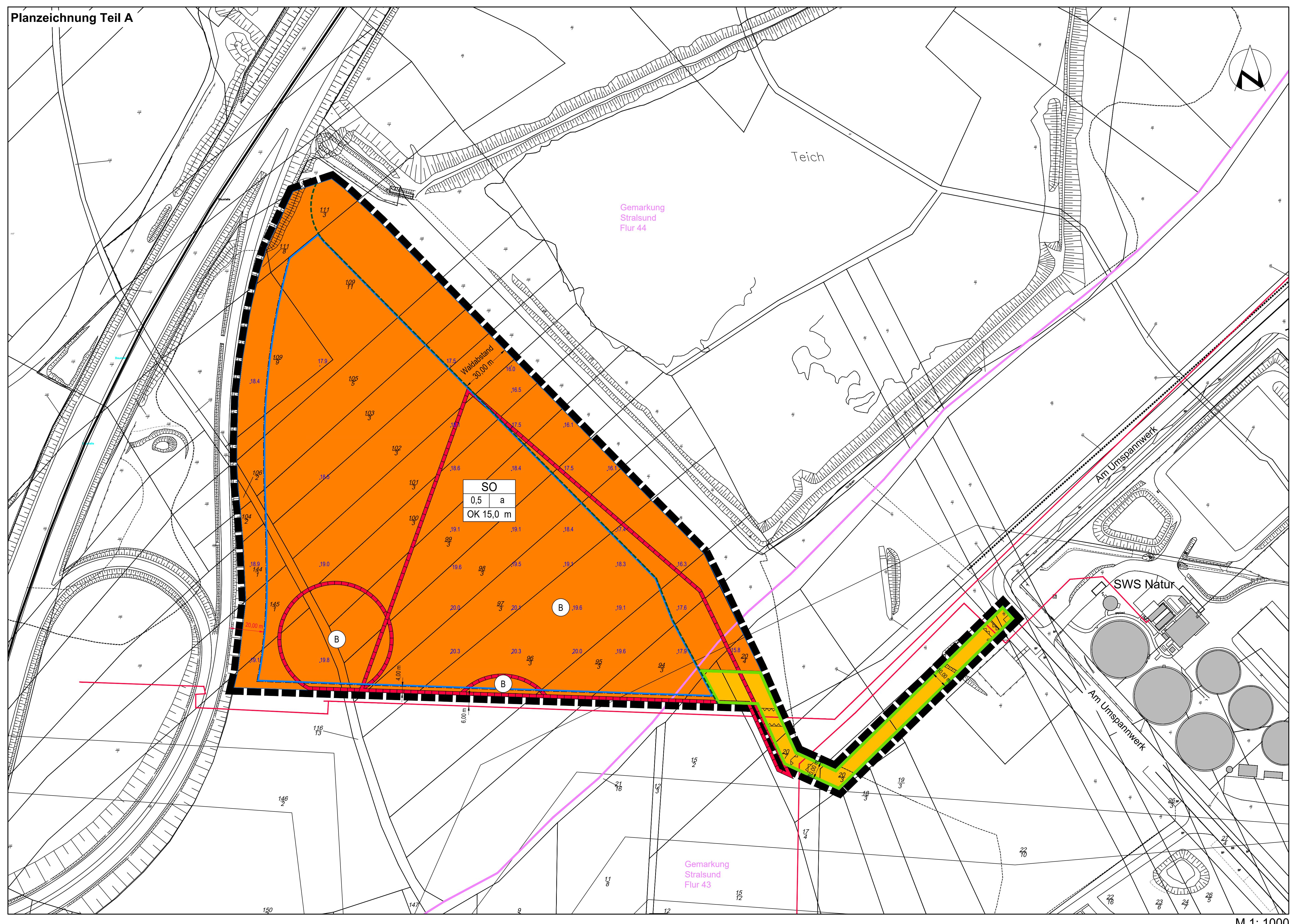


B E B A U U N G S P L A N N R . 9 3 D E R H A N S E S T A D T S T R A L S U N D " S W S E n g e r i e p a r k "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 „SWS Energiepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichnerklärung
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

