

Gemeinde Groß Kordshagen, Amt Niepars

Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Februar 2025

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2023 mit Frist für die Stellungnahme bis einschließlich 19.05.2023.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Inhalt

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 15.06.2023	1
Landkreis Vorpommern Rügen mit Schreiben vom 09.05.2023	3
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Schreiben vom 16.05.2023.....	61
Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald mit Schreiben vom 20.04.2023	65
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern mit email-Schreiben vom 27.02.2023.....	66
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 09.05.2023	66
Bergamt Stralsund mit Schreiben vom 08.05.2023.....	67
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 21.04.2023.....	68
Hauptzollamt Stralsund mit Schreiben vom 05.05.2023.....	68
Polizeiinspektion Stralsund mit email-Schreiben vom 06.03.2023	68
Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ mit Schreiben vom 03.05.2023	70
BUND M-V e.V mit Schreiben vom 16.05.2023	71
Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 26.04.2023	77
GDMcom mit Schreiben vom 24.04.2023	77
E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 15.05.2023	78
Gemeinde Kenz-Küstrow über Amt Barth mit Schreiben vom 11.05.2023	78
Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 30.05.2023	78

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
01	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit-Schreiben vom 15.06.2023</p> <p>01.01 mit dem o.g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Gemeindehauptort Groß Kordshagen geschaffen werden. Mit der Planung möchte die Gemeinde der Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau nachkommen. Bei dem ca. 2, 7 ha großen Plangebiet handelt es sich um innerörtliche Grünflächen die sich östlich und westlich des Sportplatzes befinden und an bebaute Bereiche angrenzen. Im Geltungsbereich des o.g. B-Plans sollen ein allgemeines Wohngebiet, bestehend aus den Teilbereichen W1, W2 und W3, festgesetzt werden. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sollen im Wohngebiet als unzulässig festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte vor.</p> <p>01.02 Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Groß Kordshagen nicht vor.</p> <p>01.03 Die Gemeinde Groß Kordshagen gehört zum Nahbereich der Hansestadt Stralsund und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) LEP M-V auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken ist. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde für die kommunale Entwicklung von einem zukünftigen</p>	<p>Einleitung</p> <p>Sachverhaltsdarstellung – fehlender Flächennutzungsplan</p> <p>Sachverhaltsdarstellung – Wohnbauentwicklung mit Beschränkung auf den Eigenbedarf</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
01.04	<p>Bedarf von 20 Wohneinheiten bis 2030 ausgeht (5 über den rechnerischen Bedarf). Dies entspricht einem Entwicklungspotenzial von 11,9 % des Bestandes (Stand 2022: 168 WE; 311 EW). Mit dem o.g. Vorhaben sollen vornehmlich Bauanfragen junger Familien bedient werden. Generationsübergreifendes Wohnen soll durch 2 WE pro Gebäude ermöglicht werden. Gemeindebedarfs- und Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindehauptort Groß Kordshagen mit Ausnahme des Sportplatzes nicht vorhanden. Aussagen zu den sozialen und infrastrukturellen Angebotsentwicklungen im Vorhaben- bzw. Gemeindegebiet sind den Unterlagen nicht zu entnehmen</p> <p>Gemäß der städtebaulichen Konzeption (siehe S. 17 der vorgelegten Begründung) sind bei einer Maximalbelegung 31 Bauplätze mit 62 WE möglich. Eine solche Wohnbauentwicklung übersteigt den Bedarf der Gemeinde Groß Kordshagen erheblich und entspricht nicht der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes. Der gemeindliche Bedarf von 20 WE bis zum Jahr 2030 wird raumordnerisch mitgetragen. Entwicklungen von Wohneinheiten darüber hinaus sind nicht mit dem Ziel 4.2 (2) LEP M-V vereinbar. Ich empfehle eine sukzessive Entwicklung (nur östlich oder westlich des Sportplatzes) und den Bedarf nach 2030 erneut zu prüfen.</p>	<p>Die raumordnerischen Bedenken in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung wurden durch die Gemeinde Groß Kordshagen zum Anlass genommen, die Planung in einem Termin am 25.10.2023 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Vorpommern zu erörtern. In einem mit dem AfRL abgestimmten Protokoll wurden folgende Gesprächsergebnisse festgehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das AfRL unterbreitet den Vorschlag einer Entwicklung in zwei Abschnitten. • Der Bebauungsplan sollte für einen Bauabschnitt weitergeführt und zur Satzungsreife gebracht werden. • Bei weiterhin hoher Nachfrage und Vollausslastung des ersten Bauabschnittes kann der zweite Bauabschnitt über einen nachfolgenden Bebauungsplan realisiert werden. Hierzu wird seitens des AfRL die Überprüfung des Bedarfs nach 2030 empfohlen. • Ein Flächennutzungsplan ist bei Fortführung des Bebauungsplans für einen Bauabschnitt nicht erforderlich. 	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
01.05	<p>Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen. Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen nicht dem Programmsatz 4.2 (1) RREP VP.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Für die Bebauung des Flurstückes 76 wird eine Vorabstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Rügen hinsichtlich einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung empfohlen <p>Entsprechend o. g. Empfehlungen seitens des AfRL wurde von der Gemeinde Groß Kordshagen entschieden, das Planverfahren für das Plangebiet westlich des Sportplatzes fortzuführen. Das östlich des Sportsplatzes gelegene Teilgebiet wird im weiteren Planverfahren aus dem Bebauungsplan herausgelöst.</p> <p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht dem Programmsatz 4.2 (1) RREP VP entsprechen. Im weiteren Planverfahren wird die Planung überarbeitet, um dem Programmsatz 4.2 (1) RREP VP besser gerecht zu werden.</p>	P
01.06	<p>Die konkrete Anzahl der geplanten Bauplätze und Wohneinheiten sind im weiteren Planverfahren anzugeben und durch geeignete planungsrechtlichen Festsetzungen zu sichern. Zudem sind die Wohnbauentwicklungsflächen im gesamtgemeindlichen Kontext zu begründen und Aussagen zu den weiteren Innenentwicklungspotenzialen zu treffen.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.1 (3) LEP M-V sollen Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.</p>	<p>Die Gemeinde Groß Kordshagen stellt im weiteren Planverfahren eine Übersicht zu den im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen auf.</p>	B
02	Landkreis Vorpommern Rügen mit Schreiben vom 09.05.2023		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01	<u>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</u>		
02.01.01	<p>Selbstständiger Bebauungsplan</p> <p>Laut Begründung in Kapitel 3.3.1 (Seite 11) stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ als sogenannten „selbstständigen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aufgrund des fehlenden Flächennutzungsplanes auf.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem prinzipiell erforderlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Letztere sind nur in Ausnahmefällen entbehrlich, etwa in Gebieten mit abgeschlossener oder nur geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung. Die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes erfordert als Ausnahme einen triftigen Grund für deren Anwendung. Das reine Fehlen eines Flächennutzungsplanes reicht als Begründung zur Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes nicht aus. Mit dem B-Plan muss eine Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes erfolgen, die nachvollziehbar das Entwicklungspotenzial beschreibt und vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) schlüssig darlegt, dass die Voraussetzungen für einen selbstständigen B-Plan erfüllt sind. Danach muss der „selbstständige Bebauungsplan“ in der Lage sein, die städtebauliche Entwicklung der gesamten Gemeinde zu ordnen. Voraussetzung ist ferner, dass weder die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB noch die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB einen Flächennutzungsplan erfordern.</p>	<p>Darlegung der rechtlichen Grundlagen und Voraussetzung für die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.</p>	K
02.01.02	<p>Bei entsprechender Einhaltung übernimmt der selbstständige Bebauungsplan insofern die Aufgabe eines Flächennutzungsplanes. Eine Übernahme dieser</p>	<p>Das Kapitel 3.3.1 wird inhaltlich um die Aufgaben eines selbstständigen Bebauungsplans ergänzt.</p>	B

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.03	<p>Aufgaben ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar. Insofern sind insbesondere die Aussagen unter 3.3.1 der Begründung wesentlich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p> <p>Ich weise vorsorglich auf die Stellungnahme der Raumordnung vom 23.02.2022 hin. Danach sind hier vor dem Hintergrund der an dem Eigenbedarf zu orientierende Wohnbauflächenentwicklung nicht nur die Kapazitäten bzw. Potenziale als Menge zu betrachten. Zudem ist auch die Wahl des Standortes innerhalb der Gemeinde zu begründen.</p> <p>Inwieweit mit dem vorliegenden Planentwurf ein Baupotenzial geschaffen wird, dass über den sogenannten Eigenbedarf liegt, ist durch die Raumordnung zu bewerten. Sollte der Eigenbedarf tatsächlich höher liegen, würde für die Gemeinde ein Planungserfordernis und somit die Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Der Bebauungsplan wäre dann nicht ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde ist dann gehalten, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.</p>	<p>Die Begründung der Standortwahl wird im weiteren Planverfahren ergänzt.</p> <p>Das Amt für Raumordnung Vorpommern hat in der Stellungnahme vom 15.06.2023 mitgeteilt, dass der gemeindliche Bedarf von 20 WE bis zum Jahr 2030 raumordnerisch mitgetragen wird. Entwicklungen von Wohneinheiten darüber hinaus sind nicht mit dem Ziel 4.2 (2) LEP M-V vereinbar. Durch das AfRL wird eine sukzessive Entwicklung (nur östlich oder westlich des Sportplatzes) empfohlen. Dieser Empfehlung wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen gefolgt und das Planverfahren für das Plangebiet westlich des Sportplatzes fortgeführt. Das östlich des Sportsplatzes gelegene Teilgebiet wird im weiteren Planverfahren aus dem Bebauungsplan herausgelöst.</p>	B, P
02.01.03	<p>Nicht nachvollziehbar bleibt daher die lediglich Flurstücksbezogene Wahl des Geltungsbereiches. Um eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdenden städtebaulichen Ordnung des Ortes zu erzielen und gleichzeitig den o. g. gesamt gemeindlichen Anforderungen (Ersatz für Flächennutzungsplan) gerecht zu werden sollte die Gemeinde den weiteren Regelungsbedarf sowohl in den umliegenden Quartieren, als auch darüber hinaus der aktuellen Planung prüfen. Ich empfehle der Gemeinde, die zukünftige dörfliche Entwicklung im gesamten Hauptort als auch in allen anderen gemeindlichen Ortsteilen bzw. Siedlungsstrukturen der nächsten Jahrzehnte zu betrachten.</p>		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.04	<p>Gemäß der Begründung in Kapitel 1.2 soll für den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt laut Kapitel 6.2 „Art der baulichen Nutzung“ als planerische Zielvorstellung, im Plangebiet ein Wohnstandort zu entwickeln. Die Gemeinde begründet dies damit, dass sich die Baugebietsfestsetzung in die Umgebung der bereits von Wohnnutzung geprägten Umgebung einfügen soll. Der Gebietscharakter der Umgebungsbebauung und vorhandenen Nutzungen entspricht hier voraussichtlich eher einem dörflichen Wohngebiet. Die Gemeinde Groß Kordshagen macht von § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schließt zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus. Die nun noch zulässigen Nutzungen wären jedoch auch in einem „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO zulässig. Das reine Wohngebiet unterliegt wiederum höheren Schutzansprüchen, als das allgemeine Wohngebiet. Die Wahl zur Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes darf sich nicht allein auf die Nähe zum vorhandenen emittierenden Sportplatz begründen (Etikettenschwindel). Aufgrund bereits vorhandener Tierhaltungen (u. a. Geflügel, Schafe) in direkter Nähe zum Plangebiet, wäre zu prüfen, ob das vorgesehene Gebiet auch als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden könnte. Mithin ist mit den Unterlagen herzu-leiten, aus welchem Grund nur das allgemeine Wohngebiet zum Tragen kommt.</p> <p>Alternative Festsetzungen wie § 2, 3 oder 5a BauNVO und eine Erweiterung des Geltungsbereiches sind zu prüfen.</p>	<p>Die Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" (§ 5a BauNVO) wurde im Jahre 2021 auf Initiative des Landes Brandenburg durch das Baulandmobilisierungsgesetz in die Baunutzungsverordnung implementiert und ist an enge Festsetzungsvoraussetzungen geknüpft: Dörfliche Wohngebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Dorflage vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche (wie-der) ansiedeln.</p> <p>Im Gemeindehauptort Groß Kordshagen sind bspw. der Hof Thomsen, kleinere Ferienpensionen und ein gastronomischer Kleinbetrieb vorhanden. Die o. g. Festsetzungsvoraussetzungen sind jedoch für den Gemeindehauptort Groß Kordshagen nicht gegeben. Anwendung finden kann das dörfliche Wohngebiet insbesondere zum <u>Erhalt und zur Weiterentwicklung vorhandener</u> nutzungsgemischter dörflicher Strukturen, die nach Aufgabe landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe und Vordringen der Wohnnutzung in ihrem Bestand gefährdet sind. Ein „schleichender Wandel“ ehemals nutzungsgemischter dörflicher Strukturen zum allgemeinen oder reinen Wohngebiet für den Gemeindehauptort Groß Kordshagen lässt sich nicht beobachten und ein Erfordernis zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe nicht begründen. Das daraus abzuleitende primäre Einsatzfeld des dörflichen Wohngebietes ist für den Gemeindehauptort Groß Kordshagen nicht sinnvoll anwendbar.</p>	Z


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
		<p>Der Gebietstyp des dörflichen Wohngebietes ist primär für die Überplanung bereits bebauter Bereiche entwickelt worden. Ist eine nutzungsgemischte Bebauungsstruktur unter Einschluss von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben planerisches Ziel und deren Umsetzungsmöglichkeit begründet anzunehmen, kann die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets im Grundsatz auch bei erstmaliger Bebauung eines Gebiets in Betracht kommen.</p> <p>Obwohl die Gebietskategorie grundsätzlich auch bei Planung einer erstmaligen Bebauung Anwendung finden kann, ist die Gebietskategorie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 ungeeignet. Dies hängt damit zusammen, dass der Bebauungsplan eine nutzungsgemischte Bebauungsstruktur unter Einschluss von land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben nicht zum planerischen Ziel hat. Daraus folgt, dass mit Umsetzung des Bebauungsplans die in der allgemeinen Zweckbestimmung zum Ausdruck kommende besondere städtebauliche Charakteristik des dörflichen Wohngebietes nicht gewahrt wäre. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 2 würde die Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ nicht dem Ziel der eigentlichen Zweckbestimmung dienen.</p> <p>Die Baugebietskategorie "Dörfliches Wohngebiet" ist für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans nicht geeignet und lässt sich anhand der Hobby- und Freizeittierhaltung (insb. Hühner, Pferde, Schafe, Hunde) in der Nähe des Plangebietes nicht begründen.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.05	<p>Das städtebauliche Konzept wurde im Vergleich zu der Plananzeige (17. Januar 2022) stark verändert. Aus den mir vorliegenden Unterlagen ist keine nachvollziehbare Alternativenprüfung, welche sich aus § 3 Abs. 2 BauGB ergibt („sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“) erkennbar. Laut der Begründung beabsichtigt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung einen bestandsergänzenden Wohnstandort in ländlicher Lage zuzuführen. Dies soll in Anlehnung der ländlichen Siedlungsprägung des Gemeindehauptortes Groß Kordshagen ermöglicht werden. Das vorliegende städtebauliche Konzept (Abb. 5 auf Seite 17) und die damit getroffene Wahl der Festsetzungen und des Geltungsbereiches, mit einer Maximalbelegung von 31 Bauplätzen und der anscheinend rein wirtschaftlich den Grundstückseigentümer (hier Gemeinde) optimierten Ausnutzung durch die vorgesehenen Grundstücksgrö-</p>	<p>Aufgrund der Hobby- und Freizeittierhaltung wird das Merkmal von Nebenerwerbsbetrieben nicht erfüllt. Während bei Haupterwerbsbetrieben die landwirtschaftliche Tätigkeit unter Einsatz der nahezu vollen Arbeitskraft als Existenzgrundlage betrieben wird (Vollerwerbsbetrieb), wird der Nebenerwerbsbetrieb nebenberuflich ausgeübt und dient lediglich der Ergänzung des vorwiegend aus einer anderen als der landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielten Erwerbs (vgl. VGH München, Urt. v. 29.1.2019 - 1 BV 16.232 -, Rn. 19; BVerwG, Urt. v. 16.5.1991 - 4 C 2/89 -, Rn. 13, beide juris). Bei der in Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Kleintierhaltung fehlen Vertriebsstrukturen, die für einer finanziellen Ergänzung des vorwiegenden aus einer anderen Tätigkeit erzielten Erwerbs geeignet wären.</p> <p>Das städtebauliche Konzept aus der Plananzeige stellte einen ersten Testentwurf für das Plangebiet dar. Anschließend sind weitere Entwurfsvarianten erarbeitet und mit der Gemeinde Groß Kordshagen abgestimmt worden. Aus der Abstimmung mit der Gemeinde Groß Kordshagen ging eine Vorzugsvariante hervor, die als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans diene.</p> <p>Im weiteren Planverfahren wird das städtebauliche Konzept überarbeitet, um der siedlungstypologischen Integration besser gerecht zu werden bzw. die städtebauliche Verknüpfung zu optimieren. Im Ergebnis werden i. S. einer nachvollziehbaren Alternativenprüfung drei Entwurfsvarianten in der Planbegründung erläutert. Diese und weitere Entwurfsvarianten wurden auf der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Groß Kordshagen zur Diskussion gestellt. Die</p>	B


