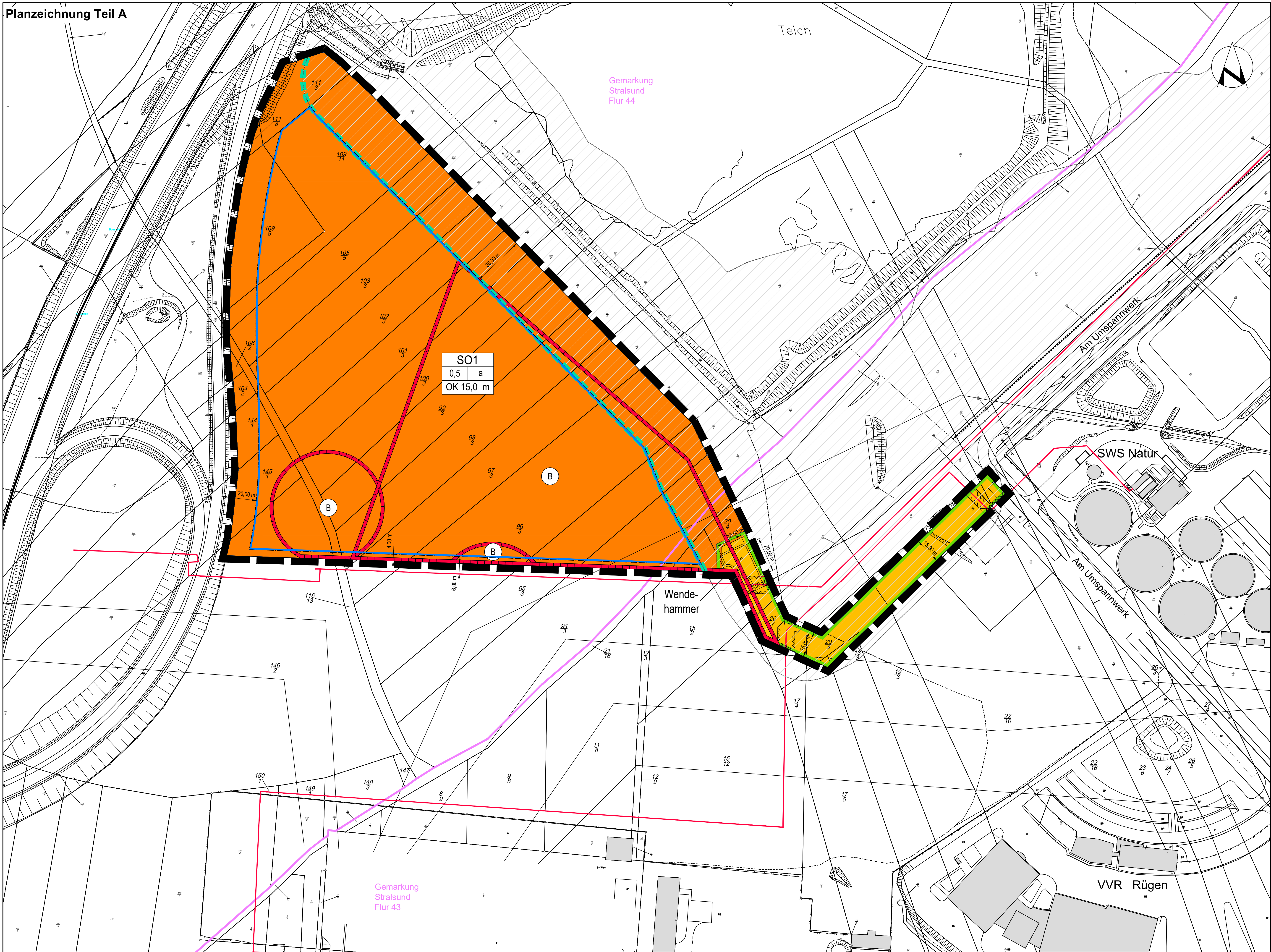


BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER HANSESTADT STRALSUND "SWS Energiepark"


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






Planzeichenerklärung

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)

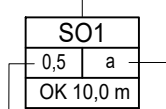
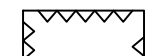
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
1) Zweckbestimmung: Energieerzeugung

- 3. 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)
-  Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

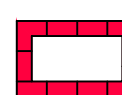
Füllschema der Nutzungsschablone

-  Art der baulichen Nutzung
Bauweise (abweichend, offen, geschlossen)
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte)
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

-  Leitungsstrasse Bestand ONTRAS (nachrichtliche Übernahme)
-  Waldabstandslinie (30 m)
-  Waldfläche

