

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "INDUSTRIEGEBIET STRALSUND/ LÜDESSHAGEN"

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen", gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umpannwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einbeziehung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand 01.01.2023. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A Planzeichenerklärung

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

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GI 1.3.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GFZ 2.1 Geschossflächenzahl bis Höchstmaß
- GRZ 2.5 Grundflächenzahl
- TH 2.8 Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe TH max. über OK Straße

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

- a 3.3 Abweichende Bauweise
- 3.4 Baugrenze

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)

- 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen geschützten Biotopten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen geschützten Biotopten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

II. Planungsgrundlage/ Darstellung ohne Normcharakter

- 15.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Ergänzung des B-Planes Nr. 3.1
- Art der baulichen Nutzung / Gebietsbezeichnung
- Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt)
- Geschossflächenzahl bis Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung in Metern
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Geländehöhe
- Bereiche schlechten Baugrundes (Torfläch)
- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- umzuwandelter Wald
- 30 m Waldabstand gem. § 20 LWaldG MV
- Verlust von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des NatSchAG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- hier: geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V

Teil B I. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des B 3.1 werden mit den nachfolgend gekennzeichneten Änderungen für den Änderungsbereich beibehalten und für den Ergänzungsbereich übernommen (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche gekennzeichnet, neue Festsetzungen, neue Festsetzungen, neue Festsetzungen).

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6) geändert worden ist.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO
In den festgesetzten Industriegebieten sind allgemein zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
Ausnahme: zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen bis maximal 35 Meter überschritten werden.
- Baugrenzen und Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 1,0 m)
Bei der Ermittlung der GFZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit anzurechnen.
In der festgesetzten Bauweise sind Gebäudeteile über 50 m zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Nebenanlagen
Werbetafeln sind nur an Stellen der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Außerdem gilt § 13 (1) (2) BauO vom 20.07.1990.
Verkehrsmittel sind in öffentlichen Straßenraum vorzusehen:
Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen:
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- In allen Baugebieten sind Ausgleichsmaßnahmen mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für das Bepflanzen sind vorzusehen:
- Es ist ein Gehölzstreifen (mind. 5 m breit) an der Grenze parallel zur Straße, aber innerhalb der Grundstücke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Haselnuss, Korneiche, Liguster, Feldahorn, Harlekuhne, Hundsrose, Apleurose, Brombeere, Schlehe, Weißdorn.
- Vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien sind unzulässig für Lagerplätze, Stauflächen vor Garagen, Stellplätze, Wege, Aufstell- und Ausstellplätze sowie Beläge des Umweltschutzes und bestehende Auflagen dies nicht verbotend.
- In den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils abschnittsweise einheitliche Winterkiden (flus-cardata) oder Berghehm (ace-pseudo-platanus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,5 m² vorzusehen.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. 13.2.1 sowie die Anordnung von Flächen gem. § 9 können zum Zweck der Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
- Abstand der Bäume im Durchschnitt 12 m.
- Nutzungsbeschränkungen, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L1: Die als Leitungsrecht L1 zu belastende Flächen sind zugunsten der ONTRAS sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Die Flächen dürfen nicht überbaut oder eingetriedet werden.
- L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastende Flächen sind zugunsten der EDIS sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Die Flächen dürfen nicht überbaut oder eingetriedet werden.
- Durch Hochspannungsleitungen
Abstand zwischen Leiter und nächsten Bauwerkteil:
Bei Kreuzung 5 m; bei Nähnung und Fienaleitung: Zwischen der Lotrechten am ausgesprochenen Leiter und nächsten Bauwerkteil 3 m;
Baummaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung durch die Hevig bzw. der Deutschen Reichsbahn.
Die Zugängigkeit für Instandsetzungsmaßnahmen durch die TÖB ist jederzeit zu gewährleisten.
- Durch Ferngasleitungen
Beidseitig der Ferngasleitungen unterliegt ein jeweils 50 m breiter Streifen einer Nutzungsbeschränkung: Baummaßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind mit Verbundnetz GAS AG/Ber Goben geordnet abzustimmen.
- Baugestalterische Festsetzungen § 83 (4) BauGB
- Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebiet sind als mindestens zweifellige Laubholzhecken auszuführen; in der Hecke angeordnete Drahtzäune (nicht höher als Bepflanzung) sind zulässig.
- Dach- und Fassadenbegrenzung ist zulässig.
- Fassaden und Dachverkleidungen mit metallisch glänzenden und spiegelnenden Werkstoffen sind ausgeschlossen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)
- Die Maßnahmenfläche M 1 ist einer ungestörten natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder im Sinne des Naturschutzes nachteiligen Veränderung oder einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen, sind untersagt.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die abgegrenzte Fläche dient dem Erhalt der auf der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verankerten geschützten Baumreihe. Die Bäume sind einschließlich ihres Wurzelraums vor Beeinträchtigungen zu schützen.

II. Hinweise

- Die nachfolgenden Hinweise werden neu aufgenommen.
- Waldabstand
Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem dauerhaften und vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gem. § 2 WaldabstVO M-V zugelassen werden.
 - Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
 - 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 wird hingewiesen.
 - Bodenschutz
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
 - Fragmente stillgelegter Ferngasleitungen
Im Plangebiet befinden sich Fragmente stillgelegter unterirdischer Ferngasleitungen der ONTRAS, deren Lage nicht genau bekannt ist. Es ist ein beidseitiger technischer Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der Schutzanweisung sowie eine Bergung möglich.
 - Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einbeziehung von ALKIS mit Stand vom 01.01.2023.
Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
 - Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltung des Stadtgebietes Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 07.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 5 am 14.05.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom bis durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3.1 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erläuterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausliegenden Unterlagen 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/Bau/Bepläne> einsehbar.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3.1 am wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