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>ßen wird dem o.g. angedachten Planungsziel der siedlungstypologischen Integration nicht gerecht. Die Gemeinde setzt sich in der Begründung nur oberflächlich mit dem baulichen Bestand der vorhandenen Siedlungsstruktur auseinander und verkennt somit die ländliche Prägung des Bestandes.</p>	<p>durch den Bauausschuss bevorzugte Variante (Variante 15) wurde durch die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 29.04.2024 als Grundlage für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans beschlossen.</p> 	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.06	<p>Zudem wird ein neues Wohngebiet mit neuen Erschließungsstraßen in die Ortslage hinein geplant, welches sich in keiner Weise an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Bestandes und deren verkehrliche Anbindung orientiert. Ich empfehle daher dringend alternative Wegeverbindungen zu prüfen und die Erschließung über Sackgassen zu vermeiden. Die geplanten Wohngebiete sollten sowohl aus verkehrlichen als auch sozialen Gründen mit dem Bestand städtebaulich verknüpft werden. Dies könnte beispielsweise in Form von neuen Erschließungsstraßen z. B. über die Flurstücke 35 und 36 und neuen Wegverbindungen erreicht werden. Ziel sollte es insofern sein,</p>	 <p>Im Rahmen der o. g. Variantenbildung wurde die verkehrliche Erschließung in mehrere Varianten geprüft. In der Vorzugsvariante schließt die Planstraße an die Stichstraße „Chausseestraße Hausnr. 15 bis 19“ an, um eine Ringerschließung herzustellen und die Ausbildung eines Wendehammers zu vermeiden.</p>	


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.07	<p>dass sich das neue Wohngebiet städtebaulich im Gefüge der ländlichen Ortslage integriert, Verbindungen zwischen den Wohnbereichen schafft und die städtebauliche Gestalt des Ortsbildes erhält und weiterentwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB).</p> <p>Gleiches gilt für die Prüfung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit eine zweigeschossige Bebauung sich aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt. In der Begründung erfolgt der Verweis, dass sich die zwei Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung ergeben. Gemäß § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern heißt es jedoch: „... Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“</p> <p>In Kapitel 6.4 „Höhe der baulichen Anlagen“ bringt die Gemeinde klar zum Ausdruck, dass nur „klassische Eigenheime“ und „Bungalowtypen“ zulässig sein sollen. Insofern bringt die Gemeinde in der Begründung zum Ausdruck, dass das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist. Die Festsetzung ist demnach gründlich zu prüfen und dem städtebaulichen Bild anzupassen.</p>	<p>Als Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten.</p> <p>Im weiteren Planverfahren wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss reduziert. Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich am Erscheinungsbild der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, die zumeist ein Vollgeschoss zzgl. ausgebauten Dachgeschoss aufweist – sog. „eineinhalb Geschosser“. Eine Ausnahme bildet die Solitärbebauung des Mehrfamilienhauses aus der Zeit des LPG-Wohnungsbaus.</p>	P
02.01.08	<p><u>Planzeichnung</u></p> <p>Die Planunterlagen (Papier und digital) stimmen nicht überein. Diese sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Die Übereinstimmung wird im weiteren Planverfahren überprüft.</p>	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.08	<p>Da der Bebauungsplan auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage enthält, wird empfohlen, einen auffälligen Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes in folgender Form zu geben: „Selbstständiger Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirschsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V“.</p> <p>Des Weiteren ist den Verfahrensvermerken die Angabe „örtliche Bauvorschriften“ zu ergänzen, wie zum Beispiel: „... und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften ...“</p>	<p>Die allgemeine Bezeichnung des Bebauungsplans mit Hinweis auf die zweifachen Rechtsgrundlage wird im weiteren Verfahren mit der Entwurfsfassung angepasst.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt</p>	P P
02.01.09	<p>Zur rechtssicheren Anwendung des Planes sind ergänzende Bemaßungen der Baufelder zur genauen Verortung im Plangebiet erforderlich. Die Planzeichnung ist zu ergänzen. Die Wahl des Verlaufs der Baugrenzen ist im Hinblick auf die zukünftige Grundstücksausnutzung (und damit der verminderten Versiegelung) zu prüfen. Die gewählte Größe der Baufelder (z. B. Flurstück 58) lässt ein weit höheres Maß an baulicher Verdichtung zu, als es im Hinblick auf den städtebaulichen Entwurf gewünscht ist.</p>	<p>Die Bemaßung der Baufelder wird im weiteren Verfahren überprüft. Da die Planung auf das Teilgebiet westlich des Sportplatzes eingekürzt wird, entfällt das beispielhaft genannte Flurstück 58. Die Baufelder des Plangebietes, das für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans beibehalten wird, sind hinsichtlich der Grundstücksausnutzung für die GRZ von 0,3 ausreichend dimensioniert. Die Maßketten werden im weiteren Verfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans überprüft.</p>	P
02.01.10	<p>Die Darstellung der Sichtdreiecke gemäß RAST 06 (Richtlinien für Anlagen von Stadtstraße) in der Planzeichnung fehlt gänzlich und sollte ergänzt werden.</p>	<p>Die Sichtdreiecke werden im weiteren Planverfahren in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.</p>	P
02.01.11	<p>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, aus welchem Grund, der nordwestliche Geltungsbereich nur auf das Flurstück 38 begrenzt wird. Der Gemeinde wird</p>	<p>Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Das Flurstück 36 wird im weiteren Planverfahren in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans aufgenommen, um die verkehrliche Erschließung mit Anbindung an die Chausseestraße Haus-Nr. 15-19 herzustellen. Die Einbeziehung</p>	P


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>empfohlen, die Flurstücke 36, 37, 44 und 45 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>der Flurstücke 44 und 45 in das Plangebiet war ursprünglich ange- dacht. Da jedoch die Entscheidung der Grundstückseigentümer ge- gen die Aufnahme in das Plangebiet fiel, hat sich die Gemeinde Groß Kordshagen entschieden, die Flurstücke nicht in den Bebau- ungsplan aufzunehmen. Das Flurstück 37 ist der Standort des Ab- wasserpumpwerkes 3 der REWA Stralsund mbH. Eine Einbezie- hung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich und erschließungstechnisch nicht erforderlich.</p> <p><i>Flurstück 37 mit APW 3 der REWA Stralsund mbH</i></p> 	

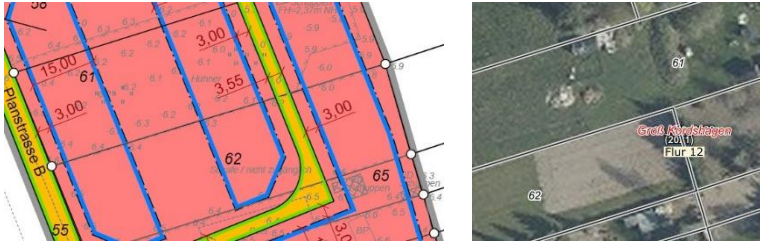
A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.12	Die vorliegende Kartengrundlage ist nicht aktuell. Es werden nicht alle vorhandenen baulichen Anlagen in der Planzeichnung dargestellt (beispielsweise fehlen die Gebäude auf den Flurstücken 42, 39, etc.).	Die Kartengrundlage wird im weiteren Planverfahren für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans aktualisiert.	P
02.01.13	Zudem stimmt die Vermessungsgrundlage nicht mit dem tatsächlichen, vorhandenen Bestand überein. Um den Sportplatz der Gemeinde befinden sich Baumreihen, welche in der Planzeichnung entlang der Planstraße A und B nicht mit aufgenommen wurden. Die Vermessungsgrundlage ist zu aktualisieren. Die Lage der Planstraßen, ist aufgrund des Baumbestandes zu prüfen.	Die Vermessungsgrundlage wird im weiteren Planverfahren aktualisiert. Der Verlauf der Planstraße wird im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung der Baumhecke überprüft und entsprechend angepasst. Um potenzielle Wurzelschädigungen zu vermeiden, wird die Planstraße von der Kronentraufe der Bäume abgerückt.	P
02.01.14	Im Plangebiet befinden sich diverse bauliche Anlagen (sh. folgende Abbildungen 1-6), welche z. T. offenbar von den angrenzenden Grundstücken genutzt werden. Einige befinden sich im Bereich der Planstraße, bei anderen wiederum verläuft die Baugrenze durch die bauliche Anlage. Seitens der Gemeinde ist zu prüfen, ob die baulichen Anlagen weiterhin bestehen bleiben sollen bzw. ob ein Abriss vorgesehen ist. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind dann mit einer gelb gestrichelten Linie zu versehen. Die Planzeichnung und Legende sind anzupassen. Es wird eine städtebauliche Integration durch Änderung der Lage der Baufelder empfohlen, welche kein Verlust an Wohngrundstücken bedeuten muss.	Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um ehemalige Gartenlauben und Schuppen, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgebrochen werden. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude werden entsprechend mit einer gelben Strichlinien versehen. Ein Verlust an Wohngrundstücken ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.	P

