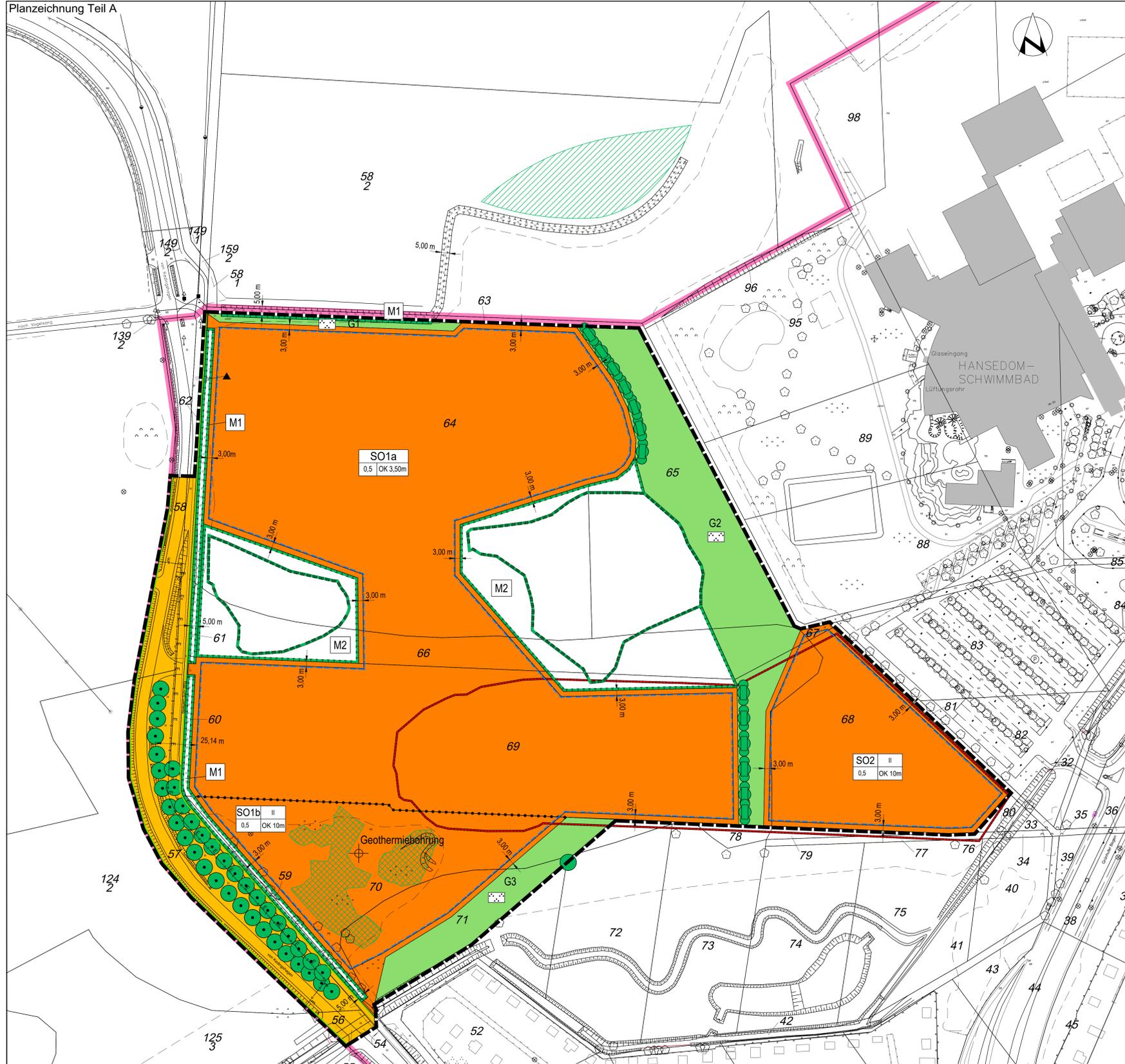


BEBAUUNGSPLAN NR. 81 DER HANSESTADT STRALSUND

"Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) 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

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO)
Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauUNVO)
1) Zweckbestimmung: Energieerzeugung
2) Zweckbestimmung: Freizeit
- Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)
Baugrenze
- Verkehrsräume**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche, öffentlich
Zweckbestimmung: Parkanlage

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)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Hecken
15. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauUNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|--------|--|
| SO I | Art der baulichen Nutzung |
| SO II | Anzahl der Vollgeschosse |
| SO III | Oberkante baulicher Anlagen als Höhenmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte) |
| SO IV | Grünflächenanteil (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche |
| SO V | Art der baulichen Nutzung |
| SO VI | Grünflächenanteil (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche |
| SO VII | Oberkante baulicher Anlagen als Höhenmaß in Metern über Gelände (dargestellte Höhenpunkte) |

