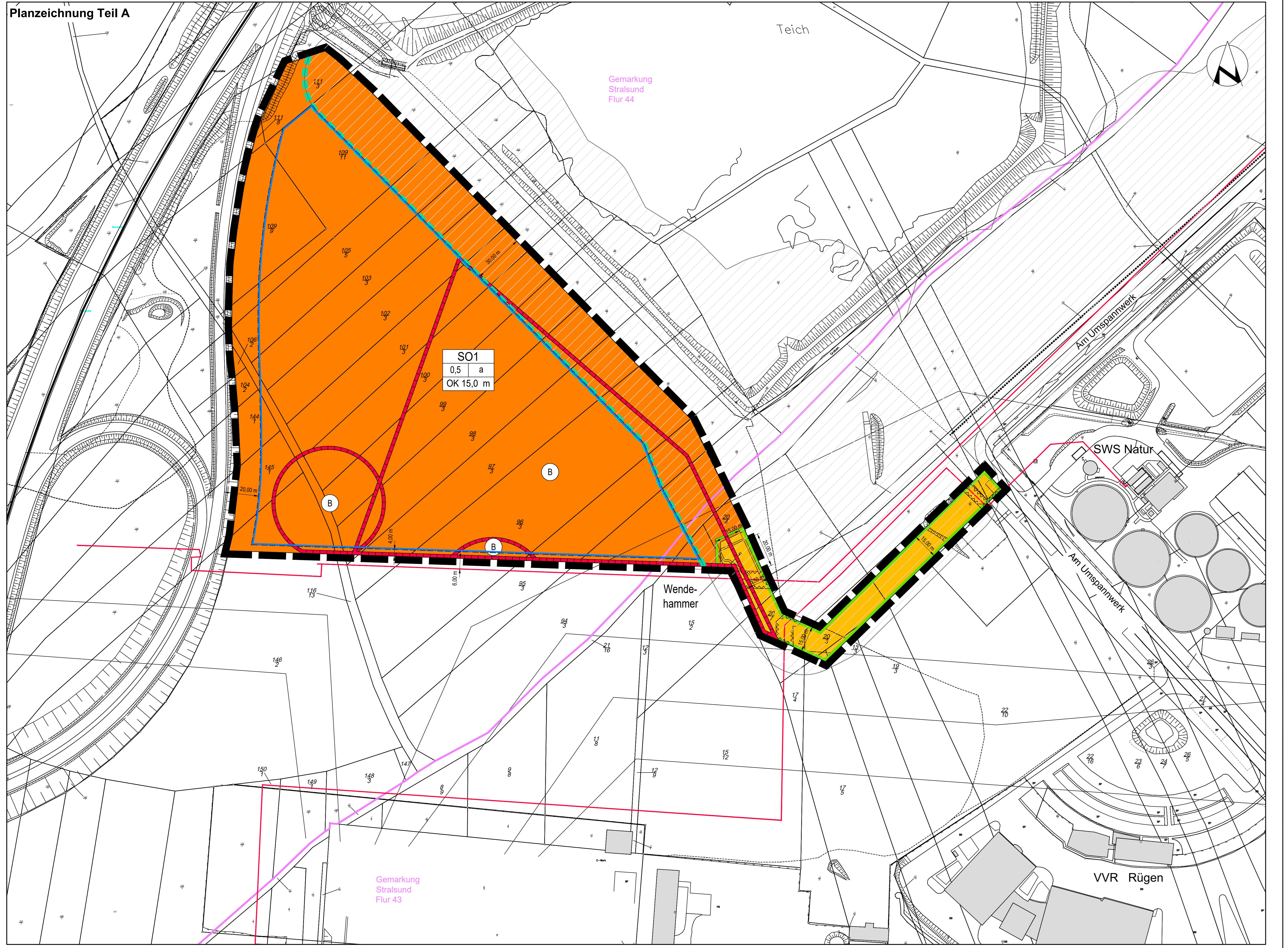


B E B A U U N G S P L A N N R . 9 3 D E R H A N S E S T A D T S T R A L S U N D " S W S E n e r g i e p a r k "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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



