

# BEBAUUNGSPLAN NR. 73 DER HANSESTADT STRALSUND

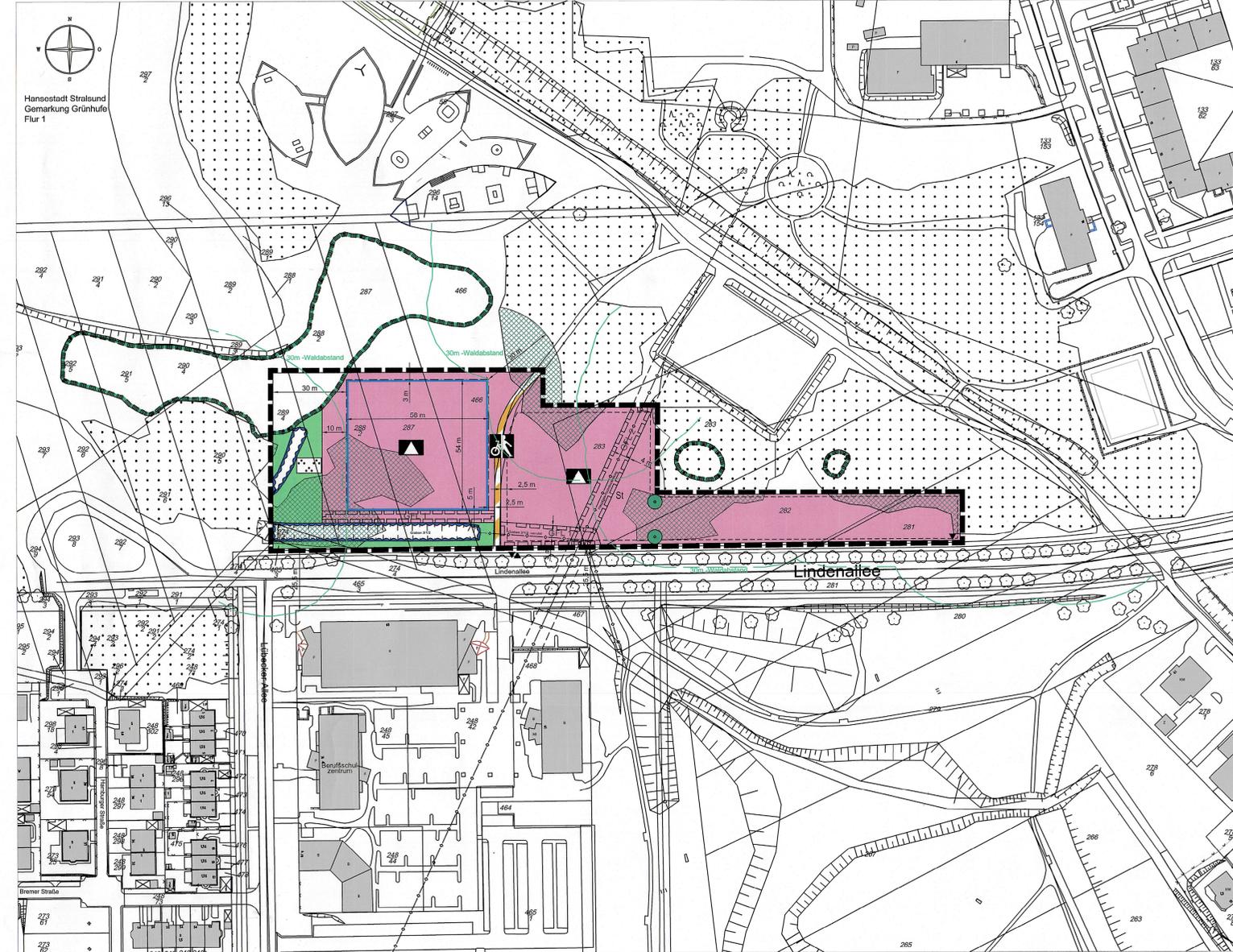
## "Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe"

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 73 "Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe", gelegen im Stadtteil Grünhufe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

### Planzeichnung - Teil A

M 1: 1.000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. Festsetzungen

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

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Schule

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

- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich  
Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

- 6.4. Einfahrt/Ausfahrt

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8. unterirdisch

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

- 9. Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Parkanlage

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 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)

- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St Zweckbestimmung: Stellplätze

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

#### 2. Nachrichtliche Übernahmen

- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 12.2. Flächen für Wald außerhalb des Geltungsbereiches

- 30m - Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V nach Waldumwandlung

- 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)

- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG) hier: Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V

#### 3. Planzeichen ohne Normcharakter

- umzuwandelnde Waldflächen

#### 4. Plangrundlage

- Flurstücksgränze
- 287 Flurstücksbezeichnung
- Baum
- Böschung

### Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu belastenden Flächen sind zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Barthe/Küste" sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse, den Bereich zur Instandhaltung des Grabens zu befahren sowie vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
- 1.2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der SWS Energie GmbH sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

- 2. Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Okopflaster) herzustellen.