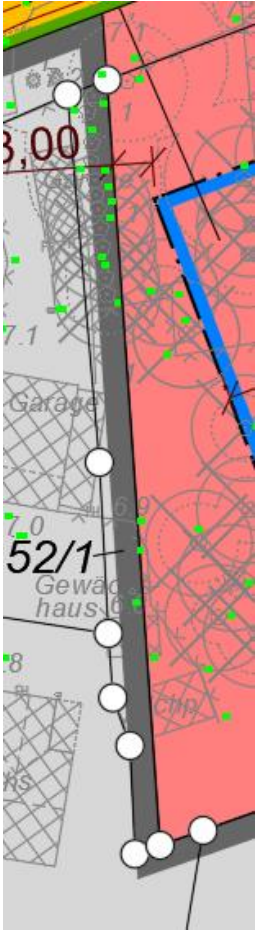
A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.15	 <p data-bbox="309 826 683 842">Abb. 1-4: Auszug der Planzeichnung - westlicher Teilbereich</p> <p data-bbox="293 890 1200 1026">Zudem werden die Flurstücke 61 und 62 (sh. Folgende Abbildungen Nr. 7 und 8) von dessen Privateigentümern zur Tierhaltung (u. a. Hühner und Schafe) genutzt, welche nun überplant werden (Prüfung des Eingriffs ins vorhandene Nutzungsrecht sowie Notwendigkeit der Überplanung).</p>	<p data-bbox="1227 890 2022 991">Die Flurstücke 61 und 62 werden aus dem Geltungsbereich herausgelöst bzw. sind im Zuge der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil der Planung.</p>	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.16	 <p data-bbox="293 603 1200 667">Des Weiteren verläuft die Grenze des Geltungsbereiches durch die bestehenden baulichen Anlagen im westlichen Teilbereich (Flurstück 45, sh. Abb. 9).</p>	<p data-bbox="1227 603 2022 738">Die betroffenen baulichen Anlagen befinden sich auf dem Flurstück 52/1, das im weiten Planverfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst wird und in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil des Plangebietes ist.</p>	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
		 <p data-bbox="1637 328 2027 568"><i>Durch Herauslösen des Flurstückes 52/1 liegen die Schuppen und Garagen außerhalb des Plangebietes. Die weiterhin vom Plangebiet erfassten Gebäude werden durch Vereinbarung mit den Eigentümern zurückgebaut.</i></p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.17	Die Gemeinde muss sich mit den öffentlichen und privaten Belangen auseinandersetzen und die Auswirkungen der Planung grundstücksbezogen zu prüfen. Das bedeutet auch eine Prüfung, inwieweit die Planung ausgeübte Nutzungen und vorhandenes Baurecht eingreift (vgl. Urt. BayVGH v. 4.11.2004 – 20 N 03.2876).		
02.01.18	<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt zudem, dass für die Wohngebäude nur harte Bedachungen in den Farben naturrot oder anthrazit zulässig sind. Hier ist eine genaue Angabe der Materialien und Farben aus dem „RAL Design SYSTEM“ erforderlich.</p>	Die Angabe im RAL Design SYSTEM werden im weiteren Planverfahren in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.	P
02.01.19	Die Festsetzung zum Ausschluss von Kies- und Schottergärten unter 7.2 findet ihre Ermächtigungsgrundlage in § 86 Abs. 3 LBauO M-V und ist daher den Örtlichen Bauvorschriften unter 8. zuzuordnen.	Die Regelung zur Vermeidung von Kies- und Schottergärten werden im weiteren Planverfahren in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans in die örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V überführt.	P
02.01.20	Gemäß der Festsetzung 8.3 „Einfriedung“ sind entlang der straßenseitigen Grundstücks grenzen Schnitthecken zu pflanzen. Zusätzlich dürfen noch Zäune errichtet werden. In der Begründung dazu äußert sich die Gemeinde dazu, dass „die Einfriedungen nur als Schnitthecke aus Laubgehölzen“ zulässig ist. Der städtebauliche Grund für diese Einschränkung kann der Begründung nicht entnommen und ist zu ergänzen.	<p>Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Schnitthecken wird im weiteren Planverfahren überdacht. Entsprechend der ortstypischen Einfriedungen in Groß Kordshagen wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die örtliche Bauvorschrift um weitere zulässige Grundstückseinfriedungen ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen; • blickdurchlässige waagrecht oder senkrecht gelattete Holzzäune mit oder ohne gemauerte Pfeiler; • Feldsteinmauern. 	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.21	Bei der textlichen Festsetzung 8.6 „Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften“, handelt es sich korrekterweise um Ordnungswidrigkeiten. Ein Abweichen von den örtlichen Bauvorschriften wird hier nicht festgesetzt. Die Ordnungswidrigkeiten sind unter die Hinweise aufzunehmen.	Die Ordnungswidrigkeiten werden im weiteren Planverfahren in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans unter die Hinweise aufgenommen.	P
02.01.22	Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).		
02.01.23	<p>Begründung</p> <p>In der Begründung wird sich in Kapitel 3.2.1 punktuell mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern auseinandergesetzt.</p> <p>In Kapitel 3.2.1 (Seite 5) wird lediglich erwähnt, dass „die Nachfrage nach Wohnbauflächen perspektivisch nicht ausreichend über Baulückenschließung, Umnutzung und Verdichtung abdecken lässt.“ Entsprechende Nachfrage werden jedoch nicht erbracht. Insofern ist der Programmsatz des LEP M-V Nr. 4.1 Ziffer 5 zu prüfen, um § 1 Abs. 4 BauGB gerecht zu werden.</p>	<p>Die Gemeinde Groß Korshagen hat sich mit ihren Innen- und Nachverdichtungspotenzialen auseinandergesetzt. Die vorhandenen „Baulücken“ werden im weiteren Verfahren in der Planbegründung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans dargestellt (sog. „Baulückenkataster“). Die „Baulücken“ können jedoch für die Nachfrage nach Wohnbauflächen kurz- bis mittelfristig nicht in Anspruch genommen werden. Für die seit Generationen unbebauten Grundstücksteile gibt es weder perspektivische Bauabsichten noch die Bereitschaft zur Grundstücksabgabe für bauwillige Interessenten.</p>	B
02.01.24	Dem Inhalt zum „Grundsatz 4.1 (7) Gestaltung der Siedlung“ (Seite 6), dass sich die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes an die umliegende Siedlungsstruktur anknüpft und sich homogen und ortsbildverträglich in die gewachsene Siedlungsstruktur einbindet, kann nicht gefolgt werden. Ich verweise hier auf meine obigen Ausführungen zum städtebaulichen Konzept. Insofern entspricht die vorliegende Planung nicht dem Programmsatz Nr. 4.1 Ziffer 7 des LEP M-V.	Im weiteren Planverfahren wird das städtebauliche Konzept überprüft, s. 02.01.05	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.25	<p>In der Begründung zum Programmsatz 4.2. „Wohnbauflächenentwicklung“ (Seite 6-7) wird auf den Eigenbedarf an neuen Wohnbauflächen eingegangen. Die angegebenen Zahlen stimmen jedoch nicht. Die Berechnung zu dem rein rechnerischen Bedarf ergibt 15 WE. Unter Berücksichtigung der 5 Bauanfragen pro Jahr, ergibt es bis zum Jahr 2030 ein Wohnbedarf an 50 WE. Der angegebene Orientierungswert stimmt insofern auch nicht überein, dieser liegt bei 35 WE. Inwieweit sich der gemeindliche Wohnbaubedarf dann noch mit 20 Bauplätzen perspektivisch bedienen lässt, ist seitens der Gemeinde zu prüfen. Insofern ist die Berechnung zum Eigenbedarf grundlegend zu prüfen.</p>	<p>Berechnung zum Eigenbedarf wird im weiteren Planverfahren überprüft.</p>	
02.01.26	<p>Die Festsetzung zur Zulässigkeit von höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude, ist von der Gemeinde zu prüfen. Die maximal möglichen Wohneinheiten (70 WE?), sind in Relation zu den erwarteten Wohneinheiten (35 WE?) zu ermitteln. Hier ist ebenfalls ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu erkennen.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans die zulässige Zahl von Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Zugleich soll die Möglichkeit geboten werden, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus, eine baulich untergeordnete Wohnung bzw. eine sog. Einliegerwohnung, z. B. für Familienangehörige zu errichten. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern. Daraus ergibt sich folgende Höchstzahl an Wohnungen (WE): 13 Wohnhäuser x 1,5 WE = 19,5 WE</p>	P
02.01.27	<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Begründung dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerecht werden muss. Insofern ist eine vollständig richtige Bedarfsermittlung erforderlich, die sich nicht lediglich auf das Wohnen beschränkt, sondern auf die gesamt gemeindlichen Bedürfnisse („selbständiger Bebauungsplan“).</p>	<p>Die wohnbauliche Bedarfsermittlung wird im weiteren Planverfahren geprüft.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.28	Des Weiteren fehlt in den Unterlagen eine ausreichende Ermittlung an noch vorhandene Baulücken. Die Gemeinde Groß Kordshagen ist zwingend daran gehalten, sich damit auseinanderzusetzen und Ihre ggf. anzupassen. Ohne eine Bestandsaufnahme lässt sich nicht feststellen, ob und welche vorhandenen Anlagen und Nutzungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung begründet werden.	Im weiteren Planverfahren werden die noch vorhandenen Baulücken bzw. potenziellen Bauflächen, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB in der Gemeinde Groß Kordshagen zuzuordnen sind, erfasst und in einer Übersicht dargestellt.	B
02.01.29	Gemäß Kapitel 3.3.2 liegt nördlich der Ortslage der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage“ als selbstständiger Bebauungsplan (Fassung in der 2. Änderung; Stand: 13. Dezember 2016) von der Gemeinde Groß Kordshagen. Die vorliegende Planung soll den bestehenden selbstständigen Bebauungsplan nicht tangieren, ist aber in der Summe ein weiteres Indiz für die Notwendigkeit einer übergeordneten Planung (FNP), soweit die Aufstellung der jeweiligen B-Pläne zeitlich nah beieinander liegt.	<p>Der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage Groß Kordshagen“ wurde im Jahr 1992 erstmalig aufgestellt und in der Zwischenzeit zweier Änderung zugeführt. Die Satzungsfassung der 2. Änderung ist seit 12.12.2016 rechtsverbindlich und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Camping- und Tiny House-Resort „Prima Resort Boddenblick“, das seit 2024 in Betrieb ist. Ein zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 besteht nicht.</p> <p>Bereits im November 1990 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Flächennutzungsplan gefasst (Beschluss-Nr. 17-12/90). Die Offenlage des FNP wurde im Dezember 1990 beschlossen (Beschluss-Nr. 29-14/90). Anschließend wurde die Aufstellung des FNP nicht weiterverfolgt, da Bautätigkeiten, bspw. für wohnbauliche oder gewerbliche Vorhaben, welche die Entwicklung von Bauflächen oder sonstigen Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erfordern würde, nicht zu erwarten waren. Eine Ausnahme besteht lediglich hinsichtlich der Planung des o. g. Campingplatzes nördlich der Ortslage Groß Kordshagen.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.30	<p>Auch in Bezug auf die Siedlungsentwicklung, hier zum Programmsatz 4.1 Ziffer 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (Stand: 2010) wird sich nur unzureichend auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt hier ergänzende Nutzungen, in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben im Wohngebiet zuzulassen, welche sich in die umgebende ländlich-dörfliche Struktur einfügen sollen (Seite 10). Gemäß der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (Seite 20) verfügt die Gemeinde Groß Kordshagen wiederum über keine Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Mit der vorliegenden Planung soll eine Durchmischung des Wohngebietes mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen ermöglicht werden. Inwieweit der vorliegende Bebauungsplan das gewährleisten kann, ist zu prüfen und ausreichend in der Begründung dazulegen. Entsprechend dem o. g. Programmsatz des RREP Vorpommern muss sich die Gemeinde mit der Siedlungsentwicklung ausführlich befassen. Ganz außer Acht gelassen wird u. a. die historische Entwicklung von schmalen Einzelgebäuden oder Doppelhaushälften auf langen Hufen östlich des Geltungsbereiches (neues Wohngebiet</p>	<p>Nach Dekaden sieht sich die Gemeinde Groß Kordshagen aufgrund der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau zur bauplanungsrechtlichen Schaffung von Wohnbauflächen veranlasst. Die Gemeinde Groß Kordshagen verfolgt das Ziel der Einwohnerstabilisierung durch Zuzug junger Familienhaushalte und will daher den Ansiedlungswillen und die Eigentumbildung unterstützen.</p> <p>Nachem in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 1 „Freizeit- und Campinganlage Groß Kordshagen“ erstmalig aufgestellt worden ist, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 2 auf.</p> <p>Als Baugebietsausweisungen setzt der Bebauungsplan zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt; entsprechend sind Wohngebäude allgemein zulässig. Neben dem Wohnen soll auch eine Durchmischung mit wohnverträglichen bzw. -ergänzenden Nutzungen ermöglicht werden, soweit durch sie keine Störungen zu erwarten sind. Derartige Nutzungen sind zwar nicht vorgesehen, sollen jedoch – auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten – zulässig sein. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt deshalb im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum. So ist es vorstellbar, dass sich die Nutzungsanforderungen in den Jahren nach Realisierung des Wohngebietes weiterentwickeln und mit dem Wohnen im Zusammenhang stehende Einzelnutzungen untergebracht bzw. hinzugefügt werden sollen.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.31	<p>mit quadratischen Grundstücken ohne Hof) sowie die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen und sportlichen Infrastruktur. Wieso wird der vorhandene Sportplatz mit seiner Fläche nicht mit einbezogen und wäre eine Ansiedlung von ergänzenden Nutzungen entlang der Chausseestraße nicht auch notwendig?</p> <p>Im Programmsatz heißt es weiter: „Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“ Das städtebauliche Konzept wird dem Programmsatz in keiner Weise gerecht. Es werden in dem bestehenden Ort neue Wohnbereiche hinein geplant, ohne einen Bezug zu der vorhandenen Siedlungsstruktur herzustellen und sich mit dem Zusammenführen der einzelnen o. g. Teilbereiche überhaupt auseinanderzusetzen. Insofern muss die Gemeinde hier dringend nachbessern.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren wird das städtebauliche Konzept überprüft, s. 02.01.05</p>	
02.01.32	<p>Der Aussage in der Begründung zu der städtebaulichen Konzeption (Seite 16), dass durch die Trennung des Sportplatzes sich zwei Wohngebiete ergeben, stimmt mit der vorliegenden Planung nicht überein. Die vorliegende Planung sieht derzeit drei voneinander räumlich getrennte Wohngebiete (WA 3 zusammen mit südlichen Flurstücken) vor.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans das ursprünglich im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzte WA 1 (östlich des Sportplatzes) nicht weiterverfolgt. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplans umfasst das Plangebiet westlich des Sportplatzes und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hierzu werden das im Vorentwurf festgesetzte WA 2 und WA 3 zusammengeführt.</p>	P
02.01.33	<p>Entgegen der Aussagen, dass mit den neu zu errichtenden Planstraßen zusätzliche Bodenversiegelungen aufgrund der Nutzung bereits vorhandener Zu- und Abfahrtswege sowie einer unbefestigten Erschließung vermieden werden, kann so pauschal nicht gefolgt werden. Ich gehe davon aus, dass</p>	<p>Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Planstraße A als befestigter Straßenkörper errichtet. Der Straßenbau geht mit einer Bodenversiegelung einher. Um die Neubeanspruchung bislang unversiegelter Flächen für den Straßenbau zu verringern, wird für einen Teil der Planstraße A eine bereits vorhandene unbefestigte</p>	


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>auch die bereits bestehenden Straßen und Zufahrtbereiche erschließungstechnisch ausgebaut werden. Insofern erfolgt durch die Planung eine zusätzliche Bodenversiegelung.</p>	<p>Zufahrt in Anspruch genommen, deren Bodenfunktion im Zuge jahrzehntelanger Befahrung beeinträchtigt ist (s. nachfolgende Abbildung).</p>  <p>Die Erschließung zwischen dem Flurstück 49 und 52/2 wurde anhand erster Testentwürfe überprüft, soll aber zur Vermeidung einer zusätzlichen Bodenversiegelung nicht weiterverfolgt werden.</p>

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.34	Eine weitere zukünftige Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortes ist mit vorliegendem Entwurf nicht berücksichtigt. Vorstellbar wäre diese Entwicklung zum Beispiel auf dem angrenzenden Flurstück 50 (beispielsweise denkbarer Abbruch des Zeilenbaus mit Garagen in 50 Jahren und eventuelle Zuwegung zwischen Flurstück 49 und 50 in ein weiteres Wohngebiet hinein).	 <p><i>Die mögliche Alternativerschließung über die Auskragung (s. Pfeilmarkierung) des Flurstückes 52/2 zwischen Flurstück 49 und 50 wird zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung nicht verfolgt.</i></p> <p>Die wohnbauliche Entwicklung des Flurstückes 50 durch Abbruch der Garagen und einer Zuwegung zwischen den Flurstücken 49 und 50 ließe sich bspw. über nachfolgend dargestellte Entwurfsvariante realisieren. Die Variante wurde durch die Gemeinde abgelehnt. Aber auch die Vorzugsvariante lässt grundsätzlich eine perspektivische Entwicklung des Flurstückes 50 zu. Die Gemeinde verfolgt hierzu jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.35	<p>Gemäß der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sollen u. a. nicht störende Handwerksbetriebe, beispielsweise als kleiner Friseursalon oder ähnliches dienstleistungs- orientiertes Handwerk zulässig sein. Das „gebietsfremde“ Verkehrsaufkommen, hier durch Publikums- und Kundenverkehr, wird hier nicht betrachtet. In der Begründung zur textlichen Festsetzung 1.2 erfolgt der Ausschluss für Schank- und Speisewirtschaften aufgrund ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und der Vermeidung von gebietsfremden</p>	<p>keine städtebaulichen Entwicklungsabsichten, die über den Bestandserhalt hinausgehen.</p>  <p>Argumentation überprüfen</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>Verkehrsaufkommen (Publikums- und Kundenverkehr). Weitere Ausführungen können der Begründung nicht entnommen werden. Es ist hier zu hinterfragen, aus welchem Grund das Verkehrsaufkommen der zulässigen Nutzungen der textlichen Festsetzungen 1.1 weniger Störpotential aufweisen. Entsprechende Nachweise sind erforderlich. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften könnte andererseits die sportlich orientierte Wohngebietsmitte beleben (siehe hierzu meine Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung).</p>		
02.01.36	<p>Bei der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1.3 handelt es sich um eine reine inhaltliche Wiedergabe des § 13 BauNVO. Der städtebauliche Grund ist mit anzuführen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	B
02.01.37	<p>Gemäß der Begründung unter Kapitel 6.9 „Verkehrsflächen“ sollen die Planstraße A und B die Funktion einer Wohnstraße übernehmen, die vorrangig durch den Quell- und Zielverkehr der anliegenden geplanten Wohnbebauung befahren wird. Auf welcher Grundlage die Gemeinde zu dem Ergebnis dieser Ausweisung kommt, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Das hier vorliegende Konzept der Schaffung von Sackgassen entspricht nicht den allgemeinen Leitlinien der nachhaltigen Stadtplanung. Eine verkehrliche Verbindung des WA 2 beispielsweise mit dem Kirchsteig in nördlicher Richtung (zum Beispiel zwischen den festgesetzten Bäumen) würde den sozialen Anschluss des neuen Wohngebiets an den Bestand erzielen als auch die bestehenden Probleme der gesicherten Erschließung mittels Einsatz- und Abfallfahrzeugen (siehe nachfolgende Stellungnahme des Abfallwirtschaft) lösen.</p>	<p>Auf der Grundlage weiterer städtebaulicher Entwurfsvarianten wurde die Straßenführung entsprechend der Hinweise des Landkreises überprüft. Die von der Gemeinde am 29.04.2024 beschlossene Vorzugsvariante greift die Hinweise des Landkreises entsprechend auf. Der Wendehammer wird aufgegeben. Stattdessen knickt die Planstraße ab und verschwenkt im nördlichen Teil des Plangebietes, um unter Einbeziehung des Kirchsteigs an die Zufahrt „Chausseestraße Haus-Nr. 17 bis 19“ anzuschließen. Mittels Anbindung an die Stichstraße „Chausseestraße Hausnr. 17 bis 19“ wird eine Ringschließung hergestellt, das Plangebiet mit vorhandenen Wegebeziehungen verknüpft und die Ausbildung eines Wendehammers vermeiden.</p>	