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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

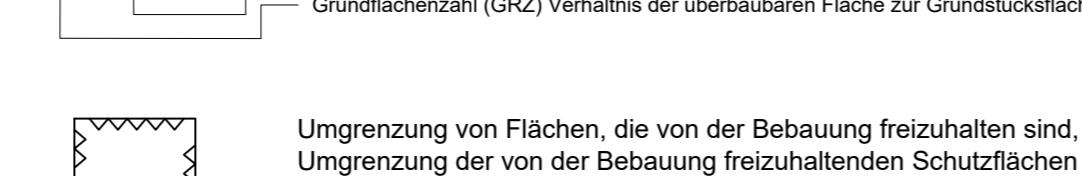
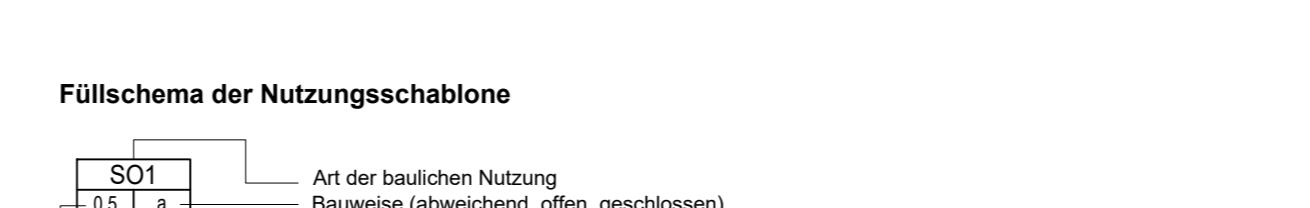
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB, § 11 BauNVO)
1) Zweckbestimmung: Energieerzeugung

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

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

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter



I. Textliche Festsetzungen Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 - 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 Wärmeerzeugung, sowie zur jeweiligen Verteilung (z.B. Biogas Anlage, Wärmepeicher, Großbatteriespeicher)
 - Erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen)
 - Innere Erschließungswege
 Die Errichtung und Nutzung von Windenergieanlagen ist im Geltungsbereich unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO)
 1. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten einzelner Teile in geringfügigem Maß ist, außerhalb der Bauverbotszone, zulässig.
 2. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 30 Meter überschritten werden.
 3. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Straßenebengrenzlinie, der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche. Als Höhe gilt das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante der baulichen Anlage.
- 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**

In innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen mit Bodendenkmälern kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalspflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
- Nutzungseinschränkungen, Leitungsschutz**

Die von der ONTRAS nachrichtlich übernommenen Ferngasleitungen sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzabstände einzuhalten.

III. Hinweise

- Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzhörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalspflege 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 Pflanzensachen nach § 44 ff wird hingewiesen.
- Bodenschutz**

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuvorwerfen (§ 202 BauGB).
- Wasserabfluss**

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
Die Ableitung von Abwassern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).
- Waldbestand**

Innenhalb des Waldbestandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem standard oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldbestandes können gemäß § 2 WaldAbfOTV M-V zugelassen werden.
- Planzeichnung**

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 28.12.2024. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

7. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Satzung der Hansestadt Stralsund

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauregulierung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, Nr. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2021 (GVBl. M-V 2021, Nr. 11), wird die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 „SWS Energiepark“ gelegen im Stadtteil „Am Umspannwerk“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 15.05.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abruck im Amtsblatt Nr. am 06.06.2025 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPIG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die fristige 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 des Bebauungsplanes Nr. 93 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausgelegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, sowie der Möglichkeit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelagerten Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <https://plan.geodaten.mv.de/Bauleitplaene> einzusehen.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorbereiteten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprift. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeleitet worden.
- 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 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

9. Der katastarmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 am wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagernden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS® - Grundstabsbestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteuft werden.

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsteuer

10. Die Bebauungsplansatzung, 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 Dienststunden von jedem 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 Fehlvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "SWS Energiepark"

