0228 5504-4573</td> <td><small>E-Mail</small> baludbwtoeb@bundeswehr.org</td> <td><small>Datum</small> 30.10.2020</td> </tr> </table> <p>Anforderung einer Stellungnahme;</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard Beteiligung als Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 29.10.2020 - Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig.</p> <div style="text-align: center;">  <p>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA 3</p> <p>Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53019 Bonn</p> <p>Tel.+ 49 (0) 228 5504-4573 Fax+ 49 (0) 228 55489-5763</p> </div> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Jelinek</p>	<small>Aktenzeichen</small> 45-60-00 / K-1-797-20	<small>Ansprechperson</small> Herr Jelinek	<small>Telefon</small> 0228 5504-4573	<small>E-Mail</small> baludbwtoeb@bundeswehr.org	<small>Datum</small> 30.10.2020	<p>TÖB Nr. 20: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 30.10.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>
<small>Aktenzeichen</small> 45-60-00 / K-1-797-20	<small>Ansprechperson</small> Herr Jelinek	<small>Telefon</small> 0228 5504-4573	<small>E-Mail</small> baludbwtoeb@bundeswehr.org	<small>Datum</small> 30.10.2020		

Stellungnahme Nr. 23 Hauptzollamt	Abwägung
<p>Hauptzollamt Stralsund</p>  <p>Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund</p> <p>nur per E-Mail</p> <p>Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17091 Burg Stargard</p> <p>t.granzow@stargarder-land.de amt@stargarder-land.de</p> <p>BEARBEITET VON: Her Obitz TEL: 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX: 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM: 24. November 2020</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p>Ihr Schreiben vom 29. Oktober 2020 Mein Schreiben vom 08. Januar 2020 GZ: Z 2316 B - BB 68/2019 - B 110001</p> <p>Z 2316 B – BB 83/2020 – B 110001 (bei Antwort bitte angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 08. Januar 2020 GZ: Z 2316 B - BB 68/2019 - B 110001.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Obitz</p>	<p>TÖB Nr. 23: Hauptzollamt vom 24.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p> <p>Frühzeitige Stellungnahme - siehe folgende Anlage.</p>

Anlage- Frühzeitige Stellungnahme Nr. 23 Hauptzollamt

Hauptzollamt Stralsund



Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

nur per E-Mail

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

t.granzow@stargarder-land.de
amt@stargarder-land.de

BEARBEITET VON: Herr Obitz
TEL: 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0)
FAX: 0 38 31. 3 56 - 13 20
E-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de
DE-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de
DATUM: 08. Januar 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard

Ihr Schreiben vom 11. Dezember 2019

Z 2316 B – BB 68/2019 – B 110001 (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erhebe ich aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard.

Mit freundlichen Grüßen


Im Auftrag

Böhning

Abwägung

Frühzeitige TÖB Nr. 23: Hauptzollamt vom 08.01.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 24 Gascade	Abwägung
<p>GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel</p>  <p>A&S GmbH Neubrandenburg Sekretariat Frau Gültzow August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg</p> <p>per E-Mail an: peggy.gueltzow@as-neubrandenburg.de</p> <p>René Czech Tel. +49 561 934-1077 GNL-Cze / 2020.06112 Kassel, 12.11.2020 Fax +49 561 934-2369 Leitungsrechte und -dokumentation Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser "Birkenallee Cammin" der Stadt Burg Stargard - Ihr Schreiben vom 29.10.2020 - Unser Aktenzeichen: 99.99.99.000.02229.19 Vorgangsnummer: 2020.06112</p> <p>Sehr geehrte Frau Gültzow,</p> <p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>GASCADE Gastransport GmbH Leitungsrechte und -dokumentation  Czech</p>	<p>TÖB Nr. 24: GASCADE vom 12.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>

Stellungnahme Nr. 25 Gemeinde Groß Nemerow

Amt Stargarder Land
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

www.stargarder-land.de

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020

Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.



