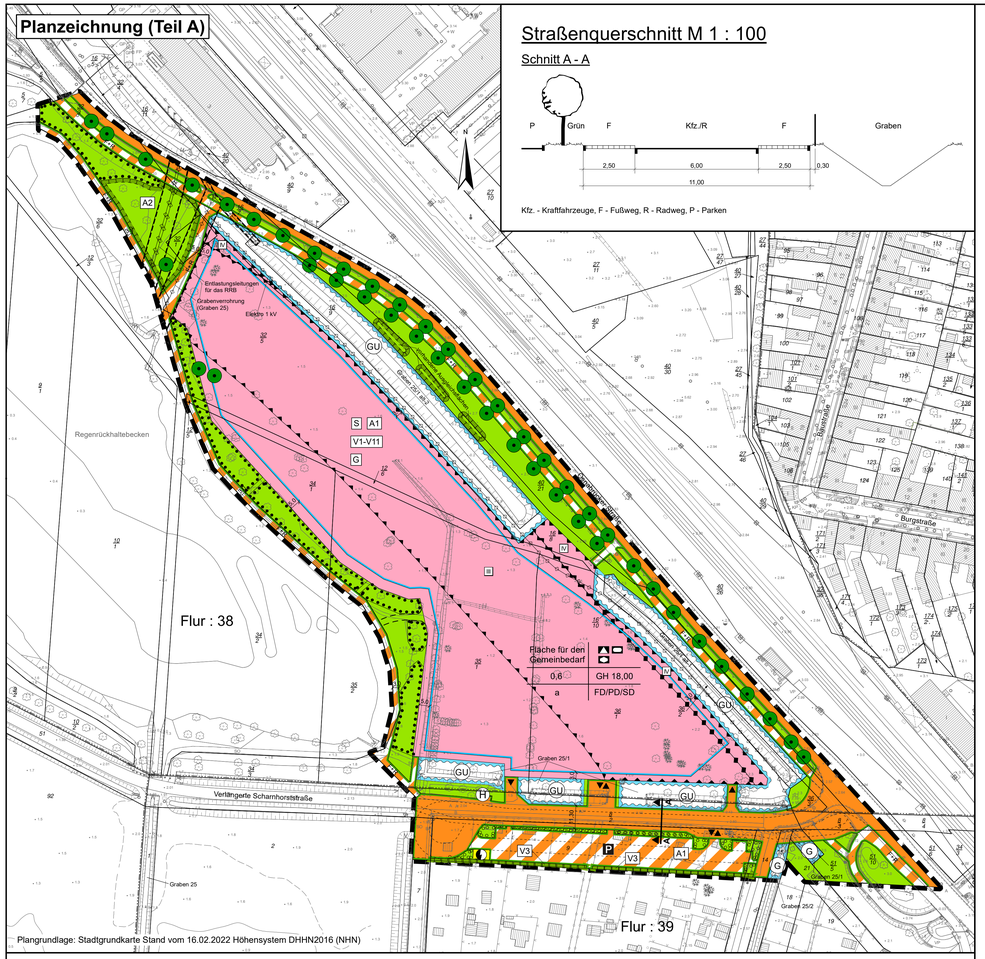
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand

- vorhandene Gebäude
- 110 Höhenangabe in Metern über NHN
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Böschung
- Baum
- Zaun
- Weg / Straße

II. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
   - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
   - GH 18,00 Gebäudehöhe, Höhe baulicher Anlagen in Metern, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
   - a abweichende Bauweise
   - Baugrenze
3. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Fläche für den Gemeinbedarf
   - Zweckbestimmung:
   - Schule
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Zweckbestimmung:
   - P Öffentliche Parkfläche
   - F+R Fuß- und Radweg
   - Einfahrt und Ausfahrt
5. 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)
   - Versorgungsflächen
   - Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:
   - Elektrizität
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Zweckbestimmung:
   - GU Graben mit Unterhaltungsstreifen
   - G Graben
8. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestand und Planung)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Erhaltung von Bäumen
9. Sonstige Planzeichen
   - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
   - Lärmpegelbereich nach DIN 4109 : 1989-11 Schallschutz im Hochbau
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung

IV. Planzeichen ohne Normcharakter

- FD/PD/SD Flachdach/ Pultdach/ Satteldach
- S Gehölzschutz innerhalb des B-Plangebietes
- A1 | A2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
- V1-V11 Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
- G Gestaltungsmaßnahme Dachbegrünung
- geplante Straßengestaltung
- geplanter Fuß-und Radweg innerhalb der Grünfläche
- H geplante Bushaltestelle

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

   Die Fläche für Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude einschließlich Freisportflächen, die jeweils auch der außerschulischen Nutzung dienen können, sowie die diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, eine Hausmeisterwohnung und zugehörige Stellplätze allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet: Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.) und Nebenanlagen mit Dachbegrünung.

