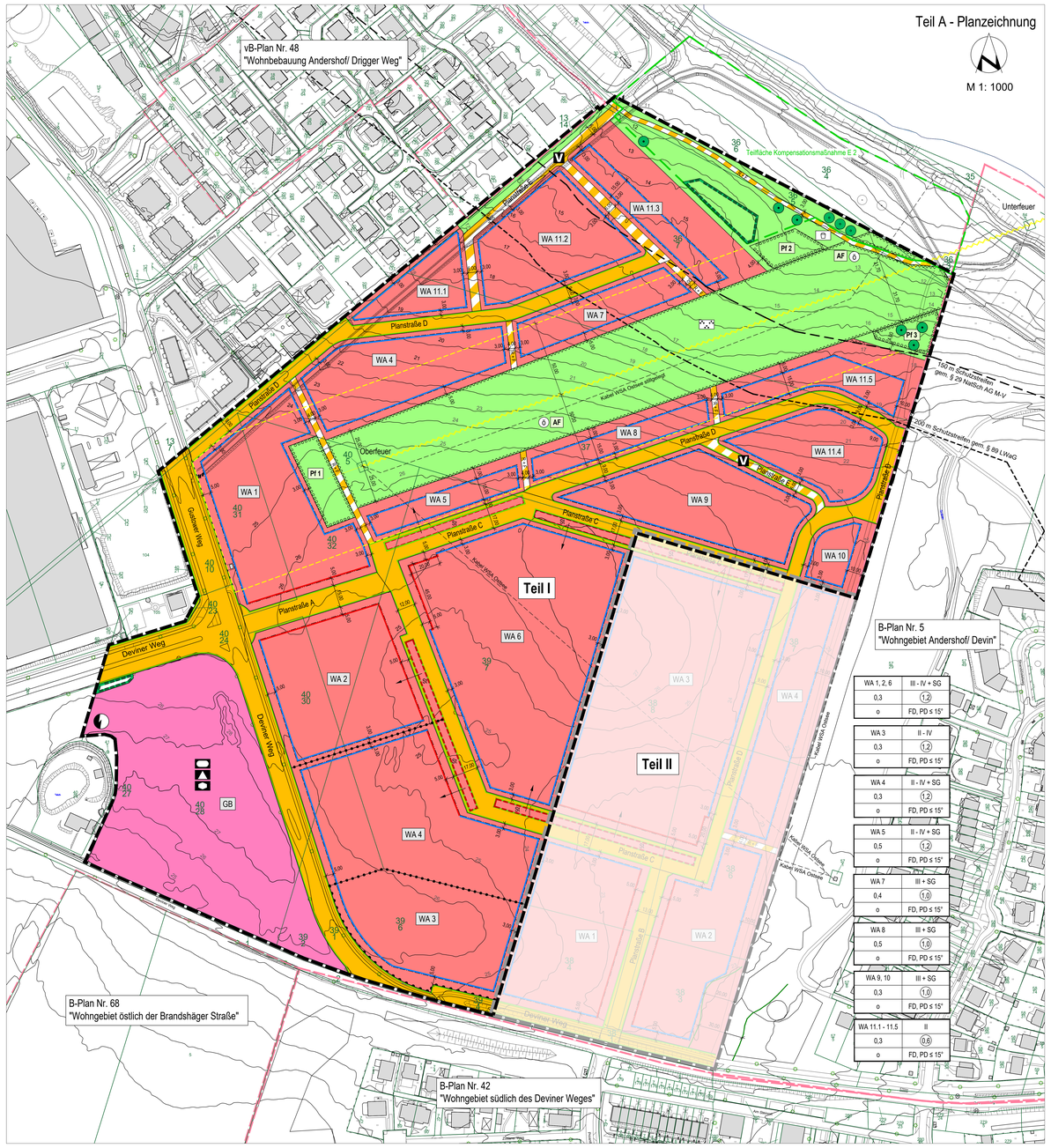
BEBAUUNGSPLAN NR. 71 Teil I "WOHNBEBAUUNG AM DEVINER WEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 Teil I „Wohnbebauung am Deviner Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen:



