BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NR. 22 DER HANSESTADT STRALSUND "URBANES GEBIET EHEMALIGES PLATTENWERK UND EHEMALIGES HEIZWERK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 16.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Planzeichnung Teil A

Maßstab 1:1.000

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)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- IV – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (1,2) – Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - Rad- und Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz
  - V – Verkehrsbegleitgrün
  - Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Wald

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Neuanlage von Wald

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)

- Erhaltung: Bäume

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdische Leitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GFL1 – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) und mit Geh- und Fahrrechten (GFR) zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes. s. Textl. Festsetzung 7.4 (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- 7/1 – Flurstücksgrenze und -nummer
- Gemarkung Stralsund FLUR 61 – Flurgrenze und -nummer und Gemarkung
- Gebäude und Hausnummer
- TW Leitung REWA Bestand
- 69 dB(A) – maßgebliche Außenlärmpegel
- 30 m Waldabstand gem. §20 LWaldG MV
- umzuwandelnder Wald

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbane Gebieten gem. § 6a BauNVO (MU1, MU2 und MU3)

a) Allgemein zulässig sind :
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter b) genannten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) nicht zulässig sind:
- Ferienwohnungen/ Ferienhäuser,
- Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Schaustellung dienen,
- die in § 6a Abs. 3 der BauNVO geregelten Nutzungen.

1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA 1)

a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten,
- Anlagen für Verwaltungen

c) Nicht zulässig sind:
- Ferienwohnungen/ Ferienhäuser,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

2. Bauweise

2.1 Für die urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die längste Seite des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

3. Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

3.1 Die Flächen des GFLR 1 und 2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

3.2 Die Fläche des GFR 3 ist mit Geh- und Fahrrecht zugunsten anliegender Nutzer der angrenzenden Flächen des Urbanen Gebietes MU1 und der Gemeinbedarfsfläche zu belasten.

4. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Dem Bebauungsplan Nr. 22 werden die externe Ausgleichsfläche E3, die internen Ausgleichsflächen Anlage von Wald (M1) und die öffentliche Grünfläche (G1) mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie die Anlage von Baumreihen zugeordnet.
Der externe Ausgleich außerhalb des Plangebiets durch die Kompensationsmaßnahme E 3 „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" erfolgt auf Flächen der Hansestadt Stralsund. (siehe Hinweis 9)

5. Grünflächen sowie Pflanzung , Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25a/b BauGB)

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung G 1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und fortzuentwickeln.
Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als Wiesenflächen extensiv zu pflegen.
Vegetationsfreie Flächen sind zuvor mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaat als Wiesenflächen herzustellen.
Eine Anlage von Geh- und Radwegen innerhalb der Grünfläche G 1 ist mit wassergebundener Bauart in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Der Verkehrsflächenanteil darf max. 10 % der Grünfläche betragen.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.3 An den Planstraßen A und B, an dem parallel zum Heinrich-Heine-Ring geplanten Fußweg sowie jeweils sechs Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche MU1 werden insgesamt 125 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, Stammumfang 16 - 18 cm, 3xv, DB gepflanzt. Pro Baum sind 12 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

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

6.1 Förderung der Grundwasserneubildung
In den Baugebieten sowie den öffentlichen Grünflächen sind Befestigungen von Fuß- und Radwegen, nicht unterbauten Kfz- Stellplätzen, Aufstellflächen und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen und Betonnierungen sind unzulässig.

6.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7°) müssen außerhalb von Dachterassen und begehbaren Dachflächen sowie außerhalb von Flächen, die mit Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten besetzt werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischung auf Substratdeckschicht von 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, das zusammenhängende Flächen von mindestens 200m² entstehen.

7. Immissionsschutz

7.1 lärmabgewandte Gebäudegrundrisse
Grundrisse von Wohnungen im Bereich von bis zu 40 m Abstand zum Fahrbahnrand des Heinrich-Heine-Rings sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung so auszubilden, dass jede Einheit über mindestens eine lärmabgewandte Fassade verfügt. Als lärmabgewandt gelten nördlich (Bereich von NNW bis NNO) orientierte Fassaden.