Mit freundlichen Grüßen



Stegemann
Bürgermeister
Gemeinde Groß Nemerow

Abwägung

TÖB Nr. 25: Gemeinde Groß Nemerow vom 03.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 26 Gemeinde Holldorf	Abwägung								
<p data-bbox="152 268 405 327">Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher</p>  <p data-bbox="689 352 999 400">Stargarder Land</p> <p data-bbox="152 427 499 443">Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard</p> <p data-bbox="763 427 931 443">www.stargarder-land.de</p> <p data-bbox="152 480 320 547">Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <table border="0" data-bbox="152 660 965 703"><tr><td>Bearbeiter/in</td><td>Telefon</td><td>E-Mail</td><td>Datum</td></tr><tr><td>Tilo Granzow</td><td>039603-25331</td><td>t.granzow@stargarder-land.de</td><td>3. November 2020</td></tr></table> <p data-bbox="152 759 999 802">Stellungnahme der Gemeinde Holldorf zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p data-bbox="152 831 421 847">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="152 879 999 946">die Gemeinde Holldorf stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.</p> <p data-bbox="152 978 510 994">Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p data-bbox="152 1026 353 1042">Mit freundlichen Grüßen</p>  <p data-bbox="152 1126 309 1193">Borchardt Bürgermeister Gemeinde Holldorf</p>	Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum	Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020	<p data-bbox="1128 236 1727 268">TÖB Nr. 26: Gemeinde Holldorf vom 03.11.2020</p> <p data-bbox="1128 331 1503 363">Stellungnahme ohne Bedenken</p>
Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum						
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020						

Stellungnahme Nr. 27 Gemeinde Lindetal	Abwägung								
<p>Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher</p>  <p>Stargarder Land</p> <p>Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard www.stargarder-land.de</p> <p>Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <table border="0"><tr><td>Bearbeiter/in</td><td>Telefon</td><td>E-Mail</td><td>Datum</td></tr><tr><td>Tilo Granzow</td><td>039603-25331</td><td>t.granzow@stargarder-land.de</td><td>3. November 2020</td></tr></table> <p>Stellungnahme der Gemeinde Lindetal zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Lindetal stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.</p> <p>Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Kroh Bürgermeisterin Gemeinde Lindetal</p>	Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum	Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020	<p>TÖB Nr. 27: Gemeinde Lindetal vom 03.11.2020</p> <p>Stellungnahme ohne Bedenken</p>
Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum						
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020						

Stellungnahme Nr. 28 Gemeinde Pragsdorf	Abwägung								
<p data-bbox="114 268 376 335">Amt Stargarder Land Der Amtsvorsteher</p> <div data-bbox="674 247 994 359"></div> <p data-bbox="669 360 994 411">Stargarder Land</p> <p data-bbox="114 435 474 454">Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard</p> <p data-bbox="748 435 920 454">www.stargarder-land.de</p> <p data-bbox="114 491 291 563">Stadt Burg Stargard Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard</p> <table data-bbox="114 678 958 722"><thead><tr><th>Bearbeiter/in</th><th>Telefon</th><th>E-Mail</th><th>Datum</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tilo Granzow</td><td>039603-25331</td><td>t.granzow@stargarder-land.de</td><td>3. November 2020</td></tr></tbody></table> <p data-bbox="114 778 994 826">Stellungnahme der Gemeinde Pragsdorf zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard</p> <p data-bbox="114 855 394 877">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="114 906 994 978">die Gemeinde Pragsdorf stimmt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard zu.</p> <p data-bbox="114 1007 488 1029">Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p data-bbox="114 1058 322 1080">Mit freundlichen Grüßen</p> <div data-bbox="114 1090 286 1241"><p data-bbox="114 1161 286 1233">Opitz Bürgermeister Gemeinde Pragsdorf</p></div>	Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum	Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020	<p data-bbox="1128 236 1749 268">TÖB Nr. 28: Gemeinde Pragsdorf vom 03.11.2020</p> <p data-bbox="1128 328 1503 360">Stellungnahme ohne Bedenken</p>
Bearbeiter/in	Telefon	E-Mail	Datum						
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	3. November 2020						

Stellungnahme Nr. 29 Stadt Neubrandenburg

Abwägung



Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen
Sachbearbeitung: Julia Manthe

A&S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg



Mail: julia.manthe@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-2129
Fax: 0395 555-2962
Dienstgebäude: Lindenstraße 63
Zimmer: 308

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:
29.10.2020

Unser Zeichen:
2.40-ma

Datum:
12.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard

hier: Stellungnahme der Stadt Neubrandenburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf mit Stand September 2020

Sehr geehrte Frau Klohs,

mit oben genanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Burg Stargard die Festsetzung eines Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von bestehenden Unterkunftsgebäuden zu Ferienhäusern mit Erweiterungsmöglichkeiten in der Gemeinde Cammin.

