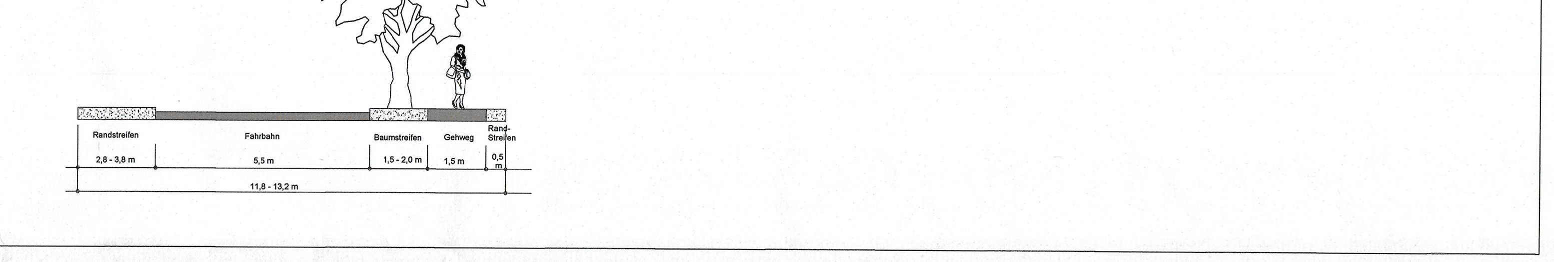
BEBAUUNGSPLAN NR. 66 DER HANSESTADT STRALSUND
"Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V 44/2021 S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 25.08.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich", gelegen im Stadtteil Voigdehagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erlassen.

Planzeichnung Teil A

Geplanter Regelquerschnitt (ohne Normcharakter)



Teil A
Planzeichenerklärung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. FH 9,5 — maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über NHN in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z.B. TH 4,2 — maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über NHN in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche mit Kennziffer (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

C1 — Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 unzulässig sind. (§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

G1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen

Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform

Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter):

Grenze des Gewässerschutzstreifens (50 m) gemäß § 29 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG

Grenze des Abstandes zum Wald bei der Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 20 LWaldG M-V (30 m)

B1 — Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

A — Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben umgesetzt wurden

Schutzabstand für die Errichtung baulicher Anlagen zur Hochspannungsleitung (Freileitungsschutzstreifen)

Freileitungsbereich (50 m Abstand zur Trassenachse)

Parzellierungsvorschlag mit möglichen Gebäude

Zu verlegende Mittelspannungs- bzw. Niederspannungsleitung

Geplante Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb des Plangebietes

Kennziffer Baum mit Kronendurchmesser >1,0 m in 1,3 m Höhe

Plangrundlage (ohne Normcharakter):

Gebäudebestand

35/9 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Laubbaum mit Kronenumfang

Böschung

220 KV Hochspannungsfreileitung

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann bei einer baulichen Unterordnung unter die Hauptwohnung eine Einliegerwohnung zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden, sofern die Geländeoberfläche aus Gründen der Bodentragfähigkeit, der ordnungsgemäßen Entwässerung oder um Zufahrten zu Garagen ohne zu großes Gefälle herstellen zu können, angehoben werden muss.

2.2 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 800 m² betragen.

3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Für jedes vom Voigdehäger Weg aus erschlossene Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Auf den an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücken sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze zulässig. Dabei muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m betragen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Auf den an den Voigdehäger Weg angrenzenden Grundstücken müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.3 Auf der mit "C1" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.3. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Pflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit standortgerechter Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Auf den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen ist optional auch eine extensive Beweidung als Umtriebsweide zulässig.
Es wird eine jährliche 2- 3malige Mahd (ab 01.07. des Jahres) festgesetzt. In Abhängigkeit von standortklimatischen Gegebenheiten ist ausnahmsweise eine Mahd ab 01.06. des Jahres zulässig.

5.2 Auf den mit G2 und G3 gekennzeichneten Pflanzflächen ist jeweils eine Hecke anzulegen. Dabei sind standortgerechte und heimische Straucharten der Pflanzqualität 60-100, 3-triebig einreihig mit Abständen von 1 m untereinander zu pflanzen.
Die mit G3 gekennzeichnete Pflanzfläche darf je Baugrundstück auf einer Breite von maximal 3,0 m unterbrochen werden.

