Gutachtliche Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Teil A: Planzeichenerklärung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivgrünland/Wald)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- AF 1 — Bezeichnung der Ausgleichsfläche

Flächen für Wald

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

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung der Baufelder (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- mögliche Gebäudeanordnung
- GFL — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Schutzbereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen (Lage teilweise unsicher)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

WA 5	Nutzungsart
GRZ 0,3 (Grundflächenzahl)	I (Geschossigkeit (mit Kreis: Zahl der Vollgeschosse zwingend))
o (offen) (Bauweise (o: offen))	E (Hausform (E: Einzelhaus))
TH 4,0 (Traufhöhe)	FH 9,0 (Firsthöhe)
SD, WD, ZD, FD 25°-30° (Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD))	Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- P — Öffentliche Parkflächen
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- BD — Bodendenkmal (DSchG M-V)
- B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 295/3 — Flurstücksnummern
- Böschungen
- Nutzungsabgrenzungen
- Einzäunungen
- Bäume
- Geländehöhen in m (Bezug NHN)

Sonstige Darstellungen

- 30 m-Umkreis um eine Vermessungsmarke mit Pflanzeinschränkungen (keine Anpflanzung von Bäumen und hohen Sträuchern)
- Ausgrenzung Grünhufer Bruch (Wasserspiegellage am 18.02.2019: 11,67 m NHN)

Teil B: Textliche grünordnerische Festsetzungsvorschläge

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

1.1 Anlage von Extensivgrünland
Auf den mit "AF 1" und "AF 2" gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen.
Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) mit Messerbalken, Mahdhöhe 10 cm, festgesetzt. In Abhängigkeit der standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig. Bei vermehrtem Auftreten des Jakob-Kreuzkrautes ist ggf. ein früherer Mahdtermin in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig. Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Auf den mit "AF 1" gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide mit einer Maximalbesatzstärke von 1,4 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar zulässig. Zufütterung und Entwurmung auf der Maßnahmenfläche sind nicht zulässig.

1.2 Anpflanzung einer Feldhecke
Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist auf der festgesetzten Pflanzfläche eine einreihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen 1,00 m. Der Pflanzabstand zu den Außengrenzen der Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung sind standortheimische Baum- und Strauch- arten der Pflanzqualität Heister mind. 100/150 cm und Sträucher 60/100 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden.

1.3 Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung
Auf den mit "AF 3" und "AF 4" (Ausgleichsfläche des benachbarten B-Plangebietes 35.1) gekennzeichneten Flächen ist eine truppweise Initialpflanzung oder eine Pflanzung im Weitverband mit standortgerechten Laubholzarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten auf ca. 30 % der Fläche vorzunehmen. Die Auswahl der Gehölzarten erfolgt auf der Grundlage eines forstlichen Standortgutachtens. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Maßnahmenflächen (außer am Wohngebiet des benachbarten B-Plangebietes 35.1) in der Etablierungsphase einzuzäunen. Zur Förderung des Sukzessionserfolges sind bei Bedarf weitere forstbauliche Maßnahmen und weitere Bepflanzungen zulässig.
Die Leitungsschutzbereiche in den Maßnahmenflächen sind von der Bepflanzung auszunehmen und als Nichtholzbodenfläche extensiv zu pflegen.

1.4 In den mit AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von max. 3,00 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart als Verbindung zum östlich anschließenden Stadtgebiet zulässig.

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

2.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche - Planstraßen A1 bis A 3 - sind mindestens 64 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind dauerhaft zu begrünen.

2.2 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist je Teilfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind dauerhaft zu begrünen.

2.3 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

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

Dem B-Plangebiet Nr. 39 werden als Ausgleich zugeordnet:

1. die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" außerhalb der Spielflächen und die Ausgleichsflächen "AF 1", "AF 2" und "AF 3" (129.602,88 KFÄ m²) sowie
2. die festgesetzten Laubbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen (1.650,00 KFÄ m²).

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist für Kinder im Alter von 0 bis bis 12 Jahren eine mindestens 850 m² große Spielfläche herzustellen.

Ein Flächenanteil von mind. 30% der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten der Pflanzqualität Heister mind. 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Je 100 m² Gehölzfläche ist mind. ein Heister zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen erfolgen im Verband 1,0 m x 1,5 m.

Auf dem nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteil der außerhalb der Spielfläche gelegenen Grünfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es wird eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 01.06.).

Innerhalb der Grünfläche ist eine Anlage von max. 3,00 m breiten Geh- und Radwegen in wassergebundener Bauart zulässig. Der Verkehrsflächenanteil ist auf max. 10% der Grünfläche begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit auf der straßenabgewandten Seite begleitendem Zaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
2. Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Hinweise

Bodenschutz (§ 202 BauGB)
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Besonderer Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.
Es sind insbesondere die folgenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

- Durchführung der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Brutzeit 01.03. bis 15.09., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde)
- Umsetzung der Wiesenflächen mit der Kennzeichnung "AF 1" als bauabschnittsbezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche

Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut
Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Pflanzungen
Für die Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen gelten die folgenden Empfehlungen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Für die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung gelten die folgenden Empfehlungen:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis spec.	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum spec.	Liguster
Spiraea spec.	Spierstrauch

Für die Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sowie für die Anpflanzung der Feldhecke innerhalb der mit "AF 1" gekennzeichneten Maßnahmenflächen gelten die folgenden Empfehlungen:

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Holzbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude vorzunehmen. Die Pflanzungen und Wiesenansaaten im Bereich der Verkehrs- und Maßnahmenflächen sind bauabschnittsweise spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen.

Hansestadt Stralsund
Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz: Tribseer Damm 2, 18437 Stralsund · Tel. +49 3831 6108-0 · Fax -49
Niederlassung: Majakowskistraße 58, 18059 Rostock · Tel. +49 381 877161-50
Außenstelle: Bahnhofstraße 43, 17489 Greifswald · Tel. +49 3834 23111-91
info@umweltplan.de · www.umweltplan.de

Projekt	Bebauungsplan Nr. 39 "Wohngebiet westlich der Lindenallee, Freienlande"	Grünordnungsplan Grünordnerische Festsetzungen	Unterlage- Nr.: Karte: 2 Maßstab: 1 : 1.000
Phase	Entwurf	bearbeitet	Wissel
Proj.- Nr.	26339-01	gezeichnet	Berkhahn
Datum	August 2020	geprüft	Ahlmeyer

1019 x 775