Hierbei handelt es sich aus Sicht der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg um eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Erweiterung der vormals errichteten Unterkunftsgebäude. Von der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wahrzunehmende öffentliche Belange, hier insbesondere des Tourismus, werden durch dieses Vorhaben nicht im negativen Sinne berührt.


Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Janine Kriegler

TÖB Nr. 29: Stadt Neubrandenburg vom 12.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 30 Gemeinde Blankensee

AMT NEUSTRELITZ-LAND Der Bürgermeister Gemeinde Blankensee	Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck, Userin, Wokuhl-Dabelow
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz Stadt Burg Stargard Der Bürgermeister Mühlenstraße 30 17094 Burg Stargard 	Telefon : 03981 / 457531 Telefax : 03981 / 457512 Dienststelle : FB II Bau und Ordnung Zimmer : 35 Auskunft erteilt : Frau Hahn Datum : 30.10.2020 e-mail : shahn@amtneustrelitz-land.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

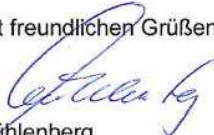
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blankensee hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard, zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blankensee wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Mühlenberg
Bürgermeister



Abwägung

TÖB Nr. 30: Gemeinde Blankensee vom 30.10.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme Nr. 32 Windmühlenstadt Woldegk



Windmühlenstadt
WOLDEGK



Der Bürgermeister



Amt Woldegk, K.-Liebknecht-Platz 1, 17348 Woldegk

Ortsteile:
Bredenfelde, Canzow, Carlslust, Georginenau,
Göhren, Grauenhagen, Groß Daberkow, Helpt,
Hildebrandshagen, Hinrichshagen, Hornshagen,
Mildenitz, Oertzenhof, Olschlott, Pasenow,
Petersdorf, Rehberg, Vorheide, Woldegk

Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Ihr Ansprechpartner: Dirk Nebe
Telefon: 03963/25 65 17
Fax: 03963/25 65 65
E-Mail: stadt.woldegk@amt-woldegk.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
			4. November 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Woldegk hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ der Stadt Burg Stargard“ keine Anregungen vorzubringen.
Öffentliche Belange der Stadt Woldegk werden von der Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Unterschrift, Dienstsiegel
Bürgermeister Dr. Ernst-Jürgen Lode



Abwägung

TÖB Nr. 32: Windmühlenstadt Woldegk vom 04.11.2020

Stellungnahme ohne Bedenken

Stellungnahme aus der Offenlegung Nr. 33

Burg Stargard, den 09. Dezember 2020

Stadtverwaltung der Stadt Burg Stargard
Mühlenstr. 30

17094 Burg Stargard

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ vom September 2020

Bezug: Öffentliche Auslegung vom 09.11.2020 bis 10.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
leider wurde die Stellungnahme unseres Rechtsanwaltes zum Vorentwurf vom 30. März 2020 im Internet unscharf und nicht korrekt wiedergegeben (Seite 3 ist zwei Mal abgebildet). Wir halten dennoch diese Einwände aufrecht und ergänzen diese mit dem heutigen Schreiben.

I. Zitat aus der Begründung des Entwurfes Ziffer 1.5 Ziele übergeordneter Planungen (S. 8):

„Der vorhandene Bestand der Ferienunterkunftsgebäude hat jedoch ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes keine Entwicklungsmöglichkeiten. Die Anlage wäre damit dem Verfall preisgegeben und es würde ein städtebaulicher Missstand entstehen. Um dieses zu verhindern, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dringend erforderlich.“

Feststellungen:

1. Das Jugendfreizeitzentrum Cammin wurde von der Stadt Neubrandenburg in den Jahren 1996 bis 1999 auf der Grundlage von zwei Baugenehmigungen (Baugenehmigung 1536/96 für das Zentralgebäude und Baugenehmigung 1559/98 für die 6 Gruppenhäuser) errichtet.
Schon damals wurde nicht beachtet, dass die Frage der Baugenehmigungspflicht nach dem Gesamtvorhaben zu beurteilen ist. Es ist nicht zulässig, ein einheitliches Vorhaben in mehrere Baugeschehen aufzuteilen, diese jeweils nach ihrer Genehmigungsfreiheit oder Genehmigungspflicht zu beurteilen, um einzelne Abschnitte des Baugeschehens als genehmigungsfrei zu beurteilen. Maßgebend ist das Vorhaben insgesamt (vgl. VGH München, B. v. 18.02.1998 - 20 ZB 98.121 - BRS 60 Nr. 143; OVG Münster, B. v. 22.08.2005 - 10 A 4694/03 - BauR 2006, 90 = BRS 69 Nr.189).
2. In der Begründung zum Entwurf von September 2020 wird darüber informiert, dass die Stadt Neubrandenburg die Nutzung des Jugendfreizeitzentrums im Jahr 2003 aufgegeben hat. Es wird aber nicht der wahre Grund gesagt: die Aufgabe der Nutzung dieses Objektes war Folge des Rechtsstreites, bei dem sich Kläger (Nachbar und jetziger Vorhabenträger) und Stadt Neubrandenburg außerhalb geeinigt hatten.
3. Es liegt für den Bebauungsplan Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ keine Teilungsgenehmigung zum Grundstück Flur 2 Flurstück 76 der Gemarkung Cammin vor. Selbst die im Jahr 2017 vom Landkreis genehmigte Nutzung des Zentralgebäudes, das zum Jugendfreizeitzentrum Cammin gehörte, als Wohnhaus erfolgte ohne Zustimmung der Kommune und ohne Teilungsgenehmigung dieses Grundstücks.
4. Nach Feststellung des Verwaltungsgerichtes Greifswald vom April 2012 war es Anliegen der Stadt, die baulichen Anlagen für soziale Zwecke zu nutzen. „Die Stadt wollte auch die Anlage nicht für kommerzielle Zwecke durch Vermietung an Feriengäste nutzen.“ Die Nutzung für so-

Abwägung

Stellungnahme aus der Offenlegung des Entwurfes

Zu 1 und 2: Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.

Zu 3: Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen eindeutig auch in räumlicher Lage im Planbereich getroffen werden. Für jeden Punkt im Plangebiet muss eindeutig erkennbar sein, welche Festsetzungen gelten. Die Übertragbarkeit einzelner Festsetzungen in die betroffene Örtlichkeit muss somit eindeutig und zweifelsfrei möglich sein. Häufig wird in diesem Zusammenhang davon gesprochen, dass die Festsetzungen parzellenscharf sein müssen; diese Ausdrucksweise ist insoweit ungenau, weil nicht nur für einzelne Parzellen, sondern auch für Flächen innerhalb von Parzellen unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden können. Auf den kataster- oder grundbuchrechtlichen Begriff des Grundstücks kommt es bei den Festsetzungen nicht an.

Zu 4 bis 7: Die Ausführungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant bzw. bezüglich der Notwendigkeit zur Aufstellung der Planung in der Begründung hinreichend dargelegt.

