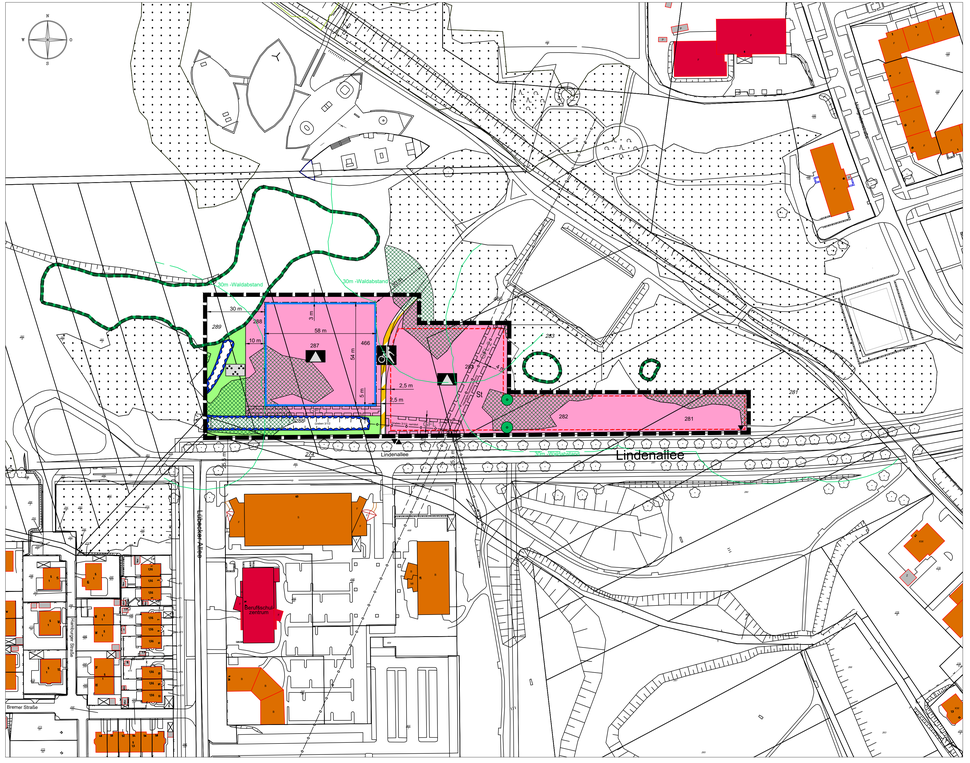
BEBAUUNGSPLAN NR. 73 DER HANSESTADT STRALSUND
"Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe"

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 73 "Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe", gelegen im Stadteil Grünhufe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Planzeichnung - Teil A

M 1: 1.000



Hinweis Plangrundlage:
Zeichnerische Grundlage ist die digitale Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom November 2020.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 Hauptabwasserleitungen
(§ 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

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

GFL 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

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, Ökopflaster) herzustellen.

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

3.1 Im Bereich der festgesetzten Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" sind mindestens 10 standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 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, StU 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 Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 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 69.360 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. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung einer Verletzung, Tötung oder Störung von Fledermäusen ist eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) 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 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.

3. CEF-Maßnahmen zum Artenschutz
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 im angrenzenden Gehölzbestand außerhalb des Eingriffsbereichs. Die Maßnahmen müssen vor der Entnahme der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahmen).

4. 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.

5. 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).

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

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblat Nr. 12 am 18.12.2020 erfolgt.

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG 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 ..... 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 ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ..... vom ..... 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 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 ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000 vorliegt.

Hansestadt Stralsund, den ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

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

Hansestadt Stralsund, den ..... 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 ..... im Amtsblatt Nr. ..... 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 ..... in Kraft getreten.

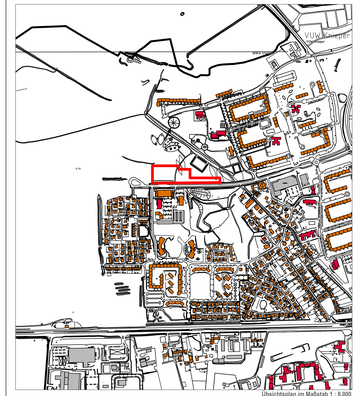
Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 73

"Erweiterung Berufsschulcampus in Grünhufe"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Entwurf, Stand Januar 2022



Überschriften im Maßstab 1 : 8.000

Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Hansestadt Stralsund