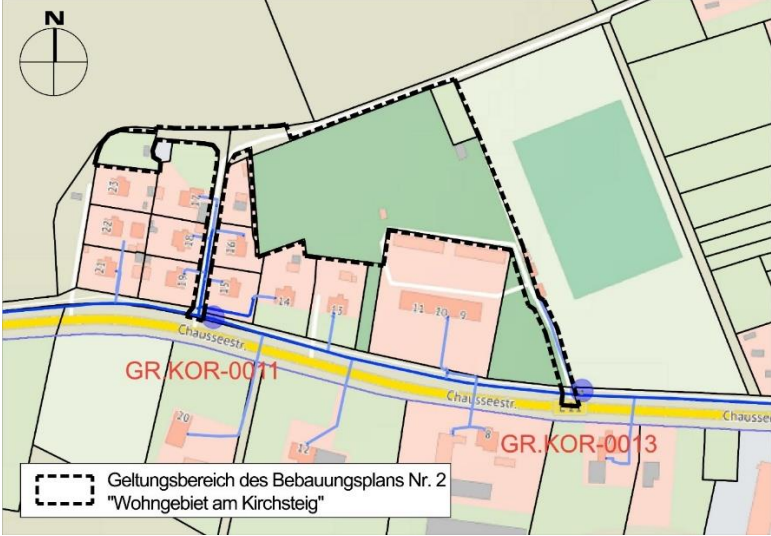
A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.38	<p>Aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, ob öffentliche Parkflächen geschaffen werden. Welche Form die Erschließung haben soll, geht aus der Begründung nicht hervor.</p> <p>Bei der Querschnittsbetrachtung der Wohnstraßen (ohne Gehweg?) sollten umliegende Wegebeziehungen und vorhandene Nutzungen (Sportplatz etc.) berücksichtigt werden. Finden im südlichen Bereich des Flurstücks 52 gemeindliche Aktivitäten statt? Sind dort Parkplätze notwendig?</p>		
02.01.39	<p>In der Begründung zu der Grundflächenzahl stimmen die angegebenen Grundstücksgrößen und bebauten Flächen nicht überein. Die festgesetzte Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 beträgt laut Aussagen der Gemeinde 22.271 m². Bei einer GRZ von 0,3 würde die zulässige Grundfläche jedoch 6681,30 m² betragen. Die Angabe für die typischerweise bebaute Fläche der Hauptgebäude stimmt ebenfalls nicht, diese würde bei den benannten Grundstücksgrößen zwischen ca. 163 bis 257 m² liegen. Die Angaben in der Begründung sind zu prüfen.</p>	<p>Die Angaben zur Bestimmung der Grundflächenzahl werden im weiteren Planverfahren für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans überprüft.</p>	B
02.01.40	<p>Im Weiteren verweise ich auf die nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht.</p> <p>Gemäß der Begründung in Kapitel 6.7 „Überbaubare Grundstücksfläche“ wird zur Festsetzung der Baugrenze für das Flurstück 38 nur aufgeführt, dass hier ein eigenes „Baufenster“ festgesetzt wurde. Weitere Gründe kann der Begründung nicht entnommen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, die umliegenden Grundstücke, entsprechend dem Planentwurf zu der Plananzeige wieder in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Es fehlt diesem Grundstück</p>	<p>Die Einbeziehung der Flurstücke 44 und 45 in das Plangebiet war ursprünglich angedacht, jedoch viel die Entscheidung der Grundstückseigentümer gegen die Aufnahme in das Plangebiet. Das Flurstück 37 ist der Standort des Abwasserpumpwerkes 3 der REWA Stralsund mbH. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich nicht erforderlich. Im weiteren Planverfahren wird für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans das</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>derzeit an durch Festsetzungen getroffenen gesicherten Erschließung (keine Anbindung geplant).</p>	<p>Flurstück 36 in das Plangebiet aufgenommen. Zum einen wird das neue Wohngebiet mit den vorhandenen Wegebeziehung verknüpft, zum anderen wird die verkehrliche Erschließung des Flurstückes 38 gesichert.</p>	
02.01.41	<p>Der Begriff „Carport“ (Seite 29) ist baurechtlich nicht bestimmt. Korrekterweise ist der Begriff „Überdachter Stellplatz“ zu verwenden, sowie die Gemeinde das auch auf dem Plandokument gemacht hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Der Begriff „Carport“ wird in „Überdachter Stellplatz“ umformuliert.</p>	P
02.01.42	<p>Die Aussage zum Brandschutz in der Begründung (Seite 35) ist nicht ausreichend. Es reicht nicht aus, dass die Löschwassermenge von 48 m³/h – 96 m³/h bereitgestellt werden muss. Insofern hat die Gemeinde zu prüfen, ob der Brandschutz tatsächlich gewährleistet ist. Die Unterlagen sind zu überarbeiten.</p>	<p>Um die Aussagen zum Brandschutz zu fundieren, wurden die umliegenden Hydranten und deren Leistungsfähigkeit bei der REWA mbH abgefragt. Im Ergebnis hat die REWA mbH die Löschwasserbereitstellung über die an das öffentliche Wassernetz angeschlossenen Hydranten GR.KOR-0011 und GR.KOR-0013 bestätigt.</p>	B

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.43	Der Gemeinde wird empfohlen, weitere Maßnahmen über Photovoltaik hinaus zum Klimaschutz zu prüfen, um dem klimaangepassten Städtebau, wie er gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verlangt wird, Rechnung zu tragen.	 <p>Abbildung Hydrantenstandorte</p> <p>Der Bebauungsplan setzt sich mit den Erfordernissen der Planungsrichtlinie des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auseinander. Dies wird im weiteren Planungsverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans entsprechend in der Planbegründung dokumentiert.</p>	B
02.01.44	Redaktionelle Hinweise Gemäß Kapitel 6.2 „Art der baulichen Nutzung“ wird das allgemeine Wohngebiet in drei Teilbereiche unterteilt, es werden jedoch nur das WA 1 und WA 3 benannt. Gleiches gilt für den Inhalt der Teilüberschrift „Textliche Festsetzung	Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird im weiteren Planverfahren entsprechend ergänzt.	B

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	1: Art der baulichen Nutzung“, hier wird nur das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 benannt. Die Begründung ist zu ergänzen.		
02.01.45	In der Begründung zur Gestaltung der Dächer (Seite 38) sollen Flachdächer ebenfalls zulässig sein, „um die Wünsche der Bauherren nicht zu stark einzuschränken“. Dies widerspricht jedoch dem Planungsziel der Gemeinde, eine harmonische Dachlandschaft in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude zu wahren. Die Festsetzungen sind in Abgleich zum Bestand zu prüfen, die Begründung ist entsprechend anzupassen.	In Anlehnung an die bzw. im Abgleich mit der vorhandene Dachlandschaft im Gemeindehauptort Groß Kordshagen wird im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die örtliche Bauvorschrift zur Ausbildung von Dächern auf symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° beschränkt.	P
02.01.46	Zu der Fassadengestaltung, fehlt eine ausreichende Begründung, aus welchem Grund nur die getroffene Fassadengestaltung zulässig ist. Der Begriff der signalfarbenen Oberflächen ist zu konkretisieren.	Die Begründung wird im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angepasst bzw. ergänzt.	B
02.01.47	Der Belang Fläche wird in Kapitel 8 „wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes“ nicht als Schutzgut aufgeführt. Dieser ist jedoch mit aufzunehmen. Im Umweltbericht wird diese jedoch behandelt. Der Inhalt zu der „Verkehrsentwicklung“ (Seite 45) ist auf die tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke des städtebaulichen Konzeptes anzupassen. Siehe vorangegangene Ausführungen meiner Stellungnahme.	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden im weiteren Planverfahren im Umweltbericht zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans beschrieben.	U
02.01.48	Die wesentlichen Rechtsgrundlagen in Kapitel 9.3 sind um das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern zu ergänzen.	Die wesentlichen Rechtsgrundlagen werden im weiteren Planverfahren in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans entsprechend um das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ergänzt.	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.01.49	<p><u>Bekanntmachung</u></p> <p>Die Gemeinde sollte prüfen, ob durch die getroffene Bezeichnung des Plangebietes „Wohngebiet Am Kirchsteig“ die von ihr veröffentlichte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung die ihr vom Gesetz zugewiesene Anstoßwirkung entfaltet. Wo befindet sich die Straße bzw. gibt es ein Straßenschild dazu?</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zudem zu beachten, dass der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, neben dem Einstellen in das Internet auch über das zentrale Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht werden (§ 4a BauGB). Andernfalls würde die Auslegungsbekanntmachung gegen die gesetzliche Vorgabe des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstoßen. Die Heilung des Fehlers kann nur über eine erneute Bekanntmachung und öffentliche Auslegung geheilt werden. Die nicht Beachtung würde im Genehmigungsverfahren zur Versagung führen.</p> <p>Hinweise zum Bau- und Planungsportal des Landes M-V sind unter: http://bplan.geodatenmv.de/Bauleitplaene zu finden</p>	<p>Die Bezeichnung des Bebauungsplans mit Bezug auf den „Kirchsteig“ entspricht eines ortsbekannt historischen Landweges. Da der nördlich das Plangebiet tangierende „Kirchsteig“ in der Gemeinde Groß Kordshagen bekannt ist, wird aus Sicht der Gemeinde die damit verbundene Anstoßfunktion der Bezeichnung „Wohngebiet Am Kirchsteig“ erfüllt.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben der Bekanntmachung werden im weiteren Verfahren beachtet.</p>	
02.02.01	<p><u>Bauaufsicht</u></p> <p>In der Planzeichnung sind die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 41, 40, 39 sowie 42 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen nachzutragen. Gleiches gilt für die Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen 40 und 41.</p>	<p>Für das Umfeld des Plangebietes wurde eine Nachvermessung durchgeführt. Die Gebäude auf den Flurstücken 39, 40 und 41 der Flur 12 der Gemarkung Groß Kordshagen sowie die Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen werden für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans entsprechend nachgetragen.</p>	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.02.02	In der Planzeichnung wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. In der Begründung Seite 29 wird sowohl auf eine GRZ von 0,4 als auch 0,3 verwiesen. Dieses ist abzugleichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Angabe der GRZ wird im weiteren Planverfahren abgeglichen und vereinheitlicht.	
02.02.03	Auf die Festsetzung der Bauweise im WA 3 kann verzichtet werden, wenn die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken, bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend genau geregelt ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Aufgrund des fehlenden Regelungserfordernisses wird im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans für den betreffenden Baukörper (Flurstück 38) die Bauweise nicht festgesetzt.	P
02.02.04	Es hätte der Regelung, des Anbaus einer Garage an das Einzelhaus nicht bedurft, da § 22 BauNVO nur Gebäude mit Hauptnutzung betrifft. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen oder Grenzgaragen im seitlichen Grenzabstand richtet sich bei der Bauweise grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsvorschriften. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht berührt. Es wäre also ausreichend den Anbau einer Garage an ein Einzelhaus in der Begründung zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Aufgrund der Regelung nach den landesrechtlichen Abstandserfordernissen wird im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans auf die Festsetzung <i>„Eine an das Einzelhaus angebaute Garage wird auf die nach Satz 2 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.“</i> verzichtet.	P
02.02.05	In den textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind sowohl die unteren als auch die oberen Bezugspunkte zu bestimmen. Dieses gilt insbesondere für die Trauf- und Firsthöhen.	Die textliche Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird im weiteren Verfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wie folgt ergänzt: <i>„Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe von Gebäuden, die eine Höhe von 8,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten darf. Als Firsthöhe gilt der äußere Schnittpunkt der bei den Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.“</i>	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.02.06	<p>Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auch die Firsthöhe bei Flachdächern geregelt. Nach den örtlichen Bauvorschriften sollen die Dachformen mit Dachneigungen eine Dachneigung von 20 bis 45° aufweisen. Dachformen gehören zu den örtlichen Bauvorschriften. Daher sollte klarstellend geregelt werden, in wie weit tatsächlich Flachdächer zulässig sind. Im Übrigen ist festzusetzen, ob es sich bei dieser Forderung zur Dachgestaltung nur um Hauptgebäude handeln soll und damit Nebengebäude, Garagen und Carport davon unberührt bleiben oder ob die Festsetzung für alle Gebäude gilt.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren werden für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen auf die Zulässigkeit von Dachformen mit Dachneigung beschränkt. Die örtliche Bauvorschrift wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans um folgenden Satz ergänzt: <i>„Dachaufbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.“</i></p>	P
02.02.07	<p>Bei einer max. zulässigen Zweigeschossigkeit und der Ausbildung eines geplanten Gebäudes mit Flachdach kann die max. zulässige Traufhöhe von 4,50 m über unteren Bezugspunkt nicht eingehalten werden. Bei Flachdächern sind die Traufhöhen und die Firsthöhen identisch. Bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 20° würde ebenfalls die max. zulässige Traufhöhe nicht eingehalten. Daher ist das Zusammenwirken der damit verbundenen Regelungen zu prüfen.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren wird für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss i. S. der LBauO M-V geändert. Im Zusammenwirken mit Beschränkung auf Dachformen mit Dachneigung ist das Maß d. baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Auf Regelungen zur Traufhöhe wird im weiteren Planverfahren verzichtet.</p>	P
02.02.08	<p>Die Festsetzung, dass Luftwärmepumpen nur innerhalb des Gebäudes zulässig sind, ist zu erläutern.</p>	<p>Auf Festsetzungen zur Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen innerhalb von Gebäuden wird im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans verzichtet.</p>	P
02.02.09	<p>Die angrenzende Nutzung des Sportplatzes ist immissionsschutzrechtlich zu bewerten.</p>	<p>für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung betrachtet die Geräuschimmissionen auf die geplante</p>	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.03	Wasserwirtschaft	Wohnbebauung durch den östlich gelegenen Fußballplatz. Bei Feststellung von Lärmkonflikten werden Maßnahmen zur Immissionsminderung aufgezeigt.	
02.03.01	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer II. Ordnung sind ebenfalls nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt und Gewässer II. Ordnung ebenfalls nicht betroffen sind.	K
02.03.02	Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stralsund (WP_KO_4_16). Der mengenmäßige nicht gute Zustand wird auf Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung sowie anderer Entnahmen zurückgeführt, welche die verfügbare Grundwasserressource überschreiten. Diese führen unter anderem zu Salzverschmutzungen/-intrusionen in das Grundwasser. Der nicht gute chemische Zustand wird durch die Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen Quellen der Landwirtschaft verursacht und zeichnet sich unter anderem durch erhöhte Sulfat- und Phosphatkonzentrationen aus.	Sachverhaltsdarstellung	K
02.03.03	Für die Überbauung ist eine Grundzahl von 0,30 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % (GRZ 0,45) vorgesehen. Die Planstraßen beanspruchen eine Fläche von rund 4.480 m². Die verhältnismäßig geringe Versiegelung ist somit nicht geeignet den nicht guten mengenmäßigen Zustand weiter zu verschlechtern. In den Maßnahmenplan des betroffenen Grundwasserkörpers sind keine Maßnahmen festgesetzt, welche eine weitere Flächenversiegelung verhindern. Somit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegensteht.	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.03.04	Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Gemeinde Groß Kordshagen. Dies betrifft sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser.	Die gemeindliche Abwasserbeseitigungspflicht des häuslichen Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K
02.03.05	Der Verbleib des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist darzulegen und auch die erforderlichen Kapazitäten der Ortskläranlage nachzuweisen.	<p>Im Lauf des weiteren Planverfahrens erfolgte hierzu eine Abstimmung mit der REWA mbH. Im Ergebnis teilte die REWA mit, dass die Schmutzwasserentsorgung über die zentrale Kläranlage der Ortslage Groß Kordshagen erfolgen kann. Die REWA mbH hat auf der Grundlage eigener Berechnungen die Kapazitäten der Kläranlage für den Anschluss des Plangebietes als ausreichend bestätigt.</p> <p>Nach Mitteilung der REWA mbH kann die Schmutzwasserentsorgung einerseits an der nördlich des Plangebietes verlaufenden Abwasserdruckleitung über ein Abwasserpumpwerk angeschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit bietet der Anschluss über eine Freigefälleleitung an den zwischen Wohnblock und Chausseestraße verlaufenden Schmutzwasserhauptkanal. Grundlage für den Anschluss an die Freigefälleleitung ist die Höhenprofilierung der zukünftigen Planstraße. Die Deckelhöhen liegen zwischen 6,00 und 6,50 m mit Schachttiefen von rd.2,00 m. Die Details sind in der späteren Erschließungsplanung näher zu betrachten.</p>	B
02.03.06	Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Kenntnisse zu den Grundwasser- und Bodenverhältnissen liegen nicht vor.	Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine Regenwasserableitung erforderlich. Bei Anschluss an Regenwasserbestandssysteme der REWA ist ein hydraulischer Nachweis gem. den Planungsvorgaben der REWA zu führen, um eine schadlose Ableitung des Regenwassers zu belegen.	
02.03.07	Die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung werden sowohl durch die Bebauungsdichte (GRZ) als auch die Boden- und		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
	<p>Grundwasserverhältnisse auf den einzelnen Grundstücken bestimmt. Daher ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit im Zuge der Aufstellung des B-Planes notwendig. Daraus resultierend sind Vorgaben der möglichen Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 abzuleiten, welche in den textlichen Teil des B-Planes aufzunehmen sind.</p>	<p>Im weiteren Planverfahren erfolge hierzu eine Abstimmung mit der REWA mbH. Um eine Voreinschätzung der hydraulische Leistungsfähigkeit der Bestandsnetze für die Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen, hat die REWA mbH eine Regenwasserberechnung des Regenwassernetzes unter Einbeziehung der befestigten Flächen (Straße und Grundstücke) des Bebauungsplans für einen statistischen 15-minütigen und 5-jährigen Regen (KOSTA-Regendaten) durchgeführt. Dabei fallen aus dem Plangebiet ca. 55 l/s Regenwasser an, die über das vorhandene Netz abgeleitet werden können. Der nächstmögliche Anschlusspunkt liegt am Schacht 26003R1000.</p>
02.03.08	<p>Wird die schadloze Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (DWA-A 138 und DWA-M 153) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgewiesen, kann die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 46 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 32 Abs. 4 LWaG als Tatbestand der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers eingestuft werden. Generell wird der Einbau von Zisternen (als Speicher für eine Regenwassernutzung) seitens der unteren Wasserbehörde begrüßt, gilt aber ausdrücklich nicht als Möglichkeit der Beseitigung.</p>	<p>Der Höhenunterschied zwischen Anschlussschacht und Chausseestraße beträgt gemäß Gebietsvermessung ca. 40 cm. Bei einem Regelgefälle von 0,3 % und einer Gesamtlänge von ca. 350 m Kanal werden die Mindestüberdeckungshöhen eingehalten. Das Regenwasser lässt sich daher im freien Gefälle ableiten (REWA Stralsund mbH mit email-Schreiben vom 13.09.2024).</p>
02.03.09	<p>Der Verbleib des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist durch die Gemeinde Groß Kordshagen nachzuweisen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine erlaubnisfreie Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	
02.03.10	<p>Folgende Hinweise sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde in die Planzeichnung mit auf- zunehmen:</p>	
02.03.11	<p>Arbeiten (z. B. Bohrungen zur Baugrunderkundung, Tiefgründungen, Brunnen, Erdwärmeanlagen), die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei</p>	<p>Die Anzeigepflicht wird in den Bebauungsplan, Teil B – Hinweise – aufgenommen.</p>