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
<p>ziale und/oder gemeinnützige Zecke war beim Verkauf des JFZ mit einer Nutzungsbindung bis zum Jahr 2013 vereinbart. So wurde der Beschluss der Stadtvertretung von Neubrandenburg zum Verkauf des Jugendfreizeitentrums am 07.09.2006 begründet.</p> <p>Das Verwaltungsgericht hat im April 2012 jedoch festgestellt, dass die Nutzung durch den neuen Eigentümer bzw. Betreiber diesem Anliegen der Stadt nicht entsprach: „Die Nutzung...ist entweder Beherbergungsgewerbe oder Gewerbebetrieb.“ Deshalb wurde im Vergleich vom Gericht festgelegt, dass zur weiteren Nutzung des Objektes durch Überlassung an Feriengäste ein Bauantrag zu stellen ist. „Eine Überlassung des Objektes an Dritte für Feierlichkeiten findet nicht mehr statt.“</p> <p>Der Bauantrag wurde zwar zum 01.07.2012 gestellt, aber dann im Dezember 2013 zurückgenommen. Das nun als „Freizeitcamp Camminer See“ bezeichnete Objekt wurde von der M&M Medien und Marketing GmbH dennoch weiter - wie im Entwurf angeführt - bis 2016 genutzt.</p> <p>5. Noch im Sommer 2015 wurde im Internet für Tourismus/Freizeit geworben: „Die M&M Medien und Marketing GmbH vermarktet das Freizeitcamp Cammin am See. Wir bieten Ihnen Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 30 Personen. Im Freizeitcamp sind Tagungen, Veranstaltungen, Freizeitangebote und Urlaubsaufenthalte möglich.“ Erst im August 2015 wird diese Werbung geändert.</p> <p>6. Am 25. November 2014 erteilte die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Nutzungsuntersagung der Gebäude und des Grundstücks als kommerzielle Freizeit- und Ferienanlage und forderte den Rückbau der Werbetafel für ein „Freizeitcamp Cammin am See“ an der öffentlichen Straße. Diese Ordnungsverfügung wurde zur Gewährleistung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und vorsorglich zum Schutz ggf. berechtigter nachbarrechtlicher Belange für verhältnismäßig, notwendig und angemessen gehalten. Erneut wird aber im Juli 2016 eine Werbetafel an gleicher Stelle für ein „Feriencamp Cammin am See“ aufgestellt.</p> <p>Somit wurde also das Baurecht nicht eingehalten und das Nachbarrecht ebenso nicht beachtet. Dennoch wurde dieses Freizeitzentrum - wie im Entwurf vom September 2020 unter 1.3.2 angeführt wird - vom Vorhabenträger bis zum Jahr 2016 im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftshaus weiter für Freizeitaktivitäten betrieben. Das am 25.11.2014 angedrohte Zwangsgeld wurde nun vom Landkreis am 01.12.2016 festgesetzt!</p> <p>7. Wenn also jetzt vom Vorhabenträger beschrieben wird, dass die Anlage dem Verfall preisgegeben und ein städtebaulicher Missstand entstehen würde, weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplanes fehlen, dann hat er seit Jahren selbst dazu beigetragen. Und im Entwurf wird sogar betont, wenn es dringende Gründe erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da es keinen Flächennutzungsplan gibt (1.5. Ziele übergeordneter Planungen, S. 8). Was sollten in diesem Fall dringende Gründe sein?</p> <p>8. Am 06.11.2014 wird mit einer Projektbeschreibung Freizeit- und Ferienobjekt „Ferienhäuser Cammin am See“ die beabsichtigte Nutzung des Objektes vor dem Stadtentwicklungsausschuss Burg Stargard vom Antragsteller vorgestellt. Hierin wird die Nutzung seit 2008 beschrieben: „Durch die fehlenden touristischen Möglichkeiten und die nichtvorhandene Infrastruktur in Cammin (keine Gastronomie, keine Einkaufsmöglichkeit, kein intakter Bauernhof, der zu besichtigen ist), wetterbedingt und durch die beschränkte Ausstattung und Nutzung des Objektes selbst, ist eine ganzjährige wirtschaftliche Betreibung in der bisherigen Form nicht möglich.“</p> <p>Obwohl sich an dieser Lage seit 2014 nichts geändert hat, heißt es jetzt im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser „Birkenallee Cammin“ unter 1.5 Ziele übergeordneter Planungen: „Der Standort in unmittelbarer Lage am Camminer</p>	<p>Zu 8: Das hohe Maß der Eignung für eine touristische Nutzung ist begründet durch die Lage des Standortes am Camminer See und durch die ressourcenschonende Möglichkeit durch Revitalisierung der zur Zeit ungenutzten Fläche nach Ertüchtigung der Gebäude für das Ferienwohnen diese sofort nach zu nutzen. Durch die Planung wird das touristische Angebot im Stadtgebiet von Burg Stargard um maximal 6 Ferienhäuser ergänzt.</p>