WA 1, 2, 6	III - IV + SG	
0,3		1,2
o		FD, PD ≤ 15°
WA 3	II - IV	
0,3		1,2
o		FD, PD ≤ 15°
WA 4	II - IV + SG	
0,3		1,2
o		FD, PD ≤ 15°
WA 5	II - IV + SG	
0,5		1,2
o		FD, PD ≤ 15°
WA 7	III + SG	
0,4		1,0
o		FD, PD ≤ 15°
WA 8	III + SG	
0,5		1,0
o		FD, PD ≤ 15°
WA 9, 10	III + SG	
0,3		1,0
o		FD, PD ≤ 15°
WA 11.1 - 11.5	II	
0,3		0,6
o		FD, PD ≤ 15°

Planzeichenerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

WA 7 — Allgemeine Wohngebiete (mit Bezeichnung) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

(12) Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
SG Staffelgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse min. - max.
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/ Dachneigung in Grad

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

GB — Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
R + F — Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Spielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
hier: Freihaltezone nach Technischen Forderungen, visuell Nr. 4 (TFV - 04)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71 Teil II
AF Ausgleichfläche
PF1 Pflanzfläche
Zuweisungspfeile Stellplätze
10.00 Bemaßung von Festsetzungen in Meter
Richtfeuerachse Ober- und Unterfeuer (Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Strelasund))
störlichtfreie Zone nach TFV- 04
Oberfeuer Standort Oberfeuer, Lichtpunkthöhe 32,20 m (NHN)
Flurstücke mit Flurstücksnummer
Gebäude Bestand
Höhenlinien Gelände in m NHN (DHHN92)
Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)
200 m Küstenschutzstreifen (§ 89 LWaG)
Kabel WSA Ostsee (von Schalthstelle Andershof zum Oberfeuer Andershof, von Schaltstelle Andershof zum Unterfeuer Andershof, sowie vom Oberfeuer zum Unterfeuer stillgelegt)

I Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA 1 - 11 (§ 4 BauNVO)
- zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen
  - Anlagen für Verwaltungen
- Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Gemeinbedarfsfläche - GB (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind: Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, kulturelle Einrichtungen, Verwaltungsgebäude sowie auch Anlagen zur gemeinschaftlichen Energie- und Wärmeversorgung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4, 6, 9 und 10 um bis zu 100 % überschritten werden.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Wohngebieten WA 5, 7, 8 und WA 11.1 bis WA 11.5 um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen in Nicht-Vollgeschossen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, sollen darüber liegenden Flächen als Grünflächen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit mind. 35 cm Dicke oder als zugängliche Freiflächen mit wassergebundenlässiger Befestigung ausgebildet werden.

2.4 Der Grundstückfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile der außerhalb festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

2.5 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich der Fahrgassen unberücksichtigt.

2.6 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen nach 2.3 um 50 % der Flächen, maximal aber bis zu einer GFZ von 1,5 zu erhöhen.

2.7 Die Festsetzung des Mindestmaßes von Vollgeschossen gilt als erfüllt, auch wenn einzelne Gebäudeteile hinter dem Mindestmaß zurückbleiben.

2.8 In den Wohngebieten WA 3, 4, 5, 7, 8, 9 und 10 darf die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss auszuführen ist. Hierbei muss die Außenwand auf mind. 70 % der Länge um mind. 1,2 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

2.9 In den Wohngebieten WA 1, 2 und 6 darf die Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, das als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§§ 22 - 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Obergeschossen der Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 ist ein Überschreiten der Baulinie durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Diese Überschreitung darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwandlänge in Anspruch nehmen.