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	der zuständigen Behörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.		
02.03.12	Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie gesondert auszuweisen und bei der Wasserbehörde nach § 8 WHG mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Der Verbleib des anfallenden Wassers ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.	Der Hinweis auf Beantragung von Wasserhaltungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan Teil B – Hinweise – aufgenommen.	
02.03.13	Innerhalb von Baugruben sowie in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern (10 m) ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt. Ein Betanken von Baumaschinen und/oder -fahrzeugen in Baugruben, an Gewässern oder in ihrer unmittelbaren Umgebung (10 x 10 m) ist untersagt. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten.	Der Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird in den Bebauungsplan Teil B – Hinweise – aufgenommen.	
02.03.14	Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpe) ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage nach §§ 8, 9 WHG eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu beantragen. Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor.	Der Hinweis auf Beantragung der Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers wird in den Bebauungsplan Teil B – Hinweise – aufgenommen.	
02.04.	Naturschutz		
02.04.01	Biotopkartierung	Die Hinweise werden für die Durchführung der Biotopkartierung berücksichtigt.	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.04.02	<p>Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.</p> <p>Für eine fachgerechte Ermittlung der Grünlandbiotop sind die Flächen im Zeitraum von Anfang Mai bis zum ersten Schnitt bzw. dem Beginn der Beweidung zu kartieren.</p> <p>Gehölze</p> <p>Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.</p>	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind im Bestands- und Konfliktplan dargestellt und mit einer Biotopnummer versehen. Die Angaben zu diesen Bäumen sind der Biotoptabelle im Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Zusätzlich sind die außerhalb des Plangebiets und im 50 m-Puffer vorhandenen Alleebäume an der Chausseestraße (L 21) im Bestands- und Konfliktplan dargestellt und mit einer Biotopnummer versehen..</p>	G
02.04.03	<p>Im und am Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Alleen/Baumreihen. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Alleen und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der gesamte Wurzelbereich (durch eine Fachkraft der Baumpflege festzustellen) plus einen Zuschlag von mindestens 1,50 m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.</p>	<p>Im Plangebiet befindet sich kein nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Alleebaumbestand. Der nächstgelegene Alleebaumbestand befindet sich an der Chausseestraße (L 21).</p> <p>Für die Anbindung des Plangebiets an die Chausseestraße werden vorhandene Zufahrten genutzt, so dass für die Anbindung des Plangebiets keine Alleebaumfällungen erforderlich sind.</p> <p>Die Baumreihe entlang der Nordseite des Kirchsteigs befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Es sind keine Baumfällungen an der Nordseite des Kirchsteigs geplant.</p>	Z

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.04.04	<p>Gesetzlich geschützte Biotope</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit der unter Nr. 27 der Biotoptypen aufgeführten Baumhecke ein gesetzlich geschütztes Biotop. Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigung der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Verfahren wären die anerkannten Naturschutzverbände zu hören.</p>	<p>Die Straßenbauarbeiten werden dem Stand der Technik entsprechend erfolgen, d.h., dass im Zuge der Straßenbauarbeiten auch die gängigen Regelungen und Maßnahmen zum Baumschutz Beachtung finden werden (DIN 18920, RAS LP 4).</p> <p>Die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumhecke mit der Biotopnummer 27 befindet sich außerhalb des Plangebiets und südlich der Chausseestraße. Eine Beeinträchtigung dieser Baumhecke infolge der Planumsetzung ist ausgeschlossen.</p>	Z
02.04.05	<p>Das gesetzlich geschützte Biotop ist vollständig in die Planzeichnung einzutragen.</p>	<p>Die Baumhecke mit der Biotopnummer 27 befindet sich außerhalb des Plangebiets. Eine nachrichtliche Übernahme erübrigt sich damit.</p>	Z
02.04.06	<p>FFH-Vorprüfung</p> <p>Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Im weiteren Planungsverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den Belangen des Vogelschutzgebietes vereinbar ist.</p>	<p>Aufgrund seiner Lage in Bezug zum EU-Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401) sowie der vorhabenspezifischen Wirkungen stellt das Vorhaben ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung</p>	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.04.05	<p>Hinsichtlich des Natura-2000-Gebietes ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Die Entscheidung ist lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden. Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung nur im Rahmen einer FFH-Ausnahmeprüfung möglich.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) maßgeblich.</p>	<p>des Bebauungsplans auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes überprüft wurde.</p> <p>Im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsvoruntersuchung konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben weder allein noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen wird.</p> <p>Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird eine Eingriffes-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die E-/A-Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten.</p>	G
02.04.06	<p><u>Boden</u></p>	<p>Das Schutzgut Boden wurde hinsichtlich des Reliefs, Bodentyp, Bodenwertzahlen und Bodenfunktionen im Umweltbericht beschrieben und bewertet.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.04.07	<p>Für die Wirkprognose sind Relief, Substrattyp, Trophie und Wasserstufe zu ermitteln und die Schutzwürdigkeit gemäß Kartenportal Umwelt Thema Bodenfunktionsbewertung in die Abwägung einzustellen (Themenverzeichnis Geologie unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/, Metadatenblatt: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/meta/bfb.pdf). Für die Planung sollte geklärt werden, ob Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen müssen.</p> <p><u>Fläche</u></p> <p>Für die Wirkprognose gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind Flächenverbrauch unverbauter Flächen und deren Alternativen auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Gemeindegebiet relevant. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG nicht mehr genutzte versiegelte Flächen zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Es ist zu prüfen, welche Flächen in der Gemeinde diesen Zielen dienen und warum es erforderlich ist, das Plangebiet anders zu entwickeln. Zu prüfen ist auch, ob die Fläche nicht zumindest teilweise diesen Zielen dienen kann. Die Flächeninanspruchnahme ist zudem vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zu analysieren. Ziel der Strategie ist die Senkung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf weniger als 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030. Zudem soll der Verlust an</p>	<p>Das Schutzgut Fläche wurde im Umweltbericht hinsichtlich des Flächenverbrauchs und Versiegelung beschrieben und bewertet. Rd 55% des Geltungsbereiches werden überbaut. Eine Vollversiegelung wird nur für die Wohngebäude, öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A) sowie ggf. Schuppen (Nebenanlagen) benötigt. Weitere Flächen dürfen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise befestigt werden.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	Freiraumflächen reduziert werden. Deutlich ausbaufähig in Deutschland seien in diesem Zusammenhang die Potentiale des Flächenrecyclings.		
02.05	<u>Artenschutz</u>		
02.05.01	Insgesamt muss festgestellt werden, dass der besondere Artenschutz im Aufstellungsverfahren nur eine mittelbare Bedeutung hat (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, 10 D 97/15.NE), dann aber bei der Umsetzung vollumfänglich abgearbeitet werden muss. Ein rechtskräftiger B-Plan stellt keine artenschutzrechtliche Genehmigung dar. Für die spätere Umsetzung wäre dann eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach § 40 NatSchAG M-V einzuholen.	Das artenschutzrechtliche Genehmigungserfordernis auf der Umsetzungsebene wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K
02.05.02	Im Rahmen der hier verfassten Äußerung werden daher lediglich Hinweise gegeben, die jedoch aufgrund der im Nachgang notwendigen artenschutzrechtlichen Genehmigung entsprechende Bedeutung haben und daher auch als Nachforderungen verstanden werden sollten. Um spätere Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine konstruktive Zusammenarbeit des Planungsbüros und Abstimmung mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen UNB für sehr sinnvoll erachtet.		
02.05.03	Aus diesem Grund wird folgender Hinweis aus Sicht der UNB für sehr wichtig erachtet und sollte vorsorglich mit in die Planzeichnung übernommen werden: „Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange	Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB der UNB vorgelegt.	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."</p>		
02.05.04	<p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, sollte die Gemeinde die Vorhabenträgerin darauf hinweisen, sinnvollerweise bereits jetzt parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung bei der UNB zu beantragen bzw. die konkrete Umsetzung abzustimmen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p>	<p>Der Hinweis auf eine zeitnahe Beantragung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.</p>	K
02.05.05	<p>Für die Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde noch kein AFB vorgelegt. Dieser ist aus Sicht der UNB jedoch notwendig, um ein rechtssicheres Verfahren im Hinblick auf die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes sicherzustellen. Die derzeitigen Hinweise in der Planzeichnung werden aus Sicht der UNB als nicht ausreichend eingeschätzt.</p>	<p>Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB der UNB vorgelegt.</p>	G
02.05.06	<p>Aus Sicht der UNB sind im Verfahren insbesondere die Artengruppen der Vögel, der Amphibien und der Fledermäuse zu berücksichtigen. Sollten sich aufgrund der konkreten Gegebenheiten vor Ort noch weitere Arten oder Artengruppen relevant sein, so wären diese ebenfalls zu berücksichtigen (z. B. möglicherweise noch Reptilien, Nachtkerzenschwärmer).</p>	<p>Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages erfolgt eine Relevanzprüfung zu den jeweiligen Artengruppen für das Plangebiet einschl. Wirkraum und Umgebung. Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse wurde Kartierungen durchgeführt; diese sind in Kartierberichten dokumentiert. Die Kartierberichte sind Bestandteil des Artenschutzfachbeitrages.</p>	G