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
<p><i>See angebunden an den im Zusammenhang bebauten Ort ist in hohem Maße geeignet für die Entwicklung des touristischen Angebots im Stadtgebiet von Burg Stargard.“</i> Worin besteht ein hohes Maß als Beitrag zur Entwicklung des touristischen Angebots der Stadt Burg Stargard durch vielleicht 6 Ferienhäuser?</p> <p>9. Mit dieser Projektbeschreibung vom 06.11.2014 wurde gleichzeitig ein Sanierungs- und Ausbaukonzept 2014 ff vorgestellt. Hierin wird u.a. sogar eine „dauerhafte Steigerung der Immobilienwerte im direkten Umfeld“ angeführt. Als Maßnahme wird u.a. genannt: „<i>Umsetzung Emissionsschutz (Lärmschutzwand zur Verringerung der Lärmemission von der Strasse und Nachbarn)</i>“. Hiermit wird völlig ignoriert, dass im April 2012 vom Verwaltungsgericht Greifswald im Vergleich festgelegt wurde:</p> <p><i>„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll auch ein Gutachten über die für die Kläger (wir als Nachbarn) entstehenden Lärmimmissionen beigebracht werden. Den Gutachter gibt die Bauaufsichtsbehörde vor. Der Beklagte (Landrat des Landkreises MST) wird die Kläger vom Ausgang des Baugenehmigungsverfahrens in Kenntnis setzen.“</i></p> <p>10. Offensichtlich gab es dieses Gutachten nicht, denn wir sind nicht informiert worden als die Umnutzung des Haupthauses zur Wohnnutzung genehmigt wurde. Es wird auch im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 nicht auf ein solches Gutachten verwiesen. Wird also der Gerichtsbeschluss ignoriert?</p> <p>In der Begründung zum vorliegenden Entwurf heißt es z.B. unter Ziffer 3. Immissionschutz: „<i>Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnnutzungen entstehen und umgekehrt auch nicht.</i>“ (Es ist aber ein Unterschied zwischen Emissionen und Immissionen zu machen).</p> <p>Wir merken an: Störungen sind verhaltensbedingt zu erwarten. Wer garantiert bei einer touristischen Nutzung mit wechselnden Gästen, dass Regeln zur gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten werden? Hinlänglich sind Konflikte aus anderen Kommunen bekannt. Und wir haben zur Genüge in der Vergangenheit Erfahrungen gemacht. Auch bei den Ämtern des Landkreises und der Stadt sind diese Probleme (u.a. nächtliche Ruhestörungen, Verletzungen der Straßenverkehrsordnung) bekannt. Jede Emission bewirkt eine Immission, die umso geringer ist, je weiter entfernt von der Emissionsquelle der Immissionspunkt liegt.</p> <p>11. Auf welcher Grundlage wird unter Ziffer 3 Immissionsschutz behauptet, dass der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage? Und deshalb seien die beiden Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich! Ist dies durch ein Gutachten für die entstehenden Lärmimmissionen für die Nachbarn bestätigt? Dies ist seit 2012 vom Verwaltungsgericht gefordert und deshalb auch unser nachbarliches Recht.</p> <p>12. Bei dem vorliegenden Plan ist u. E. die Lage der Ferienhäuser mit einem Abstand von 10,70 m zum nächsten Wohnhaus noch enger als zu unserem Grundstück. In diesem Bereich sollen zudem noch sechs Stellflächen für Fahrzeuge für die Nutzer der Ferienhäuser eingerichtet werden!</p> <p>13. Soll etwa die geplante Sauna nicht nur für die Nutzer der Ferienhäuser eingerichtet sondern auch kommerziell genutzt werden? Werden deshalb mehr Stellflächen vorgesehen als es für die zu nutzende Ferienhäuser nötig ist? Soll diese Sauna öffentlich genutzt werden? Wer bewirtschaftet diese Sauna und trägt die Verantwortung für die Hygiene? Müssen aus diesem Grund Teile des Wegeflurstücks 88 der Flur 2 der Gemarkung Cammin in das Plangebiet aufgenommen werden?</p>	<p>Zu 9, 10 und 11: Die Ausführungen betreffen nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Planung hinreichend auf der Grundlage aktueller Regelwerke und gesetzlicher Bestimmungen untersucht und dargelegt worden.</p> <p>Zu 12: Kein Hinweis</p> <p>Zu 13: Entsprechend des Bebauungsplanes sind Gewerbebetriebe (z. B eine öffentliche Sauna) ausgeschlossen. Es werden nur benötigte Stellplätze errichtet. Über das Wegeflurstück 88 der Flur 2 wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert.</p>