2.2 Höhe baulicher Anlage

2.2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Osnabrücker Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

2.2.2 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses muss mind. bei 2,00 m NHN liegen.

2.2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf um bis zu 2,00 m mit technisch bedingten Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- und Klimaanlagen, Photovoltaik-Modulen) überschritten werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe nach Satz 1 überschreitende technische Aufbauten bis auf Photovoltaik-Modulen sind mit einem Mindestabstand zur Gebäudeaußenwand von 1,5 m anzuordnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge auch mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie beispielsweise:
- Zugänge und Treppenanlagen
- Zufahrten zur Stellplatzanlage
- Lüftungsschächte/-anlagen
- Nebengebäude für Müll- und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Geräteschuppen
- Stellplätze im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche

zulässig.

3.3 Alle Gebäudeteile unterhalb einer Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von 2,00 m über NHN sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Schäden durch eindringendes Oberflächen- und Grundhochwasser zu schützen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Es sind mind. 25 Kfz-Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

4.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 300 Fahrradabstellplätze zu installieren.

4.3 Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind Kfz-Stellplätze zulässig. 20% davon sind mit einer Elektroladestation auszustatten.

5. Einfahrt bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Die Gemeinbedarfsfläche und die öffentliche Parkfläche, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind ausschließlich über die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt" zu erschließen. Die festgesetzte „Einfahrt bzw. Ausfahrt" kann aus Gründen der Ausführungsplanung um bis zu max. 6,00 m verschoben werden.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

   Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung von Strom für die örtliche Versorgung.

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

   Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juni, schonende Pflegeschnitte an Gehölzen nur randlich zum Freihalten von Wegen, auf den Stock setzen unzulässig). Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

   Auf den festgesetzten Flächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

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

   Der durch Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gleiches gilt für die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen entlang der Osnabrücker Straße sowie für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

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

    Auf den festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Angepasste Beleuchtung zum Schutz von Insekten
In einem Bereich von mindestens 25 m Entfernung zum Ufer des Regenrückhaltebeckens ist keine Beleuchtung zulässig. Nächtlicher Baubetrieb mit Beleuchtung ist dort im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September zu unterlassen. Baumaßnahmen sind nur in einem Zeitraum von einer halben Stunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gewässer-, Ufer- und Gehölzbereichen möglichst ausgeschlossen wird. Die Lichtintensität ist durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß zu minimieren.

V 2 Schutz von Amphibien
Das Baufeld ist zwischen März und Mai durch einen Amphibienzaun auszuzäunen. Der Zaun ist vor Baubeginn aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten.

V 3 Dauerhafte Amphibienleiteinrichtung
An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Kleingartenanlage „Fortschritt" hin ist auf der gesamten Länge eine dauerhafte, fest installierte Amphibienleiteinrichtung zur Vermeidung von Amphibienwanderungen von Süden in den Straßenbereich herzustellen. Eine Sichtschutzhecke ist in diesem Bereich zu integrieren.

V 4 Schutz von Amphibien in potenziellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potenziellen Winterquartiere für Amphibien sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 5 Schutz von Eidechsen in potenziellen Winterquartieren
Die südlich der Verlängerten Scharnhorststraße gelegenen potenziellen Winterquartiere für Eidechsen sind erst nach Ende der Winterruhe zu entfernen. Die Freigabe erfolgt durch eine ökologische Baubetreuung.

V 6 Reptilienzaun
Am südlichen Rand des Baufeldes ist zur Kleingartenanlage hin vor Baubeginn ein Reptilienzaun aufzustellen. Dieser ist bis zum Ende der Baumaßnahme vorzuhalten. Das Baufeld ist im Bereich der Kleingartenanlagen vor Baufeldfreimachung auf vorhandene Zauneidechsen zu untersuchen, verbleibende Tiere sind umzusetzen.

V 7 Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Brutvögeln
Die Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Abweichende Zeiträume sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung und mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) möglich. Eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich der gewässerbegleitenden Hecken um das Regenrückhaltebecken ist nicht zulässig.

V 8 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von Höhlenbrütern
Die bisher nicht kontrollierten potenziellen Bruthöhlen und Nistkästen für Höhlenbrüter sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 9 Maßnahmen zum Schutz des Bibers und Fischotters
Nächtliche Bautätigkeiten in der Nähe (25 m Entfernung) des Regenrückhaltebeckens sind zwischen einer halben Stunde nach Sonnenaufgang bis einer halben Stunde vor Sonnenuntergang zulässig. Dieser Bereich ist von bauzeitlicher und dauerhafter Beleuchtung freizuhalten. Baugruben sind gegen Abstürzen von Tieren abzusichern.