- 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 Im Bereich der festgesetzten Umgrenzungsfäche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" sind mindestens 10 standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv. DB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

- 3.2 Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg" sind wegebegleitend zur Verkehrsfläche mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv. DB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

- 3.3 An den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Stellen ist je ein standortgerechter Laubbau der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv. DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m abweichen.

- 4. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) Dem Bebauungsplan Nr. 73 werden als naturschutzfachlicher Ausgleich zugeordnet:

- 1. Die festgesetzten 20 Baumpflanzungen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und entlang der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Gehweg".
- 2. Der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 65 "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" in Höhe von 3.406 KFÄ (m²).
- 3. Der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 3.7 "Gewerbegebiet Stralsund Süd" in Höhe von 23.979 KFÄ (m²).

### Hinweise

- 1. Waldabstand Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gem. § 2 WaldAbstVO M-V zugelassen werden.

- 2. 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 wird hingewiesen. Bei der Umsetzung des B-Plans sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Zur Vermeidung einer Verletzung, Tötung oder Störung von Fledermäusen ist eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (OBB) zu beauftragen, welche die Entnahme der Gehölze betreut und diese im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen in den betroffenen Gehölzen sind die Fällarbeiten unverzüglich einzustellen und es ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises über das weitere Vorgehen herbeizuführen.
- Zur Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällungen zwischen 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen durchgeführt werden.
- Für den Verlust von drei Bäumen mit Quartierpotenzialen für Fledermäuse und Höhlenbrütern erfolgt die Schaffung von drei Ersatzquartieren (Fledermauskästen) sowie von drei Nistkästen für Höhlenbrüter aus Holzbeton in Abstimmung mit der OBB nach den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Kriterien im angrenzenden Gehölzbestand außerhalb des Eingriffsbereiches. Die Maßnahmen müssen drei Monate vor der Entnahme der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahmen). Die Ersatzquartiere sind dauerhaft (25 Jahre) zu erhalten.
- Zur Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population von Fledermäusen ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet nach den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Kriterien auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

- 3. Biotop- und Gehölzschutz Die Gehölzbestände und die Feuchtbiotope sind vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.

- 4. Bodendenkmale Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- 5. Bodenschutz Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Das im Zuge der Tiefbaumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro entsprechend dem „Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht“ der LAGA-Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können.

- 6. Externer Ausgleich Maßnahmen, die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB umzusetzen sind, werden außerhalb des Plangebietes durch die Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (B-Plangebiet 3.7 und B-Plangebiet 65) erbracht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Stralsund auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Zitterpenningshagen Flur 1 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2 und 104/2 (für B-Plangebiet 3.7), und in der Gemarkung Stralsund, Flur 2, 17/31 und 18/30 (für B-Plangebiet 65).

### Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 12 am 18.12.2020 erfolgt.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 22.02.2021 beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Internetbeteiligung vom 24.02.2021 bis 12.03.2021 durchgeführt worden.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Bürgerschaft hat am 10.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 21.04.2022 bis 25.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 4 vom 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter [www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung](http://www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung) und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einzusehen.
- 7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 am 08.12.2022 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2022 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 09.12.2022 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 14. DEZ. 2022 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Bebauungsplan Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 09.12.2022 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 09.12.2022 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 14. DEZ. 2022 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 73, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Hansestadt Stralsund, den 14. DEZ. 2022 Der Oberbürgermeister

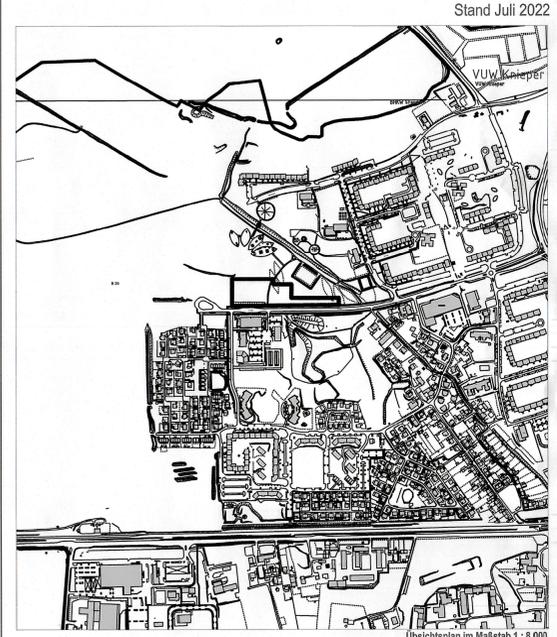
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.12.2022 im Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 22.12.2022 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 31. JAN. 2023 Der Oberbürgermeister

### BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB



Hansestadt Stralsund