A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	<p>Es wird bereits an dieser Stelle auf die möglichen Konflikte mit dem Weißstorch und den im Geltungsbereich offensichtlich vorhandenen „essentiellen Nahrungsflächen“ hingewiesen: Der Horst NVP 187 Flemendorf ist in den letzten Jahren durchgehend besetzt gewesen (2022: 1 HP mit 1 flüggen Jungtier).</p>	<p>Die Brutvogelart Weißstorch wird im zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag behandelt. Für den Weißstorch ist ein Horst in der Ortslage Groß Kordshagen (Horst Nr. NVP 195), ca. 300 m außerhalb des Eingriffs- und Untersuchungsbereichs, bekannt (https://www.weissstorchfassung.de/karte.php, 2024). Die genaue Lage des Horstes ist in nachstehender Abbildung dargestellt.</p> <p>Eine direkte Betroffenheit durch Überschneidung des Horststandortes mit dem Baufeld ist nicht gegeben. Der Horst befindet sich außerhalb des Plangebietes in der Ortslage Groß Kordshagen und wird im Zuge der Vorhabenumsetzung nicht tangiert.</p> <p>Darüber hinaus können Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entstehen, wenn ein für den Reproduktionserfolg essenzieller Nahrungsraum verloren geht. Innerhalb des Plangebietes und somit innerhalb des 2.000 m-Radius um den Horststandort, der als Raum für essenzielle Nahrungsflächen des Weißstorches definiert ist, befinden sich von Gehölzen gesäumte Grünflächen im Randbereich der Ortslage. Die Grünflächen sind als (unregelmäßig) beweidetes bzw. gemähtes artenarmes Frischgrünland ausgebildet. Es handelt sich hierbei nicht um ausgewiesene Dauergrünlandflächen, die dem Weißstorch als essenzielle Nahrungsflächen dienen könnten, sondern vielmehr um unbebautes Siedlungsgrün, welches aufgrund seiner Ausprägung (frisch, artenarm, regelmäßig gemäht/beweidet) wenig Nahrung für die Art bereithalten dürfte. Für die Art als essenzielle Nahrungsflächen nutzbare Grünlandflächen liegen insbesondere direkt nordöstlich an den Horst angrenzend sowie</p>	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
		<p>nordwestlich von Groß Kordshagen im Bereich der Uhlenbäk, außerhalb der Planungsfläche. Eine relevante Beeinträchtigung der Funktionalität der Fortpflanzungsstätte kann sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>In mehr als 2 km Entfernung zum Eingriffsbereich befindet sich der Horst NVP 187 Flemendorf. Der Horst Flemendorf befindet sich deutlich außerhalb des Plangebietes und auch außerhalb des zu betrachtenden Radius für essenzielle Nahrungsflächen. Zudem findet die Art hinreichend Nahrungsflächen im räumlichen Umfeld des Horstes (insb. im Bereich der Uhlenbäk und des Zipker Baches), so dass eine relevante Nutzung des Plangebietes sicher ausgeschlossen werden kann.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag
		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.05.07	<p>Der Umfang, in dem der Artenschutz in der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss, ist im Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung dargestellt. Dieses Merkblatt ist vom Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) herausgegeben worden und ist unter: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf abrufbar. Im derzeitigen Entwurf/Planzeichnung/textliche Festsetzungen finden sich im Gegensatz zum Merkblatt keinerlei Festsetzungen zum Thema Artenschutz, lediglich Hinweise:</p>	<p>Das Erfordernis zur Festsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplan werden im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages im weiteren Planverfahren geprüft. Dabei ist zu beachten, dass auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nicht zulässig (vgl. Gierke, in: Kohlhammer-Kommentar, BauGB, § 9, Rn. 368).</p> <p>Zudem gilt, dass Maßnahmen nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplans umgesetzt werden müssen, wenn die artenschutzrechtlichen Anforderungen noch auf der Ebene der Vorhabenzulassung erfüllt werden können. Das gilt vor allem für das zeitlich vorübergehende Verbot der Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Hier kann die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden (z.B. Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während der Bauarbeiten in der Brutzeit), zumal solche Maßnahmen mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können.</p>	G
02.05.08	<p>Der Hinweis im jetzigen Planzeichnungsentwurf auf Fällzeiten „außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten“ (BV VM 1) gemäß BNatSchG ist ebenfalls artenschutzrechtlich nicht konfliktfrei: Im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG werden lediglich Ausschlusszeiten für Fällungen festgesetzt. Dieses bedeutet nicht,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des Artenschutzfachbeitrages berücksichtigt. Da ubiquitär vorkommende Arten bei milden Temperaturen bereits im Februar</p>	G

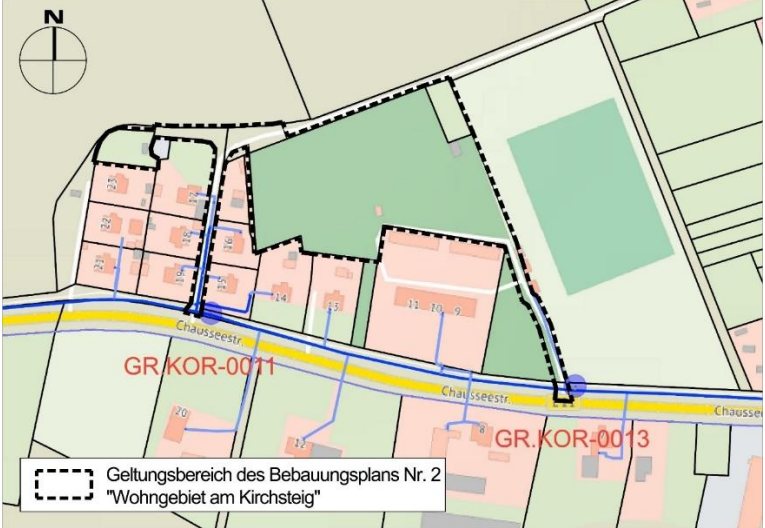
A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.05.09	<p>dass außerhalb dieser Zeiten dann Fällungen oder Baufeldberäumungen ohne Weiteres erlaubt sind. Andererseits sind die Ausschlusszeiten auch nur vergleichsweise pauschal angesetzt und berücksichtigen keinesfalls alle europäischen Vogelarten, die jedoch im Rahmen der Prüfung der Zugriffsverbote zwingend zu berücksichtigen sind: Zahlreiche ubiquitär vorkommende Arten können bei milden Temperaturen durchaus auch bereits im Februar mit dem Brutgeschäft beginnen (z. B. Amsel oder Ringeltaube).</p> <p>Die Maßnahmen hinsichtlich der Fledermäuse (Hinweis FM-VM 1) verlagern die Zuständigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung quasi vollständig auf die Ebene der begutachtenden Personen – der Hinweis auf die Zuständigkeit der UNB bei Ausnahmen ist nicht ausreichend. Es wird auch nicht konkretisiert, was „signifikante Quartierpotenziale“ bedeuten soll? Sofern Beeinträchtigungen durch das (frühzeitige) Aufhängen Ausgleichsquartieren vermieden werden können, so müssen diese auch vermieden werden. Für das Untersuchen auf Besatz und das dann in den Hinweisen skizzierte „Bergen und Umsetzen“ bedarf es einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, da diese Handlungen nicht von § 44 Abs. 6 BNatSchG gedeckt wären. Zusätzlich bestände bei einer kurzfristig folgenden Fällung (Kontrolle erfolgt „während der Fällarbeiten“) kaum noch die Möglichkeit, CEF Maßnahmen umzusetzen, die ihre Funktion bereits bei der Fällung des Quartiers erfüllen könnten. Der Text in der Planzeichnung verweist hier auf die Punkte a) und c), die jedoch nicht in den Ausführungen zuvor auftauchen (vermutlich nur ein redaktioneller oder Formatierungs-Fehler), jedoch wird angenommen, dass hier auf die zunächst erfolgende „Potenzialeinschätzung“ und die während der Fällarbeiten erfolgende konkrete „Überprüfung“ potenzieller Quartiere verwiesen werden soll. Es ist hierbei dann jedoch unklar, ob bereits bei einem festgestelltem Potenzial Ausgleichskästen angebracht werden müssen oder erst nach der</p>	<p>mit dem Brutgeschäft beginnen können, (z. B. Amsel oder Ringeltaube), wird die Durchführung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar, eingeschränkt, wobei in den Monaten Oktober und November auf spätbrütende Vogelarten zu achten ist.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Fledermausquartieren werden im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages berücksichtigt.</p>	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.05.10 02.06	<p>späteren Kontrolle. Eine Unterscheidung in Sommer- und Winterquartiere erscheint aufgrund der milden Winter nicht mehr als fachlich angemessen, da Tiere erst bei dauerhaft niedrigen Temperaturen (artspezifisch unterschiedlich) in die frostfreien „Winterquartiere“ wechseln und sich einen großen Teil des Winters in „Sommer-“ oder „Zwischenquartieren“ aufhalten.</p> <p>In der Planzeichnung müssen daher aus Sicht der UNB die Maßnahmen/Vorgaben entsprechend verbessert und auch als Festsetzungen aufgenommen werden (vgl. Merkblatt Artenschutz in der Bauleitplanung des LUNG).</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	<p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet weder eingetragenen Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt sind.</p>	K
02.07 02.07.01	<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. 	<p>Die Löschwasserbereitstellung für die Brandbekämpfung erfolgt über die an das öffentliche Wassernetz angeschlossenen Hydranten GR.KOR-0011 und GR.KOR-0013, die sich an der Chausseestraße befinden. Auf Nachfrage bei der REWA mbH liegen für die Hydranten folgende Prüfwerte vor:</p>	B

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag																			
		 <table border="1" data-bbox="1227 858 1989 1206"> <thead> <tr> <th></th> <th>GR.KOR-0011</th> <th>GR.KOR-0013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entnahmemenge bei 1,5 Bar</td> <td>60 m³/h</td> <td>63 m³/h</td> </tr> <tr> <td>Max. Entnahme</td> <td>70 m³/h</td> <td>74 m³/h</td> </tr> <tr> <td>Durch bei max. Entnahme</td> <td>0,0 bar</td> <td>0,5 bar</td> </tr> <tr> <td>Ruhedruck</td> <td>5,5 bar</td> <td>5,1 bar</td> </tr> <tr> <td>Hydrantenleistung</td> <td>48 m³/h</td> <td>48 m³</td> </tr> </tbody> </table>		GR.KOR-0011	GR.KOR-0013	Entnahmemenge bei 1,5 Bar	60 m³/h	63 m³/h	Max. Entnahme	70 m³/h	74 m³/h	Durch bei max. Entnahme	0,0 bar	0,5 bar	Ruhedruck	5,5 bar	5,1 bar	Hydrantenleistung	48 m³/h	48 m³	
	GR.KOR-0011	GR.KOR-0013																			
Entnahmemenge bei 1,5 Bar	60 m³/h	63 m³/h																			
Max. Entnahme	70 m³/h	74 m³/h																			
Durch bei max. Entnahme	0,0 bar	0,5 bar																			
Ruhedruck	5,5 bar	5,1 bar																			
Hydrantenleistung	48 m³/h	48 m³																			

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.07.02	Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Der Hinweis zur Löschwassermenge wird zur Kenntnis genommen und in die Entwurfsfassung der Begründung des Bebauungsplan aufgenommen..	B
02.07.03	Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Der Hinweis auf die gesetzliche Brandschutzpflicht der Gemeinde wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K
02.08.01 02.08.02	<p>Kataster und Vermessung</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.</p> <p>Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Verfahrensvermerke fehlen. Die Verwendung aktuellen ALKIS®-Kartenmaterials wird empfohlen.</p>	Die erforderliche Unterscheidung zwischen vermarkten und unvermarkten Grenzpunkten wird im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans beachtet.	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.08.03	<p>Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>....., den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen</p> <p>FD Kataster und Vermessung</p>	<p>Der Katastervermerk wird in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	P
02.08.04	<p>Sonstiges:</p> <p>Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.</p>	<p>Der Hinweis, dass im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden sind, wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.</p>	K
02.09.01	<p>Tiefbau</p> <p>Das geplante Vorhaben bedarf der Genehmigung nach § 10 StrWG–MV. Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG–MV sind folgende Unterlagen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller, • Genehmigungs-/Ausführungsplanung: <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht 	<p>Die Stellungnahme richtet sich an die Erschließungsphase und wird an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>	H

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.09.02	<ul style="list-style-type: none"> • Übersichtskarte • Übersichtslageplan • Lageplan • Regelquerschnitt • Längsschnitt/Höhenplan • Schleppkurven • Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische), • Baugrundgutachten, • Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange. <p>Die Unterlagen sind in geeigneter digitaler Form (.pdf) an FG43.10@lk-vr.de zu senden.</p> <p>Der Straßenbaulastträger hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und seine Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.</p> <p>Die Prüfung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p>		
02.10.01	<p>Abfallwirtschaft</p> <p>In der Gemeinde Groß Kordshagen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen,</p>	Die Pflichten und Auflagen der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung zur Entwurfsfassung des Bauungsplans übernommen.	B

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.10.02	<p>durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.</p> <p>Ich bitte Sie für die weitere Planung der Verkehrserschließung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straßen durch die Müllfahrzeuge Folgendes zu beachten:</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p>		
02.10.03	<p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist. Andere Bauformen als Wendekreise oder –schleifen, z. B. Wendehämmer sind aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann (siehe DGUV Information 214-033). Diese Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 – 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei für jede Wendeanlage ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen sind.</p>	<p>Für die Entwurfsfassung des Bebauungsplans wird die ursprünglich angedachte und i. d. Vorentwurfsfassung entsprechend festgesetzte Wendeanlage nicht weiterverfolgt. Statt in einer Wendeanlage zu münden, wird die neu zu errichtende Wohnstraße an den bestehenden Straßenkörper „Chausseestraße Haus-Nr. 15 bis 19“ angeschlossen. Hierdurch wird eine durchlaufende Befahrbarkeit gewährleistet, ohne dass Wendevorgänge oder ein Rückwärtsfahren erforderlich sind.</p>	P

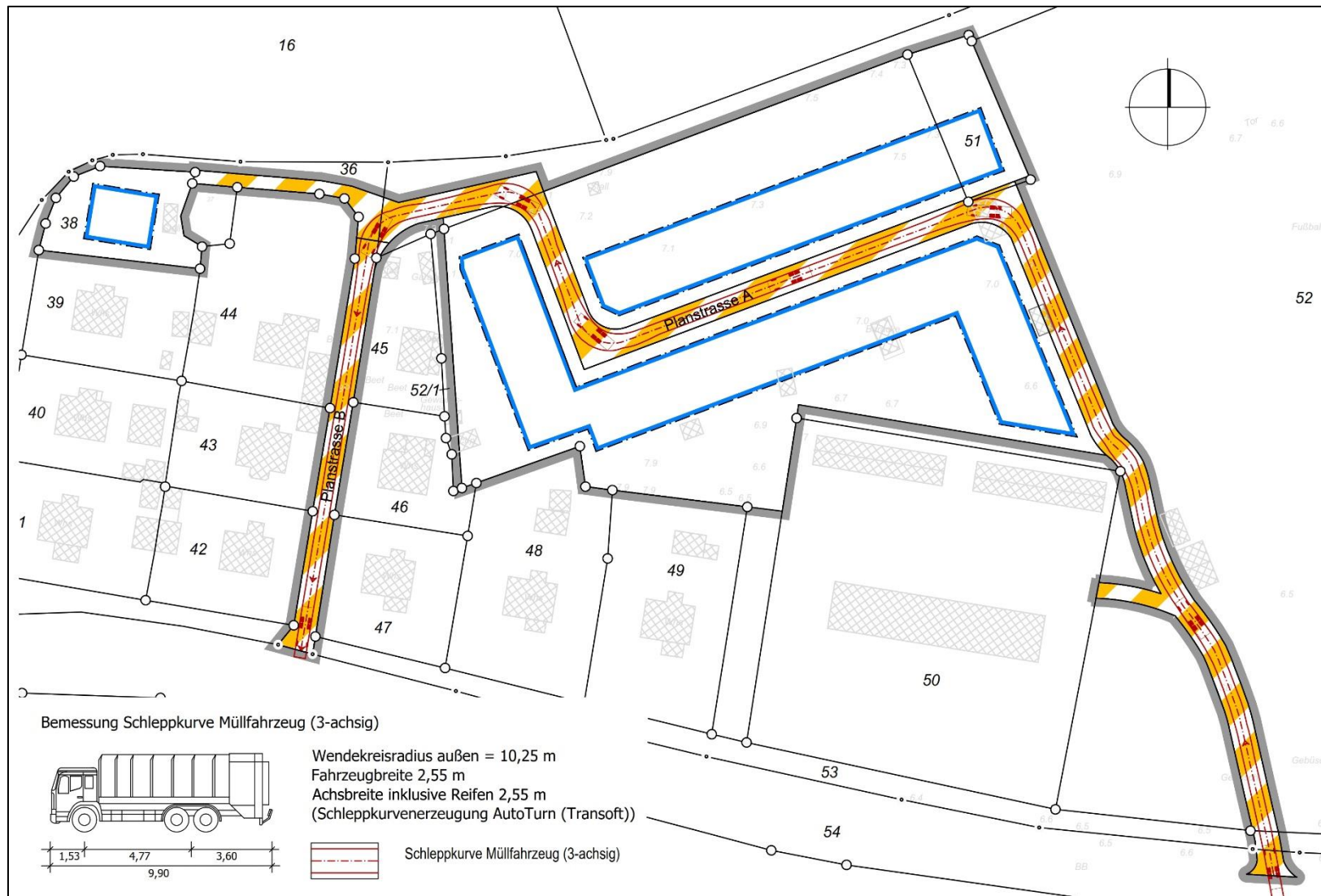
A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.10.04	Der Wendepfostenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.		
02.10.05	Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“		
02.10.06	Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.	Die erforderliche Tragfähigkeit wird im Zuge der Straßenausbauplanung beachtet.	
02.10.07	2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Diese Maße ergeben sich aus den Fahrzeugbreiten und beidseitigen Sicherheitsabständen (vgl. Bild 26, RAS 06 – empfohlene Querschnitte für Wohnstraßen).	Die Anforderungen für Begegnungsverkehr werden durch das geplante Regelprofil der neu zu errichtenden Wohnstraße eingehalten.	A
02.10.08	Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug.	Die Breite und Kurvenradien der neu zu errichtenden Straße werden ausreichend dimensioniert, um die Befahrung für Fahrzeuge der Abfallentsorgung zu gewährleisten. Die Überprüfung der Befahrbarkeit erfolgt anhand einer Schleppkurvensimulation für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
		Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV) R1, Ausgabe 2020 der FGSV. Hierzu wurde die Software AutoTurn (Transsoft) angewendet. Der Nachweis wird anhand folgender Abbildung erbracht:	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation



A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.10.09	3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).	Um die lichte Durchfahrthöhe zu gewährleisten, werden die betroffenen Gehölzbestände entfernt und an anderer Stelle durch Neupflanzung ausgeglichen.	
02.10.10	4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 0,45 m beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).	Die Anforderungen werden im Rahmen der Straßenausführungsplanung berücksichtigt.	H
02.10.11	Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“	Der Hinweis betrifft in erster Linie den geplanten Bauplatz auf dem Flurstück 38. Daher wird der Hinweis im weiteren Planverfahren in die Planbegründung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans aufgenommen.	B
02.10.12	Am Ende der Planstraße A ist ein Wendekreis ohne Insel mit einem Minstdurchmesser von 20 m zuzüglich der Freiräume oder ein Wendekreis entsprechend Bild 58 RASSt 06 zu planen, da eine Ausnahme zum Bau eines Wendehammers gemäß DGUV I 214-033 nicht zutreffend ist. Alternativ ist ein Ringschluss der Planstraße A an die Chausseestraße unter den o.g. Vorgaben zum Ausbau der Straßen zu prüfen.	s. 02.10.03	P

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
02.10.13	Um ein vollständiges Befahren der Planstraße B zu ermöglichen sind für die geplante Ringerschließung im Einrichtungsverkehr zwingend die Fahrwegbreiten der Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug zu beachten. Weiterhin ist es notwendig den weiterführenden Kirchsteig entsprechend den o. g. Vorgaben auf mindestens 4,75 m Fahrweg für eine dreiachsiges Müllfahrzeug (26 t) auszubauen, um die beiden nördlichsten Grundstücke mit Müllfahrzeugen ohne Rückwärtsfahrt erreichen zu können.	s. 02.10.08	P
02.10.14	Die bestehenden Grundstücke der Chausseestraße 21 – 23 werden durch die Müllfahrzeuge nicht direkt angefahren. Die Abfallbehälter/-säcke sowie ggfs. Sperrmüll des geplanten Wohngrundstückes (WA 3, Flurstück 38) sind zur Leerung/Abfuhr südlich an der Durchgangsstraße „Chausseestraße“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Alternativ ist auch hier ebenfalls ein Ringschluss an die Chausseestraße unter den o. g. Vorgaben zu prüfen.	s. 02.10.08	P
03 03.01	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Schreiben vom 16.05.2023</p> <p>1. Wasserwirtschaft:</p> <p>Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklen-</p>	Die gesetzlichen Grundlagen werden durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
03.02	<p>burg-Vorpommerns aufzustellen. Die Fortschreibung für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 wurde 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20.12.2021 (AmtsBl. M-V/AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten (FGE) Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022 bis 2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).</p> <p>Der Graben aus Neu Barteishagen ist ein bedeutsamer Zufluss der DZBK. Er ist als ein künstliches Fließgewässer gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ und der „gute chemische Zustand“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Graben aus Neu Barteishagen derzeit nur im „schlechten ökologischen Potential“. Um die Ziele der WRRL zu erreichen wurden für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/ Peene für den Graben aus Neu Barteishagen als Maßnahmenswerpunkt u.a. die Reduzierung der Nährstoffeinträge ausgewiesen.</p>	<p>Die angestrebte Reduzierung der Nährstoffeinträge in den Graben aus Neu Barteishagen wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.</p>	K
03.03	<p>Mit der Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Erwartungsgemäß wird sich durch die zu-</p>	<p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass die eingeleiteten Nährstofffrachten mit durchschnittlich 61 kg Phosphor (P) pro Jahr und 290 kg Stickstoff (N) pro Jahr nicht unbedeutend sind und leitet diesen Hinweis an den Betreiber der Kläranlage weiter.</p>	K, H

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag																																					
03.04	<p>künftige Bebauung der Anschlussgrad an die KA Groß Kordshagen wesentlich erhöhen und damit auch die in den Vorflutgraben 16:1 :3 eingeleitete Menge gereinigten Abwassers.</p> <p>Für die Kläranlage Groß Kordshagen sind über den Zeitraum 2010 bis 2021 Frachten und Konzentrationen ermittelt worden (siehe Abbildungen 1 und 2, Quelle: FIS wrV KA). Die eingeleiteten Nährstofffrachten (Abbildung 1) sind mit durchschnittlich 61 kg Phosphor (P) pro Jahr und 290 kg Stickstoff (N) pro Jahr nicht unbedeutend.</p> <div data-bbox="297 651 1196 1066" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>KA Groß Kordshagen - N-/P-Fracht (kg/Jahr)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Mittelwert von - Ablauf-N_{ges}-Fracht (kg/a)</th> <th>Mittelwert von Ablauf-P_{ges}-Fracht (kg/a)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2010</td><td>365</td><td>66</td></tr> <tr><td>2012</td><td>336</td><td>61</td></tr> <tr><td>2013</td><td>283</td><td>64</td></tr> <tr><td>2014</td><td>382</td><td>80</td></tr> <tr><td>2015</td><td>240</td><td>61</td></tr> <tr><td>2016</td><td>208</td><td>56</td></tr> <tr><td>2017</td><td>345</td><td>64</td></tr> <tr><td>2018</td><td>336</td><td>54</td></tr> <tr><td>2019</td><td>199</td><td>61</td></tr> <tr><td>2020</td><td>308</td><td>53</td></tr> <tr><td>2021</td><td>158</td><td>52</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>Die Konzentrationen (Abbildung 2) in den letzten Jahren zeigen, dass für Gesamt Stickstoff 40 mg/l und für Gesamt-Phosphor 8 mg/l machbar sind:</p> <p>Zukünftig sollten diese Konzentrationen als Überwachungswerte für die Kläranlage Groß Kordshagen angestrebt werden. Ausgehend vom Ergebnis der Bewertung des ökologischen Zustands der Küstengewässer in der FGE</p>	Jahr	Mittelwert von - Ablauf-N _{ges} -Fracht (kg/a)	Mittelwert von Ablauf-P _{ges} -Fracht (kg/a)	2010	365	66	2012	336	61	2013	283	64	2014	382	80	2015	240	61	2016	208	56	2017	345	64	2018	336	54	2019	199	61	2020	308	53	2021	158	52	<p>Die Konzentrationsmenge werden durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an den Betreiber der Kläranlage weitergeleitet.</p>	<p>K</p> <p>H</p>
Jahr	Mittelwert von - Ablauf-N _{ges} -Fracht (kg/a)	Mittelwert von Ablauf-P _{ges} -Fracht (kg/a)																																					
2010	365	66																																					
2012	336	61																																					
2013	283	64																																					
2014	382	80																																					
2015	240	61																																					
2016	208	56																																					
2017	345	64																																					
2018	336	54																																					
2019	199	61																																					
2020	308	53																																					
2021	158	52																																					

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
	Warnow/ Peene, dass alle Küstengewässer den guten ökologischen Zustand verfehlen (Quelle: Bewirtschaftungsplan WIP - 022-2027 (wrrl-mv.de) , sind in den Zuflüssen der DZBK auch weiterhin Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge erforderlich. Jede im Binnenland umgesetzte Maßnahme, wie Reduzierung der Stoffeinträge durch kommunale Abwassereinleitungen, beeinflusst den Zustand der Küstengewässer.		
03.05	Grundsätzlich wird auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.	Der Hinweis auf Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K
03.06	Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt. 2.Altlasten, Boden und Naturschutz;	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt werden.	K
03.07	Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass Belange, die durch das STALU VP zu vertreten sind, nicht betroffen werden.	K
03.08	Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden.	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
03.09	<p>befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p> <p>In einer Entfernung von ca. 950 m westlich des Plangebietes befindet sich eine genehmigungsbedürftige Milchviehanlage. Die gültigen Immissionsrichtwerte für Lärm und Immissionswerte für Geruch werden auf Grund der Entfernung der Anlage im Plangebiet eingehalten. Dies schließt allerdings nicht aus, dass es vereinzelt zu Lärm- oder Geruchswahrnehmungen, verursacht durch die Milchviehanlage kommen kann.</p>	<p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass die gültigen Immissionsrichtwerte für Lärm und Immissionswerte für Geruch auf Grund der Entfernung der Milchviehanlage im Plangebiet eingehalten werden.</p>	K
04	<p>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald mit Schreiben vom 20.04.2023</p> <p>04.01 Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg Vorpommern, so dass unsererseits hierzu weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>04.02 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Verfahrensgebiet forst- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, nicht durch das Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Greifswald verwalteten Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen kein Grundbesitz des Landes Mecklenburg Vorpommern befindet.</p> <p>Die Einbindung der Fachverwaltung ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.</p>	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
04.03	Auf eine erneute Beteiligung des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes Greifswald im Planungsverfahren wird verzichtet.	Der Beteiligungsverzicht wird zur Kenntnis genommen.	K
05 05.01 05.02 05.03	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern mit email-Schreiben vom 27.02.2023</p> <p>05.01 Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Lärmsituation zu untersuchen.</p> <p>05.02 In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt ein Sportplatz an das Plangebiet. Es ist zu prüfen, ob es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche der Sportanlage die geplante Wohnbebauung im Plangebiet kommen kann. Das LUNG sieht die Durchführung einer Schallimmissionsprognose nach 18. BImSchV' in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV2 als erforderlich an.</p> <p>05.03 Es wird nach Fertigstellung um eine Übergabe des Gutachtens im Zuge der Beteiligung zum Entwurf an das LUNG zwecks möglicher Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.</p>	<p>Für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wird in weiteren Verfahren zur Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung betrachtet die Geräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung durch den östlich gelegenen Fußballplatz.</p> <p>Das LUNG wird im weiteren Verfahren im Rahmen der förmlichen Beteiligung an der Bauleitplanplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zu den Planungs- bzw. Beteiligungsunterlagen für die Durchführung der förmlichen Beteiligung zählt die schalltechnische Untersuchung, die entsprechend durch das LUNG eingesehen werden kann.</p>	G G
06	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schuenhagen mit Schreiben vom 09.05.2023		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
06.01 06.02 06.03	<p>Dem o. g. Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 gefasst.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von rd. 2,67 ha und gliedert sich in zwei Teilflächen westlich und eine weitere Teilfläche östlich des Sportplatzes.</p> <p>Die westliche Teilfläche-klein umfasst das Flurstück 38 und die westliche Teilfläche-groß die Flurstücke 51 und 52 (tlw.) der Flur 12 in der Gemarkung Groß Kordshagen. Die östliche Teilfläche schließt die Flurstücke 56, 58, 61 (tlw.), 62, 65, 66, 69 und 76 der Flur 12 in der Gemarkung Groß Kordshagen ein.</p> <p>Die forstrechtliche Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat ergeben, dass sich weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG von 30 m Wald im Sinne des § 2 LWaldG befindet, daher werden forstrechtliche Belange nach derzeitiger Lesart nicht berührt.</p>	<p>Die forstrechtliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einleitung</p> <p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass forstrechtliche Belange nicht berührt werden.</p>	
07 07.01	<p>Bergamt Stralsund mit Schreiben vom 08.05.2023</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Am Kirchsteig“ der Gemeinde Groß Kordshagen berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p>	<p>Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) berührt.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
07.02	Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass für den Bereich des Plangebietes keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vorliegen.	
07.03	Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Bergamtes Stralsund keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht werden.	
08 08.01	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 21.04.2023</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt werden und seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen.	
09 09.01	<p>Hauptzollamt Stralsund mit Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p>	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Hauptzollamtes Stralsund keine Einwendungen erhoben werden.	
10 10.01	<p>Polizeiinspektion Stralsund mit email-Schreiben vom 06.03.2023</p> <p>Seitens der Sachbearbeitung Verkehr der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu dem Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine seitens der Polizeiinspektion Stralsund keine Bedenken bestehen.	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
10.02	Folgende Hinweise seien jedoch für die Planung und Bebauung gegeben:		
10.03	Ein- und Ausfahrbreiten auch zu Grundstückszufahrten sollten optimaler Weise ausreichend und breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß sein.		
10.04	Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße sollten ausreichend sein,	Um ausreichende Sichtweiten in den Einmündungsbereichen zu gewährleisten, wird im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans an den jeweiligen Stellen ein Sichtdreieck eingetragen.	
10.05	Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen, sollten in ausreichender Anzahl vorhanden sein,	Im öffentlichen Straßenraum werden nur begrenzt Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen. Um eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und gleichzeitig dem privaten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, sind Pkw-Stellplätze und Garagen für den eigenen Bedarf im Sinne des § 12 BauNVO und nach § 49 LBauO M-V auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Dabei wird, wie ortsüblich zu erwarten ist, von zwei Stellplätzen je Hauptgebäude (abgedeckt z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage) ausgegangen.	
10.06	die bauliche Gestaltung/Anpassung der Straße sollte eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar machen.	Die „Planstraße A und B“ wird vorrangig durch den Quell- und Zielverkehr der anliegenden geplanten und bestehenden Wohnbauung befahren und als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Die Verkehrsteilnehmer sollen sich hier, ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg, gleichberichtet bewegen können. Um für Begegnungsver-	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
10.07	<p>Begründend für die Hinweise ist anzuführen, dass erfahrungsgemäß die Anzahl der letztlich zur Verfügung stehenden Parkflächen auch im ländlichen Raum, da die Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Parken auf eben diesen nicht zulässt, nicht ausreichend ist. Dies führt regelmäßig dazu, dass andere Flächen, insbesondere die Fahrbahn, auch im Bereich von Zufahrten zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Dies engt den zur Verfügung stehenden Raum zur Nutzung der Fahrbahn für andere Verkehrsteilnehmer enorm ein und führt erwartungsgemäß zu Konflikten sowohl zwischen dem fließenden und ruhenden Verkehr als auch schwächeren Verkehrsteilnehmern. Weiterhin gibt es immer wieder Hinweise von Anwohnern, dass in Wohngebieten deutlich höhere als die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten gefahren werden. Dies sind zunächst subjektive Wahrnehmungen. Selbst wenn sich dies objektiv belegen lässt, gestaltet sich die Durchsetzung von Geschwindigkeitsreduzierungen schwer. Daher sollte die bauliche Struktur zur Durchsetzung solcher Maßnahmen bereits in der Planung berücksichtigt werden. Begrüßt werden hier die versetzt angeordneten Parkflächen, die zur Beruhigung des Verkehrs beitragen sollen. Ob die Anzahl der möglichen, vorgeschlagenen „Gästeparkflächen“ und auch die geplante Parkflächenbreite ausreichen wird, bleibt abzuwarten.</p>	<p>kehre mit ausreichenden Sicherheitsabständen zu ermöglichen, beträgt die Fahrbahnbreite der neu zu errichtenden Planstraße A mind. 4,75 m (vgl. Bild 26, RAST 06 – empfohlene Querschnitte für Wohnstraßen).</p> <p>Die Planstraße sieht keine Stellplatzflächen vor. Hier muss später durch entsprechende Ordnungsmaßnahme die Freihaltung der Wohnstraße von ruhenden Verkehr gewährleistet werden.</p>	
11	<p>Wasser- und Bodenverband „Barthe/Küste“ mit Schreiben vom 03.05.2023</p>		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
11.01	im Bereich des geplanten B-Plangebietes befinden sich derzeit keine Gewässer 2. Ordnung, die sich in der Unterhaltungslast unseres Verbandes befinden. Da die Ableitung von Niederschlagswassers aus dem Plangebiet lt. Begründung zum B-Plan nicht vorgesehen ist, werden Belange unseres Verbandes nicht weiter berührt. Sollte die Ableitung von Niederschlagswassers doch vorgesehen werden, so bedarf es einer hydraulischen Berechnung des verrohrten Gewässers i. V.m. dem Schöpfwerksbetrieb.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Bereich des geplanten B-Plangebietes derzeit keine Gewässer 2. Ordnung befinden.	K
11.02	Vorsorglich weisen wir daher darauf hin, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsgebiet des SW Groß Kordshagen befindet und damit ausschließlich künstlich entwässert wird - über den verrohrten Graben 3.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsgebiet des SW Groß Kordshagen befindet	K
11.03	Bei Ausfall bzw. bei Überlastung der Pumpen bei erheblichen Niederschlagsereignissen bzw. bei Wassereinbruch bei Sturmflutereignissen ist mit Problemen bei der Entwässerung der OL zu rechnen. Dies wird unter anderem auch die Versickerungsfähigkeit der Böden betreffen.		
11.04	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind erneut mit dem Verband abzustimmen.	Der WBV wird im weiteren Planverfahren im Rahmen der förmlichen Beteiligung der TöB an der Bauleitplanplanung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
12	BUND M-V e.V mit Schreiben vom 16.05.2023		
12.01	Wir weisen auf einen Verfahrensfehler hin: Nach Bekanntmachung sollten die Unterlagen bis einschließlich 19.05.2023 auf der Seite des Amtes Niepars zu finden sein. Beim Zugriff ab dem 15.05.2023 konnte dort jedoch nur die Bekanntmachung vorgefunden werden, sämtliche Planunterlagen fehlten. Unter dem als zweite Quelle genanntem Portal „bplan geodaten-mv.de“ konnten nur		