V 10 Kontrolle von Baumhöhlen zum Schutz von baumbewohnenden Fledermäusen
Die bisher nicht kontrollierten potenziellen Quartiere für baumbewohnende Fledermäuse sind vor der Fällung durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen bzw. der erforderliche Ausgleich sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) abzustimmen.

V 11 Umsetzen von Wassersternen
Die im Graben 25/2 vorkommenden Wassersternpflanzen sind vor Baubeginn in den Graben 25/1a umzusetzen.

11.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Aufhängung von Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter
Im Umfeld des Plangebietes sind Nisthilfen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) anzubringen.

CEF 2 Aufhängung von Ersatzquartieren für baumbewohnende Fledermäuse
Im Umfeld des Plangebietes sind nur beim Nachweis einer Quartiernutzung Ersatzquartiere in Form von Fledermaushöhlen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) aufzuhängen.

11.3 Schutzmaßnahmen

S Gehölzschutz
Bei Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Für die entfallenden Einzelbäume sind 62 Hochstämme (keine Säulenform) innerhalb des Plangebietes mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit Dreibock zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Weitere 28 Bäume sind über eine Ersatzzahlung auszugleichen.

A2 Ergänzungspflanzung eines Feldgehölzes im nordwestlichen Teil des Plangebietes
Als Ersatz für eine Gehölzentfernung sind an der nordwestlichen Seite des Plangebietes ausschließlich gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (je min. 5 Strauch- und Baumarten). Der Anteil der Bäume muss bei ca. 10 % liegen. Zu pflanzen sind Sträucher 60/100, 3-triebig, Bäume als Heister 150/200 mit Verankerung. Die Sträucher sind im Verband mit 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen zur Erreichung der EU-WRRL-Zielstellungen für den Graben 25 zulässig.

Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum - Roß-Kastanie
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Salix alba - Silber-Weide
- Salix caprasea - Sal-Weide
- Salix viminalis - Korb-Weide
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Ulmus laevis - Flatulme
- Tilia cordata - Winterlinde

weitere Straucharten Gestaltungspflanzungen (Auswahl, optional)
- Clematis vitalba - Waldrebe
- Cornus alba - Tatarischer Hartriegel
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Corylus colurna - Baum-Hasel
- Crataegus spec. - Weißdorn
- Deutzia spec. - Deutzie
- Hedera helix - Gemeiner Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Kolkwitzia amabilis - Kolwitzie
- Lavendula spec. - Lavendel
- Philadelphus coronarius - Europäischer Pfeifenstrauch
- Prunus spinosa - Schlehe
- Ribes spec. - Johannisbeere
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Sambucus nigra - Holunder
- Spiræa spec. - Spierstrauch

Weitere Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl, optional)
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Castanea sativa - Ess-Kastanie
- Cedrus atlantica - Atlas-Zeder
- Cedrus deodara - Himalaya-Zeder
- Corylus colurna - Baum-Hasel
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Fraxinus americana - Amerikanische Weißesche
- Fraxinus ornus - Blumenesche
- Ginkgo biloba - Ginkgo
- Juglans regia - Walnuss
- Malus spec. - Apfel
- Pinus nigra - Schwarzkiefer
- Pinus strobus - Strobe
- Pinus sylvestris - Waldkiefer
- Platanus acerifolia - Platane
- Prunus spec. - Kirsche
- Pyrus spec. - Birne
- Quercus palustris - Sumpfeiche
- Quercus petraea - Trauben-Eiche
- Quercus rubra - Amerikanische Roteiche
- Salix spec. - Weide
- Sequoiadendron giganteum - Mammutbaum
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
- Taxodium distichum - Sumpfcypresse

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 84 und 86 LBauO M-V

1. Fassadengestaltung
   Großflächig spiegelnde bzw. stark reflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.
2. Fassadenbegrünung
   Fensterlose Wandflächen, die größer als 50 m² sind, sind zu begrünen. Erfolgt keine Fassadenbegrünung, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
3. Dachform und -neigung
   Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flach- und Pultdächer mit 0-20 Grad Neigung sowie Satteldächer mit Neigungen zwischen 30 Grad Neigung zulässig.
4. Dachdeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlage
   Flächdächer oder flach geneigte Dächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mind. extensiv zu begrünen. Für Bauteile sind Glasdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig.
5. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze
   Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald findet keine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
6. Einfriedungen
   Zu der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" sowie zu der nördlichen Grenzen der angrenzenden Kleingartenanlage sind Einfriedungen als lebende Hecken zulässig. Die Hecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf eine Gesamthöhe von 1,30 m nicht überschreiten.
7. Stellplatzgestaltung
   Für die Kfz-Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein geeigneter standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Kfz-Stellplätze sind vorrangig in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
8. Werbeanlagen
   Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder innerhalb der überbaubaren Fläche aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur für schulische und sportliche Zwecke bestimmt. Leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage.
9. Ordnungswidrigkeiten

9.1 Ordnungswidrig nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 (3) Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.