3.2 Gebäude im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 dürfen oberhalb einer Höhe von 9 m ab Straßenoberfläche von der Baulinie zurücktreten.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone ist nicht zulässig. Abweichend ist entlang des Gustower Weges und des Deviner Weges ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.

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

4.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 4,5 m betragen.

4.2 Ausnahmsweise sind mehrere und breitere Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlich ist.

5. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2 Stellplätze und Garagen für den durch die im Baugebiet zugelassene Nutzung versuchten Bedarf sind auch als Gemeinschaftsanlagen oder Quartiersgaragen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm muss im WA 1, WA 2 und WA 3 in der ersten Baureihe zum Gustower Weg bzw. zum Deviner Weg in Räumen, die dem Schlafen dienen mindestens ein Fenster zu der vom Gustower Weg bzw. zu der vom Deviner Weg abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Alternativ können die Räume, die dem Schlafen dienen, mit schallgedämmten Lüftern versehen werden oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen baulechnischer Art durchgeführt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

7.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und C sind mindestens 34 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, Drahtballen (DB), zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb von beiseitigen Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 m² unversiegelter Fläche und 1,5 m² durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2 m breit unbefestigt anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2 In den Baugebieten ist je angefangene 700 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

7.4 Innerhalb der Baugebiete sind zusammenhängende Dachflächen ab einer Größe von 110 m² zu begrünen. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen.
Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie Flächen unterhalb von Solaranlagen.

7.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Wiese mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist extensiv durch zweimalige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist außerhalb der vertikalen Teilflächen der Kompensationsmaßnahme E 2 der Bundeswasserstraßenverwaltung die Neuanlage eines Spielplatzes mit einer Bruttogröße von 500 m² zulässig.

7.6 Auf der Pflanzfläche PF 1 sind vollflächig Laub- und Nadelgehölze der Pflanzqualität zwei- bis dreijähriger Sämling in einer Dichte von 20 bis 30 Stück je 100 m² anzupflanzen. Der Anteil nichtheimischer Gehölzarten darf maximal 20 % betragen.
Ausgenommen ist der Rand der Pflanzfläche, der in einer Breite von 4 bis 6 m ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzqualität zwei- bis dreijähriger Sämling in gleicher Dichte zu bepflanzen ist.
Auf der Fläche sind zusätzlich Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14-16 cm, 3xv, mit Ballen in Reihenpflanzung anzupflanzen mit dem Ziel für den Bereich der störlichtfreien Zone der Richtfeueranlage Andershof die Blendwirkung abzuwenden.

7.7 Auf den Pflanzflächen PF2 und PF 3 sind vollflächig Nadelgehölze der Pflanzqualität zwei- bis dreijähriger Sämling in einer Dichte von 25 bis 30 Stück je 100 m² anzupflanzen.
Ausgenommen ist der Rand der Pflanzfläche, der in einer Breite von 6 bis 8 m ausschließlich mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzqualität zwei- bis dreijähriger Sämling in gleicher Dichte zu bepflanzen ist.
Auf der Fläche sind zusätzlich Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14-16 cm, 3xv, mit Ballen im Dreiecksverband oder in kleinen Gruppen anzupflanzen mit dem Ziel für den Bereich der störlichtfreien Zone der Richtfeueranlage Andershof die Blendwirkung abzuwenden.

7.8 Im Zuge der Erschließung kann das Gelände trassiert werden.

II Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.

2. Grundstücke sind straßenseitig einzufrieden, ausgenommen sind Bereiche, in denen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung stattfindet. Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einer Höhe von bis zu 1,4 m sowie transparente Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Anlagen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee/ Ostansteuerung Stralsund (Strelasund). Angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes befindet sich das Leitfeuer Andershof als festes Schifffahrtszeichen, bestehend aus Oberfeuer und Unterfeuer auf den WSV-Flurstücken 405 und 845 einschließlich deren Richtfeueranlage sowie deren Anlagen (Flurstücken), der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV). Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jetzt gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrter durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes ineführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtkranen und Ähnlichem im oben genannten Bebauungsplan die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Um die Richtfeuer bei Nacht und die Feuerlager am Tage (als Richtbaken) aus dem Nutzbereich der Richtfeuerlinie gut erkennen zu können wurde für den Standort „Leitfeuer Andershof" ein von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender Bereich (bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers) bestiebts der Richtfeuerlinie von 25 m bestimmt.