5.3 An den im Voigdehäger Weg sowie auf der öffentlichen Grünfläche G1 festgesetzten Standorten für die Pflanzung von Bäumen sind jeweils Bäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 16-18, 3xv, mDB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von max. 2 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 In der mit G1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Wegen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Fassaden

7.1 Als Außenwandmaterial sind Putz und/oder Ziegel zu verwenden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer

7.2 Die Dächer von Gebäuden sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung 35° bis 50° auszubilden.
Die Dacheindeckung ist nur in roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen. Die Installation von Solaranlagen bleibt von den Vorschriften über die Dacheindeckung unberührt.
Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 LBauO M-V sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.
Die Breite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 30% der Firstlänge betragen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Einfriedungen

7.3 Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht überragen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Gestaltung unbebauter Flächen

7.4 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

7.5 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis 7.4 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 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. Auch im übrigen Plangebiet sind archäologische Funde zu erwarten.

8.2 Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Andershof
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I. Gemäß Verordnung der 132/23/77 vom 20.09.1977 gelten i. V. m. der TGL 43850, Teile 1, 2 und 6 vom April 1989 u.a. folgende Verbote (v) und Nutzungsbeschränkungen (b) (Auszug):
- Bohrungen, außer für die Wassergewinnung (b)
- Errichten von Untergrundspeichern, außer für die Trinkwassergewinnung (v)
- Versickerung und Untergrundverrieselung von Abwasser bei Anlagen über 50 EGW (v)
- unter 50 EGW (b)
- Einsatz fester und fließfähiger organischer oder mineralischer Dünger (b)
- individuelle Tierhaltung (b)
- Entlastungsanlagen der Abwasserbodenbehandlung (v)

Darüber hinaus wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) hingewiesen. Danach dürfen gemäß § 49 Abs. 2 AwSV in Verbindung mit § 39 AwSV in der hier vorliegenden Trinkwasserschutzzone III u.a. folgende Anlagen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >100 ≤ 1000 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 (schwach wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1000 m³ bzw. Tonnen,
- unterirdische Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 (deutlich wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >10 ≤ 100 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit gasförmigen oder festen Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 (stark wassergefährdend) mit einem Volumen bzw. einer Masse von >1 ≤ 10 m³ bzw. Tonnen,
- Anlagen mit Erdwärmesonden.

Weiterhin wird durch § 49 AwSV Abs. 3 geregelt, dass in der vorliegenden Trinkwasserschutzzone III nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden dürfen, die
1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit Erdwärmesonden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ausnahmsweise genehmigt werden können, insbesondere, wenn sie nicht tiefer als 5,0 m verlegt werden.

8.3 Geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V
Die mit B1 und B2 gekennzeichneten geschützten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und vor Schädigungen zu schützen.

II. Hinweise

1. Plangrundlage
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist der vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) erstellte Lageplan unter Einarbeitung der ALKIS mit Stand vom August 2021. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Freihaltung von Gewässern
Innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V i.V.m. § 61 BNatSchG).

3. Bodendenkmalschutz
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Wasserabfluss
Hinsichtlich des Wasserabflusses 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).
Gemäß § 54 Abs. 1 WHG ist das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser als Abwasser definiert.

5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

6. Anwendungsbeschränkungen für Pflanzenschutzmittel
Es wird auf die Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (BGBl. I S. 1887), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 4020) geändert worden ist, hingewiesen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWZ III des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Andershof I befindet, sind insbesondere die gemäß § 3 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten geltenden Anwendungsverbote und -beschränkungen zu berücksichtigen.

7. Ordnungswidrigkeiten
Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung des gemäß der textlichen Festsetzung 5.4 zu erhaltenden Biotops eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 Abs. 3 BauGB darstellt. Diese kann mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden.

8. Kompensationsflächenäquivalente
Die Kompensationsflächenäquivalente von 6.937,23 m², die sich aus den mit A1 und A2 bezeichneten Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 sowie den festgesetzten 6 Baumpflanzungen ergibt, steht für zukünftige Eingriffsvorhaben anderer Bebauungspläne zur Verfügung.

9. Abfallentsorgung
Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung (Abfallsatzung - AbfS) im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Da die im Bebauungsplan festgesetzte private Zufahrt, über die vier Baugrundstücke erschlossen werden, als Sackgasse ausgebildet ist, ist ein Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich. Die Nutzer der Grundstücke müssen daher die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße - in diesem Fall am Voigdehäger Weg - bereitstellen.

10. 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. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:
- Zum Schutz von Brutvögeln müssen die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzrodungen) und die anschließenden Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Eine Baufeldfreimachung/ein Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden können.
- Zum Schutz von Amphibien ist das temporäre Kleingewässer bei Bautätigkeiten im Zeitraum vom 01.02. bis 30.09. gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Baufeld mit Amphibienschutzzäunen abzugrenzen, sofern durch die ÖBB ein Besatz mit Amphibien festgestellt wird. In diesem Falle sind die Bautätigkeiten durch die ÖBB zu begleiten. Ggf. notwendige weitere Schutzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 15.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9/26. vom 21.10.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 05.06.2018, 01.10.2019 und 07.03.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 22.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2018, 01.10.2019, 01.03.2022 und 20.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 29.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 15.10. bis 19.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 11 vom 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen 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/Bauleitplaene einzusehen.

7. Die Bürgerschaft hat am 27.01.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen, haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis 14.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 2 vom 26.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraums waren die ausgelegten Planunterlagen 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/Bauleitplaene einzusehen.

9. Die von den Änderungen und Ergänzungen des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Die von den Änderungen und Ergänzungen des 4. Entwurfs des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.2022 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 23.08.2022 mitgeteilt worden.

Hansestadt Stralsund, den 18. OKT. 2022 — Der Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 25.08.22 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.08.2022 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 18. OKT. 2022 — Der Oberbürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 am 30.09.2022 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.

Stralsund, den 30.09.2022 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

14. Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 18. OKT. 2022 — Der Oberbürgermeister

15. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.2022 im Amtsblatt Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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 ist nach Ablauf des 25.10.2022 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 14. NOV. 2022 — Der Oberbürgermeister

16. Die Gemeinde ist für den Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, gemäß § 215a BauGB Abs. 2 in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB Abs. 4 mit einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2024 an der Vorprüfung beteiligt.

17. Die Ergebnisse der Vorprüfung sind am 11.11.2024 im Amtsblatt Nr. 16 bekannt gemacht worden.

18. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.11.2024 von der Bürgerschaft als Satzung erneut beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 14.11.2024 gebilligt.

Hansestadt Stralsund, den 04. DEZ. 2024 — Der Oberbürgermeister

19. Der Bebauungsplan Nr. 66, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Stralsund, den 04. DEZ. 2024 — Der Oberbürgermeister

20. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.12.24 im Amtsblatt Nr. 18 erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die 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.

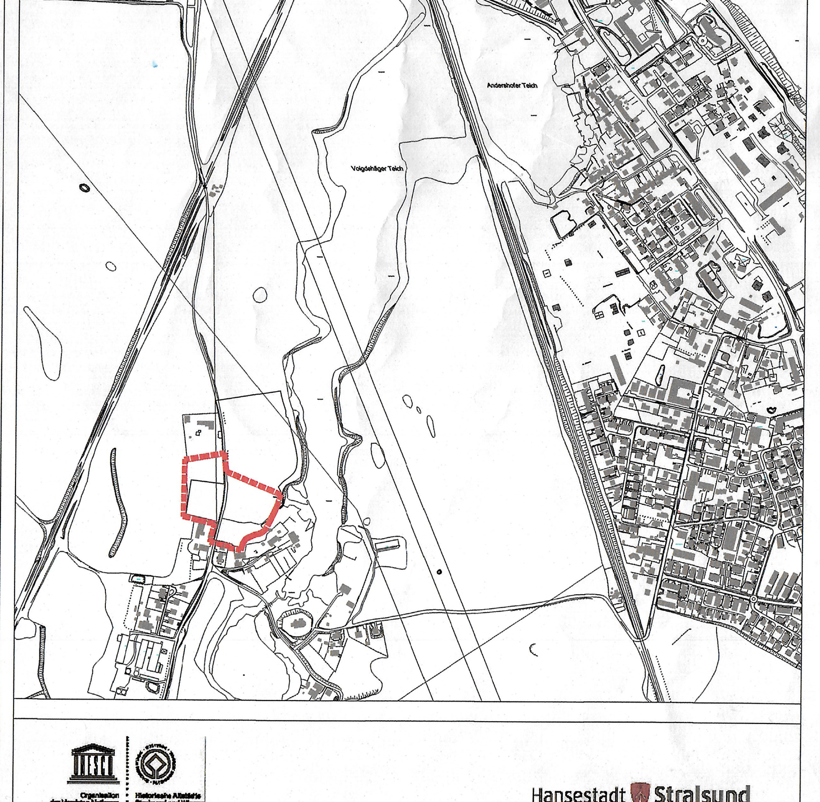
Die Satzung ist erneut zum Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens mit Ablauf des 25.10.2022 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 20. JAN. 2025 — Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 66
„Wohngebiet westlich vom Voigdehäger Teich“

Stand Juli 2022

Übersichtsplan im Maßstab 1: 10.000
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund



Hansestadt Stralsund