9.2 Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

1. Baugrund, Altlasten und Bodenverunreinigungen
   Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
2. Bodenaushub
   Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln- der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.
   Dazu zählt auch eine Deklarationsanalyse, um den zulässigen Verwertungsweg bestimmen zu können. Eine Verwertung außerhalb der zugelassenen Anlagen ist nur dann ordnungsgemäß, wenn sie gemäß § 7 Abs. 3 KrWG auch im Einklang mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.
   Vor dem Beginn der Baumaßnahme ist die Stellungnahme des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH) einzuholen und zu beachten.
3. Bodendenkmal
   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 06.01.1998 in der gültigen Fassung (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 Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Kampfmittel
   Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
5. Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG
   Das Plangebiet liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes, der gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser" des Regelwerks Küstenschutz M-V, mit 2,90 m NHN angegeben ist, und ist damit als Risikogebiet im Sinne § 73 (1) Satz 1 WHG nach HWRM-Richtlinie zu betrachten. Dem Bemessungshochwasserstand liegt ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.
6. Niederschlagswasserbeseitigung
   Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs.1 und 2 WHG ordnungsgemäß und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen.
7. Gewässerrandstreifen
   In den Gewässerrandstreifen sind die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 38 Abs. 4 WHG nicht zulässig. Gemäß § 29 Absatz 1 und 2 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Ryck-Ziese" dürfen innerhalb des Schutzstreifens des Vorfluters (5 m ab Gewässeroberkante bzw. Rohrleitungsachse) Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden.

IV. Hinweise

1. Ausgleichmaßnahmen Naturschutz - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 33.131 Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ bezogen auf m²) ist durch die externe Maßnahme (E1) anteilige Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf den Flurstücken 96, 98, 100, 101/2, 208/4, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in Gemarkung Steffenhagen Flur 1 geleistet.
2. Hochwasser
   Für Infrastruktureinrichtungen wie Rettungs-, Ver- und Entsorgungssysteme muss sichergestellt werden, dass bei Hochwasser bis zu einer Höhe von 2,00 m über NHN kein Versagen auftreten kann.
3. Niederschlagswasser
   Aufgrund der fehlenden öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation ist das anfallende Niederschlagswasser direkt in das Regenrückhaltebecken Scharnhorststraße oder nach Vergrößerung von drei Durchlässen in den Graben 25/1 bzw. 25/1 alt-1 einzuleiten. Eine Ableitung in den Graben 25/1 alt-2 ist nur über gesonderte abflussbegrenzende Maßnahmen zulässig.
   Die Geländeoberfläche an öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass Beeinträchtigungen durch ablaufendes Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs.1 und 2 WHG ausgeschlossen werden.
4. Öffnung des Grabens 25 im nordwestlichen Teil des Plangebietes
   Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist die Öffnung des Grabens 25 vorgesehen. Konkrete Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Maßnahmenkatalogs für den Graben 25 durch den Leitungsträger.
5. Klimawandelanpassung
   Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden an Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.
6. Planzeichnung
   Als Planungsgrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom Februar 2022 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands im Höhenbezugssystem DHHN2016 (NHN).
7. Städtische Satzungen
   Es gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der jeweils aktuellen Fassung:
   - Baumschutzsatzung
   - Fernwärmesatzung
8. Sonstiges
   Für diese Satzung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) anzuwenden. Die zur Anwendung kommenden technischen Bestimmungen und DIN-Normen können in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Am Markt 15/ Stadthaus eingesehen werden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 8) geändert worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.04.2022 bis einschließlich 10.05.2022 während folgender Zeiten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:

Montag	9.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist am 25.03.2022 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.2022 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Greifswald, den 27.10.2022 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

12. Der katasternäßige Bestand am 05.10.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..1000..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den 05.10.2022 — gez. A. Mann, Katster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

13. Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B), wurde am 05.09.2022, von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 05.09.2022, gebilligt.

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Greifswald, den 27.10.2022 — gez. Dr. Stefan Fassbinder, Der Oberbürgermeister

16. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.11.2022 im „Greifswalder Stadtblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467), hingewiesen worden.

Die Bekanntmachung wurde ab dem Tag ihres Abdrucks im „Greifswalder Stadtblatt" in das Internet unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung-politik/ortsrecht/oeffentliche-bekanntmachungen/ - eingestellt.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald unter der Adresse - https://www.greifswald.de/de/verwaltung/politik/