Nachrichtliche Übernahmen

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

I. Textliche Festsetzungen Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 - 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, Wärmespeicher, Großbatteriespeicher)
 - Erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen)
 - Innere ErschließungswegeDie 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)
 - Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten einzelner Teile in geringfügigem Maß ist, außerhalb der Anbauverbotszone, zulässig.
 - Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 30 Meter überschritten werden
 - Der untere Höhenbezugspunkt ist die Straßengrenzungslinie, 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**
Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen 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 Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
- Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte**
Die von der ONTRAS nachrichtlich übernommenen Ferngasleitungen sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzabstände einzuhalten.
- Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Wasserabfluss**
Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild 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 Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).
- Waldabstand**
Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß § 2 WaldAbstVO 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.
- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Satzung der Hansestadt Stralsund

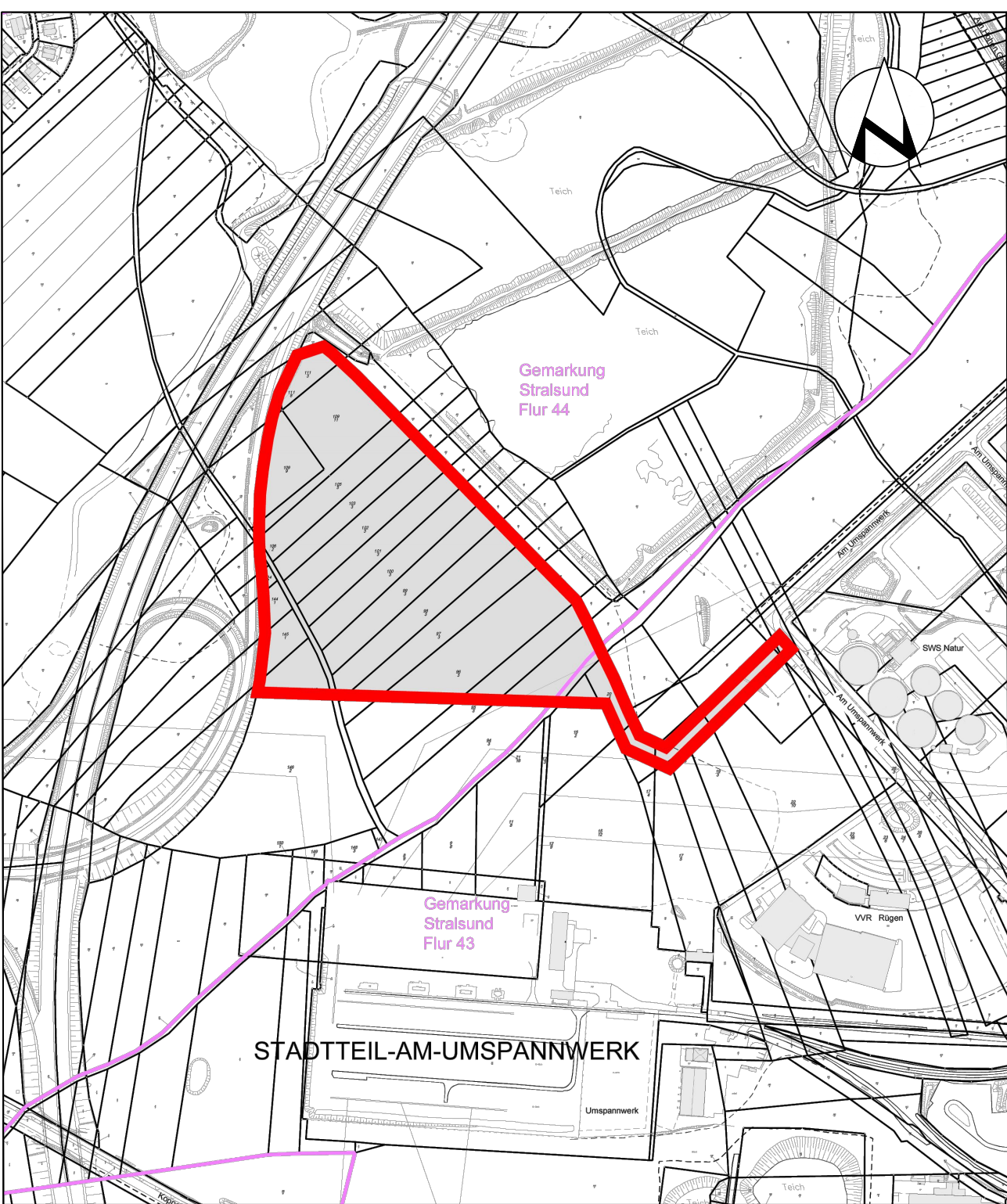
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVBl. M-V, S. 110, 111), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 „SWS Energiepark“ erlassen 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 Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.05.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 6 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 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 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 ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten 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/BauPlanPläne> einzusehen.
 - 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.
 - 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
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS® - Grunddatenbestand) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 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 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 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"

Vorentwurf, Stand Juni 2025



Übersicht über den Bebauungsplan Nr. 93
Ausgangspunkt der digitalen Stadtgrundkarte
der Hansestadt Stralsund