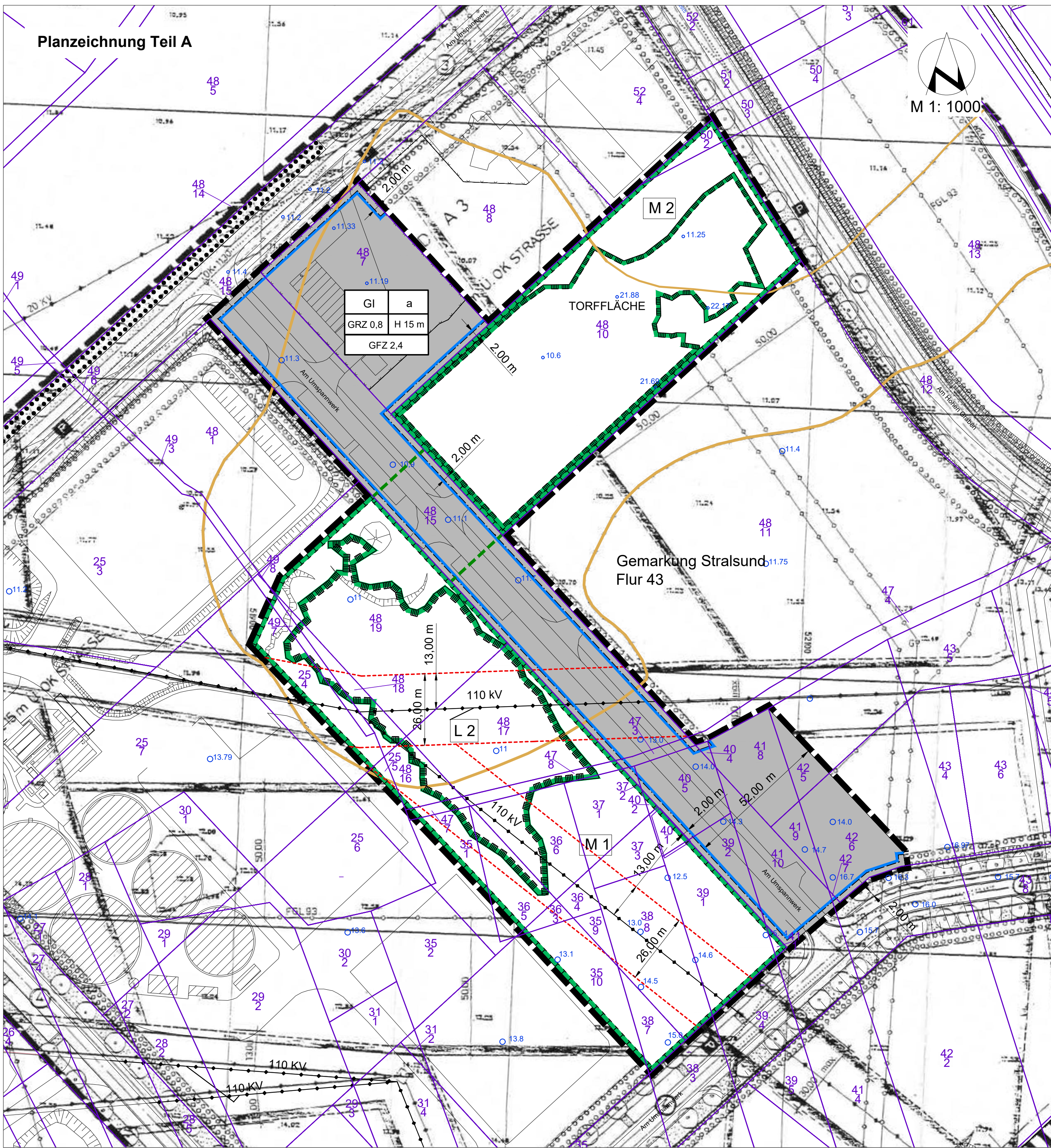


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "INDUSTRIEGEBIET STRALSUND/ LÜDERSHAGEN"

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen“, gelegen im Stadtgebiet Lüssower Berg, Stadtteil Am Umspannwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Teil A Planzeichenerklärung

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

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

GI	1.3.2	Industriegebiete
		(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

GFZ	2.1	Geschoßflächenzahl bis Höchstmaß
GRZ	2.5	Grundflächenzahl
H	2.8	Höhe baulicher Anlagen max. über OK Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a	3.3	Abweichende Bauweise
	3.4	Baugrenze

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)

	13.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	15.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	15.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1
		(§ 9 Abs. 7 BauGB)

GI	a	Art der baulichen Nutzung / Gebietsbezeichnung
		Bauweise
GRZ 0,8	H 15,0 m	Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
		Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt)
GFZ 2,4		Geschossflächenzahl bis Höchstmaß

II. Planungsgrundlage/ Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung in Metern
	Vorhandene Gebäude/ Anlagen
	Vorhandene Geländehöhe
	Bereiche schlechten Baugrundes (Torfflächen)
	oberirdische Leitung
	Korridor zur Gewährleistung der Durchlässigkeit von Amphibien

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V
--	---

Teil B I. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des B 3.1 werden mit den nachfolgend gekennzeichneten Änderungen für den Änderungsbereich beibehalten (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche gekennzeichnet, neue Festsetzungen fett).

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO
In den festgesetzten Industriegebieten sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger technischer Anlagen bis maximal 35 Meter überschritten werden.

- Baugrenzen und Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

Gebäude dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig (bis 10 m).

Bei der Ermittlung der GFZ sind Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen mit anzurechnen.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

- Nebenanlagen

Werbetafeln sind nur an Stätten der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Außerdem gilt § 13 (1) (2) BauO vom 20.07.1990.

- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die notwendigen Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB

- In allen Baufeldern sind Ausgleichsmaßnahmen mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dafür sind bevorzugt die vorhandenen Torfflächen zu nutzen:

- Es ist ein Gehölzstreifen (mind. 5 m breit) an der Grenze parallel zur Straße, aber innerhalb der Grundstücke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Haselnuss, Kornekirsche, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Hundssrose, Apfelfrose, Brombeere, Schlehe, Weißdorn.

- Vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien sind unzulässig für Lagerplätze, Stauflächen vor Garagen, Stellplätze, Wege, Aufstell- und Ausstellungsplätze sowie Beläge des Umweltschutzes und bestehende Auflagen dies nicht verbieten.

- In den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils abschnittsweise einheimische Winterlinde (filix-cardata) oder Bergahorn (ace-pseudo-platanus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12,5 m² vorzusehen:

- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. 13.2.1 sowie die Anordnung von Parkflächen gem. 6.3 können zum Zweck der Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- Abstand der Bäume im Durchschnitt 12 m.

- Nutzungseinschränkungen, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L2: Die als Leitungsrecht L2 zu belastende Flächen sind zugunsten der E.DIS sowie deren Rechtsnachfolger zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern. Die Flächen dürfen nicht überbaut oder eingefriedet werden.

- Durch Hochspannungsleitungen
Abstand zwischen Leiter und nächsten Bauwerkteil:
Bei Kreuzung 5 m, bei Näherung und Parallelführung: Zwischen der Lotrechten am ausgezeichneten Leiter und nächsten Bauwerkteil 3 m.
Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung durch die Hevag bzw. der Deutschen Reichsbahn.
Die Zugänglichkeit für Instandsetzungsmaßnahmen durch die TÖB ist jederzeit zu gewährleisten.

- Durch Ferngasleitungen
Beidseitig der Ferngasleitungen unterliegt ein jeweils 50 m breiter Streifen einer Nutzungsbeschränkung. Baumaßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind mit Verbundnetz GAS AG Bed. Doberan gesondert abzustimmen.

- Beugestalterische Festsetzungen § 83 (4) BauO

- Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzbot sind als mindestens zweireihige Laubholzhecken auszuführen. In der Hecke angeordnete Drahtzähne (nicht höher als Bepflanzung) sind zulässig.

- Dach- sowie Fassadenbegrünung ist zulässig.
- Fassaden- und Dachverkleidungen mit metallisch glänzenden und spiegelnden Werkstoffen sind ausgeschlossen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

- Die Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind 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.

II. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise werden neu aufgenommen.

- 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.
- Artenschutz**
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten:
- Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation) im festgesetzten Industriegebiet dürfen nur zwischen dem 21. September und dem 31. Januar durchgeführt werden.
- Mit Stör- und Lärmwirkungen verbundenen Baumaßnahmen müssen zwischen dem 21. September und dem 31. Januar beginnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
- Sollten Bauarbeiten erst während der Brutzeit der nachgewiesenen Vogelarten (Anfang Februar bis Mitte September) begonnen werden bzw. zwischenzeitlich Bauunterbrechungen eintreten (in der eine Brut beginnen kann), muss in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung je nach zu erwartenden Störzeiten ein Abstand zu den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 von mindestens 30 m (Fluchtdistanz Neuntöter) eingehalten werden.
- Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Maßnahmenfläche M 1 und M 2 während der Wanderungszeiten von Amphibien sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung temporäre Amphibienleiteinrichtungen vorzusehen. Während der Wartungszeiten sind die Amphibien systematisch vom Baufeld abzusammeln und auf die vom Baufeld abgewandte Seite der Amphibienleiteinrichtung zu verbringen.
- Bei der Umsetzung von Vorhaben in dem zwischen den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 dargestellten Korridor ist eine dauerhafte Durchlässigkeit für Amphibien zu gewährleisten.
- Geschützte Biotope**
Bei Baumaßnahmen angrenzend an geschützte Biotope sind diese vor Beginn der Bautätigkeiten durch Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Bei entsprechender Entfernung und somit geringerer Gefährdung ist ggf. auch eine Verwendung von Absperrband ausreichend.

Im wesentlichen Randbereich der Maßnahmenfläche M 2 (Flurstück 48/10) haben sich durch unterlassene Grundstückspflege geschützte Biotope in Form von Landröhricht und Feuchtholbüschen geringfügig in die Flurstücke 48/7 und 48/15 ausgebreitet. Sofern bei der Umsetzung konkreter Vorhaben im festgesetzten Industriegebiet geschützte Biotope betroffen sind, ist im Zuge des jeweiligen Bauantrags ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 (3) NatSchAG M-V zu stellen.

- Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während durchgeführter Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baugebiet wiederzuverwenden.
- Fragmente stillgelegter Ferngasleitungen**
Im Plangebiet befinden sich Fragmente stillgelegter unterirdischer Ferngasleitungen der ONTRAS, deren Lage nicht genau bekannt ist. Es ist ein beidseitiger technischer Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit der ONTRAS Abweichungen von Regelungen und Vorschriften der Schutzanweisung sowie eine Bergung möglich.
- Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 30.04.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten 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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 07.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 5 am 14.05.2022 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 05.06.2023 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 14.06.2023 bis 30.06.2023 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf der 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 3.1 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie dessen Begründung einschließlich Anlagen erfolgte durch Veröffentlichung im Internet durch Einstellen im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal sowie auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom bis Es wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung veröffentlicht. Zusätzlich wurden auch im selben Zeitraum die Planunterlagen, umweltbezogenen Stellungnahmen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.
- 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.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 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

- 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 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1 DER HANSESTADT STRALSUND "Industriegebiet Stralsund/ Lüdershagen"

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Entwurf, Stand September 2025