Im Weiteren und f. der technischen Forderungen, Visuell, Nr. 4 (TFV-04) - Dimensionierung von Richtfeuern - darf in einem Bereich von 50 m beiderseits der Richtfeuerlinie und 500 m hinter dem Oberfeuer eine Bebauung mit leuchtenden Flächen bzw. Störlichtern nur bis zu einer Höhe von 10 m unterhalb der Höhe des Oberfeuers zugelassen werden. Unter leuchtenden Flächen werden zum Beispiel beleuchtete Fensteröffnungen oder angestrahlte Bauwerksteile verstanden. Die Wohngebiete WA 1, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 11.3 und WA 11.5 befinden sich teilweise innerhalb der störlichtfreien Zone. In diesem Bereich ist auf der zum Strelasund zugewandten Seite eine Bewirkabschirgung der Schiffahrt durch leuchtende Flächen bzw. Störlichter zu unterlassen.

2. Allenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)
Im Plangebiet befinden sich am Gustower Weg und am Deviner Weg gesetzlich geschützte Alleebäume. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Über Ausnahmen von Alleenschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde).

3. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (ab. Anlage 1 der Biotopverordnung "Bestands- und Konflikplan"). Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Über Ausnahmen von Biotopschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Landkreis Vorpommern-Rügen, untere Naturschutzbehörde).

IV Hinweise

1. Plangrundlage
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 27.11.2025. Hinsichtlich möglicher Lagungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Küstenschutz
Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. (§ 89 Landeswassergesetz (LWaG M-V)).

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

4. Wasserabfluss
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig.
(§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz (StrWG M-V))
Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Abtauf wild aufbefangenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Abtauf wild aufbefangenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der "LAI- Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" der Bund/ Lärmschutzgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.

6. Zollrechtlicher Hinweis
Da sich das Plangebiet im grenznahem Raum gem. § 14 Abs. 2 Zoll VG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

7. Ausgleich
7.1 Die Kompensation für die Überplanung von Teilflächen der Kompensationsmaßnahme E 2 (Kompensationsmaßnahme der Bundesstraßenverwaltung zum Neubau der B 96n Zubringer Stralsund/ Rügen, Streckenabschnitt OU Stralsund - KP Altefähr, VKE 2861-1 Streiauordnung) erfolgt außerhalb des Plangebiets in der Flur 1 der Gemarkung Vogelsang auf den Flurstücken 87, 90 und 91 (jeweils anteilig) durch die Ersatzmaßnahme E 2.

7.2 Die Kompensation der weiteren Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen auf Flächen der Hansestadt Stralsund jeweils bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs:
- Kompensationsflächenpool „Naturwald am Deviner See" in der Erhaltungslandschaft Devin: WD 3 (dauerhafter Nutzungsverzicht naturnaher, nicht entwässerter Feuchtwälder)
- Kompensationsflächenpool „E 4 Aufforstung 2 südlich NSG Förstenhofer Heide" (Anlage von Wald mit anteiliger Sukzession)

7.3 Zuordnung
Der externe Ausgleich wird den Baugebieten wie folgt zugeordnet:

Baugebiete WA 1 bis WA 2	14,83 % bzw.	19.160 KFÄ m²
Baugebiete WA 3 bis 10, WA 11.1 bis 11.5	70,64 % bzw.	91.267 KFÄ m²
Gemeinbedarfsfläche	14,53 % bzw.	18.773 KFÄ m²

Der Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird der Gemeinbedarfsfläche und den Verkehrsflächen wie folgt als Ausgleich zugeordnet:

Gemeinbedarfsfläche	38,60 % bzw.	13.643 KFÄ m²
Verkehrsflächen	61,40 % bzw.	21.697 KFÄ m²

Die Herstellung der Pflanzfläche PF 1 wird dem Spielplatz und der Verkehrsflächen wie folgt als Ausgleich zugeordnet:

Spielplatz	89,82 % bzw.	538 KFÄ m²
Verkehrsflächen	10,18 % bzw.	61 KFÄ m²

8. Artenschutz
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und auf die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) wird hingewiesen.
Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden, sind bei der Umsetzung der Planung die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:
- Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 31. Oktober und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ sind die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden.
- Bei Baufeldberäumung oder Bauarbeiten auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Seite zum Kleingewässer durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind selbstentfernende Fangeimer (z. B. Orthab Kleintierfurnen) in Abständen von 25 m aufzustellen. Der Zaun ist so zu errichten, dass von einer farblich versetten ÖBB zu betreuen und muss über die Dauer der Bauarbeiten fängig gehalten werden. Im Rahmen der ÖBB ist die Gemeinbedarfsfläche direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf Amphibien abzusuchen. Die Amphibien sind entzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.
- Erneute oder tachlich versetten ÖBB, die die Baumfällarbeiten in Bereich der Gemeinbedarfsfläche betreut und mind. sechs Monate vor Baubegrn, bevorzugt im laufenden Zustand, alle potenziell möglichen Quartierbäume im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Werden keine Tiere nachgewiesen, ist die Quartierstruktur zu verschließen, um eine Besiedelung bis zum Fällterm zu verhindern. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten zunächst eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen ab.
- In der Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude mit einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik zu errichten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Schaffung eines Ausgleichshabitats für den Neuntöter auf einer Fläche von mind. 1,5 ha mit folgenden Anforderungen:
  - Anlage von ca. 5 - 10 m breiten Heckenstrukturen aus Dornsträuchern und sonstigen Gehölzen,
  - vorgelagerter Krautsaum von 3 - 5 m Breite, darin extensiver Reisighaufen von mind. 1,5 m Höhe,
  - extensiv gepflegte Wiese oder Weide als Nahrungshabitat,
  - die Maßnahme ist mind. 1 Jahr vor Baufeldberäumung umzusetzen

Die Anlage des Ausgleichshabitats ist in der Flur 1 der Gemarkung Vogelsehagen auf den Flurstücken 87, 90 und 91 vorgesehen.
- Anlage von mind. zwei Amphibien-Winterquartieren im Umfeld des Gewässers aus jeweils einem Wurzelstöckhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mind. 10 m² und eine Höhe von ca. 1 m hat. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldberäumung umzusetzen.
- Bei Fällung von Bäumen mit potenziellen Quartierstrukturen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche:
  - Ermittlung des Kastenbedarfs durch Fledermausabschverständigen, nachdem die zu rodenden Bäume ausgewählt wurden (3 Kästen pro Höhlenquartier bzw. bei Rinden- und Spaltenquartieren 1 Flachkasten pro Quartierbaum),
  - Installation von Fledermauskästen aus Holzbeton in Gehölzen der Umgebung,
  - Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus),
  - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand),
  - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
  - Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch d.e Auswahl günstiger Gehölzstandsite mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweidmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!),
  - Umsetzung der Maßnahme mind. 6 Monate vor Beginn der Fällarbeiten,
  - Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch eine ÖBB

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 16.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 2 am 26.02.2022 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 04.07.2024 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 erfolgte durch Veröffentlichung im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom 04.07.2024 bis 22.07.2024. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.07.2024 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie dessen Begründung und Anlagen gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie dessen Begründung einschließlich Anlagen erfolgte durch Veröffentlichung im Internet durch Einstellen im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/baoportal sowie auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom ..... bis .....
Es wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung veröffentlicht.
Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen, umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt.
Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen