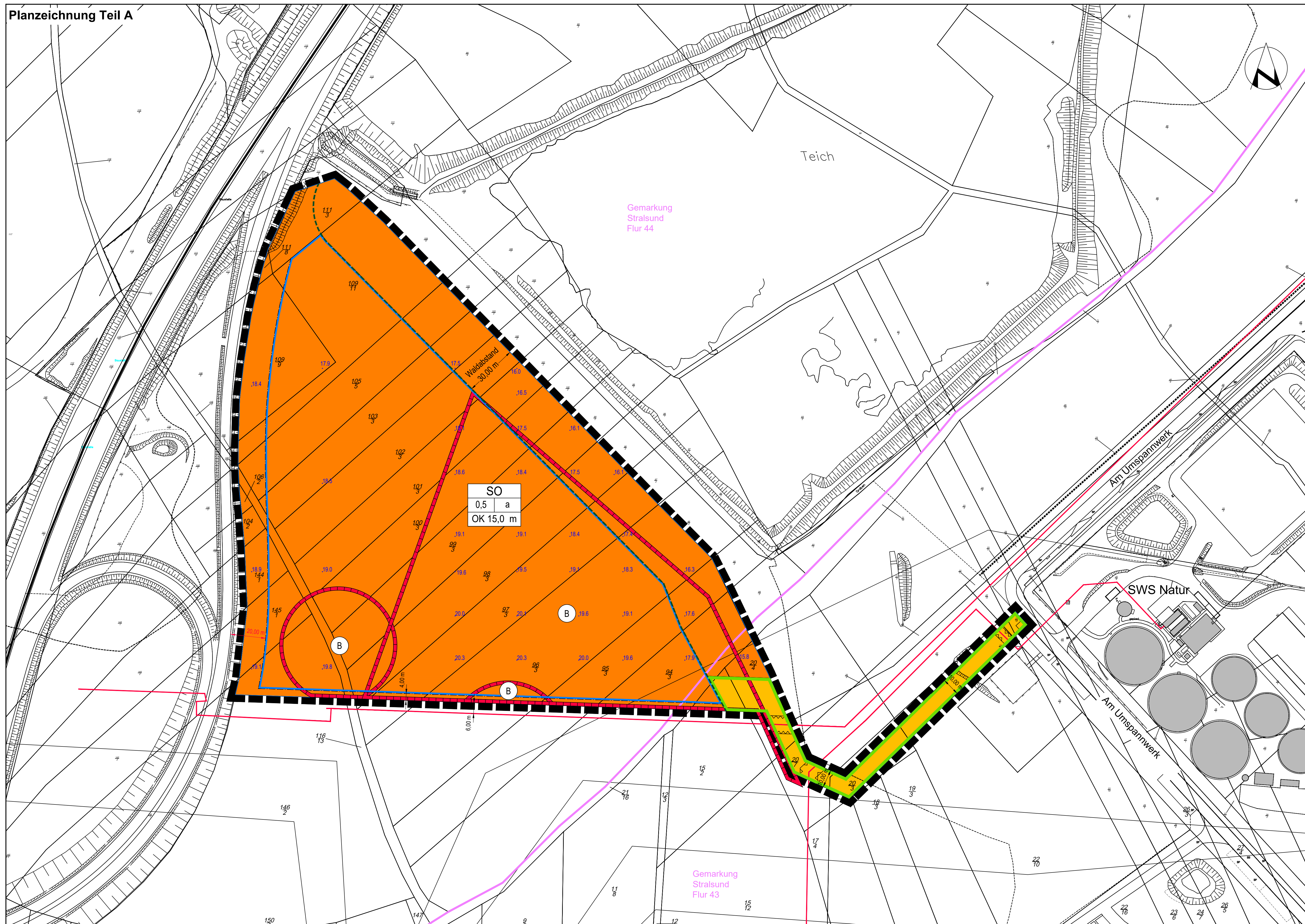


BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER HANSESTADT STRALSUND "SWS Energiepark"

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.

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

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

- 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)
1) Zweckbestimmung: Energie
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des städtischen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

- | | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung
Bauweise (abgeschlossen, offen, geschlossen)
Charakteristischer Anlagen (z.B. Hochhaus) in Metern über Gelände (degradierte Höhenpunkte)
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
|---|---|

Planzeichen ohne Normcharakter

- | |
|---|
| Leitungsseilstrasse Bestand ONTRAS (nachrichtliche Übernahme) mit zugehörigem Schutzabstand |
| Waldabstandsline (30 m) |
| Anbauverbotszone |

Nachrichtliche Übernahmen

- | |
|--|
| Umgrenzung von Flächen mit bekannten, Bodendenkmälen
(§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| Ermittelte Höhen |

I. Textliche Festsetzungen Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO)
1.1 - Art der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energie“ dient insbesondere der Wärme- und Energieerzeugung. Allgemein zulässig sind:
- Umspannwerk
- Anlagen zur Energie- und Wärmespeicherung, sowie zur jeweiligen Verteilung (z. B. Biogas Anlage, Wärmespeicher, Großbatteriespeicher)
- Erdtrockene Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zäunen)
- Innere Erschließungsweg
Die Errichtung und Nutzung von Windenergieanlagen ist 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 Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 30 Meter überschritten werden.
2.3. Der untere Höhenbegrenzungspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie, der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen Verkehrsfläche. Als Höhe gilt das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante der baulichen Anlage.
3. **Bauweise**
Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Bauliche Anlagen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der baulichen Anlagen darf 50 Meter überschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmalschutz**
Innerhalb der nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmälen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmälen gemäß § 7 DÖBG-M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdbarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmäle sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 8 Abs. 5 DÖBG-M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmäle ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdbarbeiten zu unterrichten. Die zu erzielenden Genehmigungsschritte sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
2. **Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte**
Die von der ONTRAS nachrichtlich übernommenen Ferngasleitungen sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzabstände einzuhalten.

III. Hinweise

- Bodendenkmäler**
Vor Beginn der Bauarbeiten werden im Bereich der bekannten Bodendenkmäler in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durchgeführt. Werden bei Grabungen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 7 DÖBG-M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksanwieser sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
2. **Artenschutz**
Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszuheben. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten:
- Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgesetzt werden.
- Sollten lärmverursachende Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar - September) begonnen werden, muss zwischenzeitlich Baustelleneingrenzungen einrichten (in der eine Brut beginnen kann), muss mindestens ein Abstand zu den Gehölzbeständen von 30 m eingehalten werden.
- In Falle eines Baubeginns in der Brutzeit ist vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Begutachtung des Baubereichs eine bereits vorhandene Vogel zu untersuchen und wenn dies nicht der Fall ist, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Aufstellen von Flatterbänken oder Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzschuttschicht).
- Bei Fensteröffnungen > 1,5 m ist reflexionsarmes Glas (entsprechendes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit einer wirksamen Markierung gegen Vogelkollision zu verwenden.
- Sollten Energieleitungen (Mittel- bzw. Hochspannungsleitungen) benötigt werden, sind anerkannte Vermeidungsmaßnahmen wie Reduzierung der Anzahl von Kollisionen (Leiter möglichst in einer Ebene) und Installation von deutlich sichtbaren Markierungen mit hohem Kontrast (z. B. schwarz-weiß) umförmig oder bewegende oder reflektierende Vogelabweiser an Erdteilen gemäß der Richtlinie VDE-AFN 420-11 Vogelerschutz an Mittelspannungsleitungen bzw. dem FNN-Hinweis Vogelenschutzmarkierung an Hoch- und Hochspannungsleitungen zu beachten.
- Die bauliche Beleuchtung und die betriebsbedingte Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit Leuchtmitteln mit geringer Anstrahlungswirkung auf Insekten (warmweißes Leuchtmittel mit geringer Blaulichtanteile, also Farbtemperatur unter 3000 K, besser bis 2200 K) vorzunehmen. Zusätzlich sollen nur unbedingt notwendige Bereiche mit gerichteten Lampen (abgeschirmte Lampen) ausgeleuchtet werden. Die betriebsbedingte Beleuchtung sollte nach Möglichkeit nicht bedienbar sein (z. B. mit Bewegungsmeldern).
- Um einer Tötung von potentiell wandernden Amphibien in der Bauphase wirksam zu begegnen, wird eine Baueingrenzung festgesetzt. Deshalb sollen Bauarbeiten außerhalb der Wanderperiode (Ende Februar bis Ende April bzw. September/Oktober) ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Auslösen eines Amphibienschutzzones unumgänglich. Dies ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu leisten.
- Falls Abfälle, Schächte oder Güter verlastet werden, sind diese isoliert abzudecken bzw. amphibienfreundliche Auslässeffekten einzurichten.
Weiterhin sind folgende Vorgaben im Zuge der Umsetzung zwingend zu beachten:
- Die geplante Verkehrsfläche enthält mindestens einen Streifenpflanzstreifen (Wald), welches außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Eine Rodung von Gehölzen ist gemäß B-Plan nicht vorgesehen. Sollten entgegen der derzeitigen Planung im Zuge der Umsetzung Fällungen von Bäumen mit Quarternpotenzial für Fledermäuse bzw. mögliches Vorkommen von Hirsche-Halbzooberbeständen erforderlich werden, sind durch eine ökologische Begutachtung geeignete CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Brunnvogel festzulegen (z. B. Ersatzpflanzungen in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen).
- Erfordert die Umsetzung von Teilprojekten aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses Baumaßnahmen nach Beginn der Vogelbrutzeit, durch die ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Ausnahmeverfahren zu stellen und es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete CEF-Maßnahmen umzusetzen (z. B. durch eine die betroffenen Brutkolonien umschließende Waldrandgestaltung am Standort der externen Kompensationsmaßnahme E4 südlich des NSG Försthofer Heide). Zuvor sind die betroffenen Bereiche durch eine fachkundige Person hinsichtlich wichtiger Vogel zu untersuchen. Bedingung für die Erlangung einer Ausnahme ist, dass die Voraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.
- Gehölzschutz**
Während der Bauphase unterliegen an die Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestände (Laubgehäusche, Wald) einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:
- An Baumaßnahmen angrenzende Gehölzbestände nördlich des Plangebietes und angrenzend an die Verkehrsfläche werden vor Beginn der Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 19201 geschützt (Begrünung mit einem Schutzzaun). Bei entsprechender Entfernung und somit geringerer Gefährdung ist ggf. auch eine Verwendung von Absperrband ausreichend.
- Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.
- Baumkrönen sind vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Geräte zu schützen. Erforderlichenfalls sind gefährdete Äste fachgerecht hochzuhalten oder zurückzuschneiden.
- Wurzelbereiche sind durch eine druckverleibende Auflage (wasserundurchlässig) vor Lasten zu schützen. Die Baggerarbeiten dürfen nicht auf die Wurzelansätze aufgesetzt.
4. **Bodenschutz**
Zum Schutz des Bodens sind insbesondere folgende Maßnahmen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) zu beachten:
- Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verunreinigung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baubetrieb wiederzuverwenden.
- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach unter- und Oberboden am Ort in Metern zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Körner, Schotter, Kies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandslos von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragschichten rückstandslos zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.
- Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Versickerungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Teferlockerung bis zur Untergrenze der Versickerungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf rekultivierten Flächen durchwurzelbar und wasserundurchlässig ist.
5. **Wasserabfluss**
Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, ortsüblichen Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß § 2 WaldABStVO-M-V zugelassen werden.
6. **Waldabstand**
Die Abkantung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StVG-M-V)).
7. **Externe Kompensation**
Die externe Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Kompensationsmaßnahme „E 4 Aufforstung 2 südlich NSG Försthofer Heide“ bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs auf den folgenden Flächen:
Gemarkung Zitterpenningshagen, Gemeinde Wendorf, Flur 1, Teile der Flurstücke 1052, 1062, 1072, 1082, 111, 112 und 113/1.
Den Eingriffen durch den B-Plan 93 werden 88.447 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFA) zugeordnet. Darüber hinaus vorhandene KFA der Kompensationsmaßnahme „E 4 Aufforstung 2 südlich NSG Försthofer Heide“ stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

- Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 30.05.2025. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
9. **Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verabschiedung der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan erlassen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
10. **Zusätzliche Hinweise**
Das sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollV befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.05.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 6 am 06.05.2025 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPBG-M-V mit Schreiben vom 13.08.2025 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Auswahls vom 13.08.2025 bis 12.09.2025 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 mit Begründung und Anlagen genehmigt und zur Ausfertigung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93, 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 ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Einreichung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungsfristes 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 maps.plan.de/bau/planzue.htm einzusehen.
7. 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.
8. Der Bebauungsplan Nr. 93, 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 genehmigt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS - Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
10. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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. öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Gefährdung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KVO-M-V) und weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "SWS Energiepark"

Entwurf, Stand Januar 2026