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 8 BauGB)
hier: geschützte Biotope gem. § 20 NatSchG M-V
Tiefenbohrung Geothermie
 - Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetznetze der Landes M-V
 - Stadtgrenze
- #### III. Plangrundlage
- Planzeichen ohne Normcharakter
- 69: Vorhandene Flurstücks- und Grenzlinie mit Flurstücksbezeichnung
 - 20 m: Bemaßung in Metern
 - 20 m: vorhandene Geländeöhe
 - 10 kV: unterirdische Leitung (Elektrokabel)
 - 10 kV: Verlust von nach § 20 NatSchG M-V geschützten Biotopen
 - 10 kV: Ausgleichsfläche für geschützte Biotope
 - 10 kV: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken außerhalb Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen Teil B

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung“ dient insbesondere der klimaneutralen Wärme- und Energieerzeugung. Allgemein zulässig sind:
- Freiflächenanlagen der Solarthermie und Photovoltaik,
- erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen),
- innere Erschließungswege
- in Sondergebiet 1b zusätzlich sonstige Energie- sowie Wärmeerzeugungs- und Verteilungsanlagen (z. B. Blockheizkraftwerke, Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie, Wärmespeicher)
Das Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dient der Ansiedlung von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Allgemein zulässig sind:
- Anlagen zur Freizeitaltug,
- Anlagen für sportliche Zwecke und zur sportlichen Betätigung
- Schank- und Speisewirtschaften.
Ausnahmsweise zulässig sind im Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit“:
- Beherbergungsbetriebe im Zusammenhang mit einer o.g. Nutzung
- Anlagen für soziale Zwecke.
1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf in den Sondergebieten 1a und 1b durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 20 Meter überschritten werden.
1.2.2 Die Grünflächen G1, G2 und G3 sind als Wiesenfläche extensiv zu pflegen. Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regioaat als Wiesenflächen herzustellen.
Eine Anlage von Geh- und Radwegen ist mit wassergebundener Bauart mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
3. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 **Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken**
Die Windschutzpflanzung aus Hybrid-Pappeln wird in der Maßnahmefläche M 1 zu einer 5 Meter breiten naturnahen Feldhecke mit standortheimischen Baum- und Straucharten umgestaltet. Hierzu werden die Pappeln entnommen und mit standortheimischen Baum- und Straucharten nachgepflanzt. Die Pappeln dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden. Bei stockausschlagfähigen Arten sind auch die Wurzelstöcke zu roden.
Es sind Arten naturnaher Feldhecken entsprechend Nr. 4.4 der Anlage 2 zu § 20 Abs. NatSchG M-V zu pflanzen. Dabei sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten zu verwenden. Als Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden sind: Sträucher, 60/100 cm 3-triebig zu verwenden. Die Pflanzungen sollen mindestens zweireihig sein und in einem Verband 1,0 m x 1,5 m angelegt werden.
Innerhalb der rd. 440 m langen Feldhecke sind 22 großkronige Bäume als Überhälter (Bäume I. Ordnung) als Hochstämme (Stammumfang 12/14) mit Zwebocksicherung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzzeichnungen gegen Wildverbiss zu sichern.
3.2 **Pufferflächen um geschützte Biotope**
Die Maßnahmefläche M 2 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. Die Entnahme einzelner Gehölze ist zum Erhalt des Offenlandcharakters zulässig.
3.3 **Erhalt von Bäumen**
Die Bäume der geschützten Baumreihen an der K 26 und der geschützte Einzelbaum an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind einschließlich ihres Wurzelraums vor Beeinträchtigungen zu schützen.
3.4 **Pflanzen von Hecken**
Am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche G2 sind entlang der Grenze zu den Sondergebieten 1a und 1b Hecken aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
3.5 **Kompensationsminderung (Solarthermieanlage)**
K1 Die Flächen zwischen den Kollektoren und die von Kollektoren überschrittenen Flächen werden zur Entwicklung einer extensiven Wiesen/Weideland durch Einsatz begrünter oder Selbstbegrenzung überlassen. Eine Bodenbearbeitung sowie die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Im Falle einer Mahd darf diese maximal 2 x jährlich erfolgen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Frühester Mahd-Termin ist der 1. Juli. Im Falle einer Schafbeweidung darf ein Besatz von 1,0 GVE nicht überschritten werden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Bodendenkmalschutz**
Innerhalb der nachrichtlich in der Planzeichnung übernommenen Fläche 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 der Bedingung gebunden.
2. **Biotope**
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Hinweise

- Bodendenkmale**
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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.
2. **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 ff wird hingewiesen.
3. **Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelände wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
4. **Drainagen**
Sollten bei den Erdarbeiten Drainagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind.
5. **Kompensationsmindernde Maßnahme K1**
Die Maßnahme wird vertraglich für den Zeitraum des Betriebs der Solarthermieanlage gesichert.
6. **Planzeichnung**
Zeitliche Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 01.01.2023.
Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
7. **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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 10.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 4 am 09.04.2022 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Auswahns vom bis durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten 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. 81 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis öffentlich bekannt gemacht worden.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird im Amtsblatt Nr. vom ersichtlich 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://buplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> 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. 81, 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 katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 am wird als Igerichtig 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
10. Die Bebauungsplanzeichnung, 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. ersichtlich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe"