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

Baugrenze

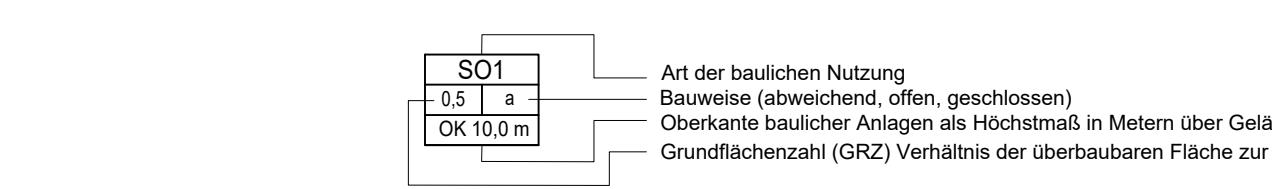
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Füllschema der Nutzungsschablone



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freihalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freihaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

Leitungstrasse Bestand ONTRAS (nachrichtliche Übernahme) mit zugehörigen Schutzbeständen
Waldabstandslinie (30 m)
Anbauverbotszone

20,00 m

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen mit bekannten, Bodendenkmälern
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

20,4 Ermittelter Höhen

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

(jem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energie“ dient insbesondere der Wärme- und Stromerzeugung. Allgemein zulässig sind:

- Anlagen zur Energie- und Wärmeerzeugung, sowie zur jeweiligen Verteilung (z. B. Biogas Anlage, Wärmetauscher, Großraumheizkessel)

- Erforderliche Netzanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einrichtungen mit transparenten Zaunlängen)

- Einrichtungen zur Erzeugung von Windenergieanlagen im Geltungsbereich unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

2.1. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten einzelner Teile in geringfügigem Maß ist, außerhalb der Anbauverbotszone, zulässig

2.2. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhe einzelner technischer Anlagen bis zu einer Höhe von 20,4 m überschritten werden.

2.3. Der untere Höhenbezirkspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie. Als Höhe gilt das Maß zwischen unterem Bezirkspunkt der Straßenbegrenzungslinie und der Oberkante der baulichen Anlage.

3. Baubewilligung

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweidende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der baulichen Anlagen darf 50 Meter überschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenentnahmeschutz

Innenraum der nachrichtlichen in der Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmälern kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodenentnahmen gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern die Begründung der Entnahmen und die Maßnahmen der Bodenentnahmen sowie die Maßnahmen der Bodenentnahmen im Rahmen der Maßnahmen anfallenden Kosten der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist jedoch eine entsprechende Genehmigung erforderlich.

Die erzielbaren Genehmigungen sind an die Einheit dieser Bedingung gehalten.

2. Nutzungseinschränkungen, Leitungsbereiche

Die von der ONTRAS nachrichtlich übernommenen Festelegungen sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzzonen einzuhalten.

III. Hinweise

1. Bodenentnahmeschutz

Innenraum der nachrichtlichen in der Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmälern kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodenentnahmen gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern die Begründung der Entnahmen und die Maßnahmen der Bodenentnahmen sowie die Maßnahmen der Bodenentnahmen im Rahmen der Maßnahmen anfallenden Kosten der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V).

Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist jedoch eine entsprechende Genehmigung erforderlich.

Die erzielbaren Genehmigungen sind an die Einheit dieser Bedingung gehalten.

2. Nutzungseinschränkungen, Leitungsbereiche

Die von der ONTRAS nachrichtlich übernommenen Festelegungen sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzzonen einzuhalten.

III. Hinweise

1. Bodenentnahmeschutz

Vor Beginn der Bauleitpläne werden in der Befestigung der Bodenentnahmen in Abstimmung mit dem Vorhaben der Bodenentnahmehoheit die Bereichs- und Dokumentationsaufschreibungen vorgenommen.

Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverhältnisse entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum vorliegenden Tag geschützt. Die Befestigung der Bodenentnahmen ist auf die Fundstelle und die Fundstelle ist zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksentwickler sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt nach Zugang der Anzeige.

3. Nutzungseinschränkungen, Leitungsbereiche

Die Befestigung der Bodenentnahmen ist grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BauSchG (Zugriffsvorkehrte) auszuhalten. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände verstoßen.

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitpläne sind ausschließliche Bodenentnahmen auf der Vogelabzugsstrecke zwischen dem 1. Oktober und dem 01. April zu unterlassen.

Sollten lärmversuscheide Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar - September) begonnen werden, sofern dies nicht aufgrund eines besonderen Anlasses erforderlich ist, muss ein Abstand von 30 m eingehalten werden.

Im Falle eines Baubeginns in der Brutzeit ist vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Beauftragten des Bauhofs auf bereits bestehende Vogelarten und deren Lebensräume zu achten.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen, um die Vogelbestände zu schützen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind die entsprech