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
<p>14. Wegen der fehlenden Teilungsgenehmigung für das Grundstück Flur 2 Flurstück 76 in der Gemarkung Cammin ist außerdem der Verlauf der Grenze des Grundstücks unklar, auf dem sich das Wohnhaus befindet. Auf welcher Grundlage gibt es eine Abgrenzung zu diesem Wohngebäude?</p> <p>15. <u>Wir merken an:</u> Im Rechtsstreit, den der unmittelbare Nachbar und bisherige Vermarkter des Objektes, mit der Stadt Neubrandenburg bis ins Jahr 2003 geführt hatte, verwies er darauf, dass nur 3 Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig sind und forderte deren Einhaltung. In diesem für die Stellplätze vorgesehenen Bereich befindet sich sogar die Einfahrt für die Feuerwehr. Wird diese dann verbaut und ist diese dann für dieses Privatgrundstück nicht mehr erforderlich?</p> <p>16. In einem Offenen Brief an die Stadtvertreter Burg Stargard vom 08.10.2015 laden der Eigentümer und der Vermarkter (jetziger Vorhabenträger) „<i>alle interessierten Bürger demnächst zu einem Tag der offenen Tür ein. Dann können sie sich ansehen, was wir planen und künftig auch gemeinsam mit dem Objekt machen wollen.</i>“ Wie die obigen Darstellungen erkennen lassen, scheint selbst dem Vorhabenträger offensichtlich das eigentliche Vorhaben nicht klar zu sein, denn bis heute hat dieser Tag der offenen Tür nicht stattgefunden.</p> <p>II. <u>Zitat aus der Begründung des Entwurfes Ziffer 1.1 Anlass und Ziel der Planung (S. 3):</u> “<i>Der Geltungsbereich des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser ‘Birkenallee Cammin’ überlagert den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ‘Jugendfreizeitzentrum Cammin’ vollständig...Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben. Damit ersetzt der neue Plan den alten Plan vollständig.</i>“</p> <p>1. Seit der Errichtung des Jugendfreizeitzentrums erfolgten Eingriffe bzw. Verletzungen der gründerischen Festsetzungen dieses VE-Planes Nr. 2 aus dem Jahr 1998. Hierin ist beispielsweise festgesetzt: „<i>Der Schutz des benachbarten Biotops Erlenbruchwald ist während der Bauphase und während der Nutzung dauerhaft durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun zu sichern. Ca. 10 cm Durchschlupf für Kleintiere bleibt zwischen Erde und Draht offen. In den zur Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist die gärtnerische Bodenpflege nach spätestens 3 Jahren einzustellen. Laub bleibt liegen, Krautwachstum ist zu dulden. Zusätzlich sind an wenig einsehbaren Stellen ca. 2m hohe Reisighaufen aufzupacken und ungestört durchwachsen zu lassen. (Brut- und Lebensraum für strauchbrütende Vögel) Als wintersichere Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (Igel, Spitzmaus, Amphibien, Reptilien) sind mindestens 2 unterirdische, mit Steinen und Altholz locker gefüllte Hohlräume von je 1/2m³ Rauminhalt in den Strauchflächen Nähe Erlenbruchwalde zu errichten. Diese sind dauerhaft mit Stammholz und Reisig abzudecken.</i>“ Zu diesen Festsetzungen gibt es widersprechende Abweichungen (z.B. fehlender Maschendrahtzaun, Rasenmähen, Schaffung von Zierrasen, Zugang zum angeblichen privaten Bootssteg u.ä.), obwohl sie aktuell einzuhalten sind. Eine amtliche Überprüfung des Natur- und Artenschutzes durch Sach- und Fachkundige ist z.B. vor den Umbaumaßnahmen an den Gebäuden wohl angebrachter als während der Bauarbeiten.</p> <p>2. Es wird bei der Beurteilung artenschutzrechtlicher Maßnahmen außer Acht gelassen, dass Wanderwege von Kleinsäugetern und Kriechtieren über das Plangebiet laufen können. Es wird ein-</p>	<p>Zu 14: Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist auf der Grundlage der aktuellen Vermessung eindeutig erkennbar und somit auch die Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen.</p> <p>Zu 15.: Die Ausführungen betreffen nicht den Geltungsbereich des Bauleitplanes.</p> <p>Zu II:</p> <p>Zu 1. Die Artenschutzrechtlichen Belange des Bauvorhabens sind im Plan berücksichtigt und die Maßnahmen zum Schutz der Arten mit der zuständigen Behörde abgestimmt.</p> <p>Die mit Sträuchern bewachsenen Flächen innerhalb des Plangebietes haben Bestand. Ihr dauerhafter Bestand ist festgesetzt.</p> <p>Auf die Untersuchung der betreffenden Gebäude vor Beginn von Umbaumaßnahmen ist auf Vorkommen von Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Kleinvögel) ist im Punkt 4 im Plan hingewiesen worden.</p>