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.02	<p>die Begründung und der Umweltbericht eingesehen werden. Der Plan sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die Anhänge des Umweltbereiches (die Karte der Biotoptypen) fehlten. Zu diesen Unterlagen kann entsprechend auch keine Stellung genommen werden.</p> <p>Nach aktueller Planung kann ein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG nicht wirksam ausgeschlossen werden. Fledermäuse gehören nach Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten.</p> <p>In § 44 BNatSchG heißt es: Es ist verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). 	<p>Die Verweise auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.</p>	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.03	Demnach ist es nicht zulässig im Vorhinein davon auszugehen, dass bei der Fällung angetroffene Fledermäuse geborgen und in Ersatzquartiere umgesetzt werden. Dieser Umstand ist auszuschließen. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, ist eine Ausnahme nach §45 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.	Die Hinweise zum Umgang mit Fledermausquartieren werden im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages berücksichtigt.	
12.04	Es ist eine angemessene CEF Maßnahme einzuplanen, zumal nach Umweltbericht sicher Fledermausquartiere im Plangebiet gefunden wurden. Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist nachzuweisen bevor der Eingriff erfolgt.	Die Hinweise zum Umgang mit Fledermausquartieren werden im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages berücksichtigt.	
12.05	Im Umweltbericht heißt es, dass das Plangebiet kein Habitatpotenzial für Amphibien aufweist. Allerdings befinden sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere gesetzlich geschützte Gewässer-Biotope. Daher ist im Plangebiet mit wandernden Individuen zu rechnen. Um eine Beeinträchtigung dieser Arten auszuschließen, ist entweder eine Bauzeitenregelung vorzusehen, so dass die Bauzeitfreimachung nur außerhalb der Wanderungszeit erfolgen darf oder das Plangebiet ist mit einem Amphibienzaun zu umgeben.	<p>Amphibien sind zur Reproduktion auf Laichgewässer angewiesen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer und auch im 300 m-Umfeld um das Gebiet sind keine Gewässer zu finden, die Laichgewässerpotenzial aufweisen. Theoretisch eignen sich einige Bereiche des Plangebietes potenziell als Überwinterungshabitate für Amphibien (z. B. Gehölze in den Gärten), da sich das Gebiet jedoch weitab von Gewässern befindet, ist eine Nutzung als Landlebensraum auszuschließen. Aus denselben Gründen sind auch Wanderungen durch das Plangebiet (Migrationskorridor zwischen Teillebensräumen von Amphibien) ausgeschlossen.</p> <p>Am 15.06.2022 wurde im B-Plangebiet Nr. 2 eine Vorortbegehung zu Abschätzung des Lebensraumpotenziales für Amphibien durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet keine Eignung für Amphibien aufweist.</p>	Z

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.06	<p>Das Plangebiet befindet sich weniger als 300m vom Vogelschutzgebiet „Vor-pommersche Boddenlandschaft und nördlicher Stralsund“ (DE_1542-401) entfernt. Daher ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, um eine Beeinträchtigung dieses Gebietes auszuschließen. Besonders ist dabei zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebietes Rastgebiete der Stufe 2 „regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch“ sind und überbaut werden sollen.</p>	<p>Im Rahmen der FFH-Vorprüfung werden für die Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Rastvögel die potenziell relevanten Zielarten/maßgeblichen Gebietsbestandteile näher betrachtet. Hierzu gehören: Bläss-, Grau-, und Saatgans, Goldregenpfeifer, Kranich, Höcker-, Sing- und Zwergschwan,</p> <p>Baubedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Störungsempfindlichkeit der hier relevanten Zug- und Rastvogelarten (Meidung der Baubereiche während der Bauarbeiten innerhalb der Rast- und Überwinterungszeiten) nicht zu erwarten, da das Vorhabengebiet innerhalb bestehender Siedlungsflächen liegt und potenzielle bauzeitliche Wirkungen die bereits bestehenden anthropogenen Störwirkungen dieser Vorbelastung nicht überschreiten.</p> <p>Auch anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für diese Rastvogelarten auszuschließen. Die nächstgelegenen bekannten Schlafplätze für Gänse, Schwäne und Kraniche befinden sich in > 6.000 m Entfernung zum Baubereich. Direkte Störwirkungen durch die entstehende Wohnbebauung in die Schlafplatzbereiche hinein sind aufgrund des großen räumlichen Abstands nicht möglich.</p> <p>Die Offenlandflächen (Ackerflächen) im Umfeld der Baubereiche (Störungsradius bis maximal 500 m) werden nicht als Ruhestätten gewertet. Sie können potenziell zur Nahrungssuche genutzt werden. Eine indirekte Beeinträchtigung von Ruhestätten im Zuge eines störbedingten Funktionsverlustes essenzieller Nahrungsflächen wird im vorliegenden Fall ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des</p>	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.07	<p>Nach den Darstellungen des Kartenportals „www.geoportal-mv.de“ ragt das LSG „Vorpommersche Boddenküste“ (LSG_080a) in Flur 12 auf Flurstück 38 in das Plangebiet hinein. Wahrscheinlich ist dies eine Ungenauigkeit des Kartenportals. Dies ist allerdings mit der zuständigen UNB zu klären. Sollte dieser Teil des Plangebietes tatsächlich Teil des LSG sein, ist ein Antrag auf Ausgliederung vom LSG zu stellen bevor die Bebauung umgesetzt werden kann.</p>	<p>Vorhabens innerhalb der bereits bestehenden Siedlungsfläche entstehen keine grundsätzlich neuen Störwirkungen, die über die bereits bestehende Vorbelastung durch Gebäude und menschliche Aktivitäten der bestehenden Siedlung hinausgehen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der betrachteten Rastvogelarten kann im Ergebnis der FFH-Vorprüfung für das EU-VSG DE 1542-401 sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die weitere Vorgehensweise zum Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen geklärt.</p> <p>Das Baufenster auf dem Flurstück 38 wird außerhalb des LSG festgesetzt. Lediglich die Ostseite des Grundstücks reicht mit einem max. 5,00 m breiten Streifen in das LSG hinein.</p> <p>Grundsätzlich fügt sich die Bebauung auf dem Flurstück 38 in das vorhandene Siedlungsgefüge ein. Entlang der Ost- und Nordseite des Grundstücks befindet sich ein vorhandener heckenartiger Gehölzbestand, so dass das Grundstück abgeschirmt ist und damit auch keine weitreichenden visuellen Störwirkungen in das LSG zu erwarten sind.</p>	P
12.08	<p>Da die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, kann dazu noch keine Stellung genommen werden.</p>	<p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt und im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur Stellungnahme ausgelegt.</p>	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.09	Die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zur rechtlichen Sicherung in Text und Karte in den Bebauungsplan zu übernehmen. Des Weiteren sind diese Maßnahmen in das Kataster des LUNG für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzutragen.	Der Hinweis wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen und für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.	P
12.10	Der Umweltbericht sagt auf S. 55, dass sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet befinden. Allerdings stellt die Biotoptypkartierung auf S.63 fest, dass im Plangebiet der gesetzlich geschützte Biotoptyp BHB (Baumhecke) vorkommt. Dieser Widerspruch ist aufzulösen. a das gesetzlich geschützte Biotop bisher nicht in den Karten des LUNG verzeichnet ist, ist dessen Kartierung neu an das LUNG als zuständiger Fachbehörde zu übermitteln. Dieses gesetzlich geschützte Biotop ist nachrichtlich in den Plan zu übernehmen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies planerisch nicht möglich sein, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.	Die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumhecke befindet sich außerhalb des Plangebiets südlich der Chaussee-straße (L 21). Die Baumhecke befindet sich lediglich im Untersuchungsgebiet der Biotoptypenkartierung, der das Plangebiet und einen 50 m-Puffer um das Plangebiet umfasst.	Z
12.11	Es ist eine Übersicht der zu fällenden und nach §18 oder §19 gesetzlich geschützten Bäume in Text und Karte zu erstellen. Dabei ist auch eine konkrete Übersicht zu erstellen welche Bäume von welchem Standort welchen Schutzstatus haben und wie groß die Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass bzw. nach Alleenerlass je Baum ist.	Es erfolgen keine Fällungen von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume werden im weiteren Planverfahren für die Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans im Bestands- und Konfliktplan gekennzeichnet und mit folgender Unterscheidung dargestellt: Fällung geschützter Baum, Fällung nicht geschützter Baum, Fällung Obstbaum. Die Baumbilanzierung findet sich in der Unterlage Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.	G

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
12.12	Alle Bäume im Plangebiet, die erhalten bleiben sollen, sind während der Bau-phase nach DIN 18920 zu schützen. Dabei ist besonders der Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5m) durch einen Bauzaun zu schützen.	Der Baumschutz ist Stand der Technik (DIN 18920, RAS LP 4).	
12.13	Die Begründung spricht auf S. 22 eingangs von einer GRZ von 0,4 und im folgenden Text durchgängig von einer GRZ von 0,3. Es ist klar zu stellen welche GRZ in den Wohngebieten festgesetzt wird.	Die sich unterscheidenden Angaben der GRZ werden im weiteren Planverfahren überprüft und entsprechend in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans angepasst.	B
13	Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 26.04.2023		
13.01	In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.	Die Leitungsverläufe werden im weiteren Planverfahren in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans bestandsgemäß mit der Signatur Planzeichen Nr. 8 der PlanZV nachrichtlich eingetragen.	P
13.02	Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.	Der Hinweis wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der technischen Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.	H
14	GDMcom mit Schreiben vom 24.04.2023		
14.01	Erdgasspeicher Peissen GmbH: Nicht betroffen	Kenntnisnahme.	K
14.02	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen): nicht betroffen	Kenntnisnahme.	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
14.03	ONTRAS Gastransport GmbH: nicht betroffen	Kenntnisnahme.	K
14.04	VNG Gasspeicher GmbH: nicht betroffen	Kenntnisnahme.	K
15	E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 15.05.2023		
15.01	Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Die Zustimmung der E.DIS Netz GmbH wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen.	K
15.02	Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Bau-feldfreimachung zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauausführenden weitergeleitet.	K
15.03	Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine umfangreiche Orts-netzerweiterung notwendig. Ggf. benötigen wir im Wohngebiet einen Platz von ca. 25m ² für die Errichtung einer neuen Transformatorenstation	Der Hinweis wird durch die Gemeinde Groß Kordshagen zur Kenntnis genommen und im Rahmen der technischen Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.	K
16	Gemeinde Kenz-Küstrow über Amt Barth mit Schreiben vom 11.05.2023		
16.01	im Auftrag der Gemeinde Kenz-Küstrow möchten wir Ihnen mitteilen, dass diese zum o. g. Plan keine Bedenken oder Anregungen äußert und auch keine Hinweise geben kann.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Kenz-Küstrow weder Bedenken noch Anregung geäußert und auch keine Hinweise vorgebracht werden.	K
17	Hansestadt Stralsund mit Schreiben vom 30.05.2023		
17.01	Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, auf drei separaten, insgesamt ca. 2,67 ha großen Flächen im Hauptort Groß	Einleitung	

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation

Lfd. Nr.	Absender und Stellungnahme	Umgang mit der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag	
17.02	<p>Kordshagen Baurecht für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen. Der Plan wird im Regelverfahren aufgestellt. Aussagen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde werden nicht getroffen.</p> <p>Die Gemeinde hatte in den letzten Jahren eine positive Einwohnerentwicklung. Daher geht sie von einem rechnerischen Wohnbaubedarf von ca. 40 WE bis 2030 aus. Die Realisierung dieses Planes würde diesen Bedarf decken.</p>	Sachverhaltsdarstellung	
17.03	Die Hansestadt Stralsund ist in ihrer oberzentralen Funktion von der Planung nicht betroffen.	Die Gemeinde Groß Kordshagen nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Stralsund ist in ihrer oberzentralen Funktion von der Planung nicht betroffen ist.	K

A=Ausgeführt oder bereits im Vorentwurf berücksichtigt, B=Begründung ändern oder ergänzen, G=Gutachten anfertigen, ändern oder ergänzen, H=Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks, K=Kenntnisnahme, N=nicht übernehmen da andere Belange überwiegen; P=Planzeichnung / Textteil ändern oder ergänzen, U=Umweltbericht ändern oder ergänzen, Z=Zurückweisung einer Argumentation