Stellungnahme Nr. 33	Abwägung
<p>fach gesagt: „Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die anthropogen vorbelasteten Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.“ Mit Sicherheit ist es glaubhaft, dass hier keine Fische vorkommen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass sich die anderen Tiere in der Zeit seit 2016 an die ruhende Liegenschaft angepasst haben. War die Vorprüfung eine fachliche Prüfung? Sie sollte zum Schutz der Tiere erfolgen!</p> <p>3. <u>Festgesetzt ist seit 1998 in den „Textlichen Festsetzungen“ des VE-Planes Nr. 2:</u> <i>„Die Giebel der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Holz zu verkleiden. An ca. 1/10 dieser Holzfassaden ist die Verkleidung doppelt, mit 5cm breitem Hohlraum dazwischen als Fledermausversteck, mit nach unten offenem Einflugschlitz, auszubilden. Diese Holzverkleidung ist nicht mit toxischen Holzschutzmitteln zu behandeln.“</i></p> <p>Jetzt wird im Entwurf unter der Ziffer 7.6.2.2 Fledermäuse zur Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) beschrieben, dass Gebäude im Plangebiet vorkommen, die von den Fledermäusen während der Sommermonate genutzt werden. Die Umsetzung des Vorhabens soll im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Da ist jedoch sach- und fachkundig zu prüfen, wo sich denn die Fledermäuse in der Winterzeit aufhalten. Es ist bekannt, dass sie von Anfang November bis Ende März Winterschlaf halten. Da sind sie äußerst selten zu sehen.</p> <p>4. Auf welcher Grundlage wird unter Ziffer 3 Immissionsschutz behauptet, dass der Schutzanspruch des Ferienhausgebietes höher ist als der des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage?</p> <p>5. Ebenso ist es erforderlich, die Nutzung des an dieses Grundstück angebundenes Bootssteiges in die Beurteilung der Störungen des gesetzlich geschützten Biotops einzubeziehen. Oder sollte dieser nicht mehr von den Touristen genutzt werden? Anfangs war er sogar mit „Badespaß“ beworben worden.</p> <p>Im Gelände der Ferienhäuser sollten keine Hunde gehalten werden. Da der Schutz des benachbarten Biotops Erlenbruchwald während der bisherigen Nutzung nicht dauerhaft durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun gesichert war und ein offener Zugang zum Bootssteg vorhanden ist, können freilaufende Hunde ungehindert in den angrenzenden Erlenbruchwald laufen und dort für Unruhe sorgen.</p> <p>Zusammenfassend unterstreichen wir unsere Bedenken. Verletzungen von Baurecht, Vertragsrecht, Nachbarrecht und der naturschutzrechtlichen Vorschriften in der Vergangenheit begründen dieses Misstrauen.</p> <p>So ist auch aus dem letzten Satz der Begründung zum Entwurf von September 2020 auf Seite 52 eine Oberflächlichkeit zu entnehmen, weshalb diese Versprechen keine Garantie darstellen.</p> <p><i>„Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden seitens der Gemeinde Cammin festgestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Sondergebiet Ferienhäuser 'Birkenallee Cammin' die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.“</i></p> <p>Seit 2014 hat die Gemeinde Cammin für diesen Vorgang keine entscheidende Bedeutung. Das Planungsrecht hat die Stadt Burg Stargard.</p>	<p>Zu 2: Wanderungen von Kleinsäugetern und Kriechtieren über das Gebiet sind auch nach Vollzug der geplanten Maßnahmen möglich. Die Vorprüfung der geschützten Arten erfolgte durch einen Artenschutzfachbeitrag als Potenzialanalyse. (Siehe Punkt 7 der Begründung)</p> <p>Zu 3: kein Abwägungsbelang</p> <p>Zu 4: Siehe Ausführungen im Punkt 3 der Begründung- <i>Das Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 50 dB (A) und nachts 40/35 dB(A) einzuhalten. Die angrenzenden Nutzungen innerhalb des Ortes entsprechen einem allgemeinen Wohngebiet. Hier betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 der 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht.</i></p> <p>Zu 5: Der Bootssteg liegt nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und auch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diesbezüglich keine Festsetzungen zulässig. Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen eingezäunt. Es ist nicht geplant, die Einzäunung abzubauen.</p> <p>Dieser Hinweis wird beachtet und in der Begründung Punkt 7.8 Gemeinde Cammin durch Stadt Burg Stargard ersetzt.</p>