Sofern nicht alle Wohn- Schlafräume zur lärmabgewandten "Ruhigen" Gebäudeseite orientiert werden können ist durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sicherzustellen, dass durch diese insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht bei teilgeöffnetem Fenster einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während des Nachtzeitraumes zu erreichen.
Kann der erforderliche Luftwechsel nicht durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sichergestellt werden, sind Schlafräume , deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit überlärmzugewandte Fassadenbereiche erfolgen muss, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringe Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

7.2 Schutz von Außenwohnbereichen
Für einen Außenbereich einer Wohnung (Loggien, Balkone, Terassen) im Bereich von biszu 20 m Abstand zum Fahrbahnrand des Heinrich-Heine-Rings ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. vergleaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel von <64 dB(A) erreicht wird.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

7.3 Passiver Schallschutz
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 ; 2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

R'w, ges = La - KRaumart
R'w, ges ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Meß der Außenbauteile in dB
La ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

KRaumart = 25dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

7.4 Maßnahmen bzgl. des Gewerbelärms
In den in der Planzeichnung durch Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen sind Immissionsorte schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne der DIN 4109 ausgeschlossen.

Ausgenommen sind Immissionsorte die nach NNW bis NNO orientiert sind.

II. Örtliche Bauvorschriften(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

1. In den Baugebieten sind die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 7° auszubilden.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb des Daches bzw. bei Flachdächern oberhalb der Attika angeordnet werden. Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtproduktionen und blinkende Lichtreklame sowie akustische Elemente sind zulässig.
3. Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Dächer mit einer Neigung von mehr als 7° ausbildet oder Werbeanlagen abweichend von Punkt 2 errichtet. Nach § 84 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wald

Die festgestellte Waldfläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Zur Information und besseren Verständlichkeit des Bebauungsplanes wird die umzuwandelnde Waldfläche und die nach der Umwandlung zukünftig geltende 30 m Waldabstandslinie im Plan dargestellt.

IV. Hinweise

Für die Umsetzung werden Hinweise auf fachgesetzliche Anforderungen gegeben.

1. Waldabstand

Innerhalb des gesetzlichen 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 gem. § 2 WaldAbstVO M-V zugelassen werden.

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. Bei der Umsetzung des B-Planes 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.
- Die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sollte fledermausverträglich gestaltet werden. (Beleuchtungsstärke nicht über die nach EU - Standards erforderliche Mindestmaß hinaus, Vermeidung störender Lichtausbreitung im angrenzende Räume durch geringe Beleuchtung von oben nach unten, Einsatz von vollabgeschirmtenLED - Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm)
- Gebäude sind mit einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik zu errichten.

3. Gehölzschutz

Die Gehölzschutzbestände sind vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 zu schützen (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Kurzarbereich von Gehölzen abgestellt werden.

4. Pflanzungen

Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen gelten die folgenden Empfehlungen:
Acer Platanoides/ Spitzahorn, *Quercus robur*/ Stieleiche, *Sorbus intermedia*/ Schwedische Mehlbeere,
Tilia coradata/ Winterlinde, *Ulmus pumila*/ Sibirsche Ulme.

5. Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V)

6. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Aufgrund der vorhandenen Aushubböden und sanierten Altlasten sind des Weiteren folgende Hinweise zu beachten.
- Wegen der im Altlastenkataster als saniert erfassten Altlasten "ehemaliges Heizwerk" und "ehemaliges Plattenwerk" ist eine Baubegleitung durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen vorzusehen. Dieser ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zusammen mit dem der Anzeige der Bauarbeiten zu benennen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichtes vorzulegen.
- Die anfallenden Aushubböden sind durch eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung nach LAGA - Mitteilung 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beprobung auf einer Plane oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzplane abzudecken, um eventuelle Schadstoffverbreitungen im Boden und Auswaschungenvon Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.
- Aushubboden, der den Zuordnungswert > Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzustufen und fachgerecht zu entsorgen. Auf Grundlage des § 51 Abs. 1 Ziffer 1 2te Alternative Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) wird die Nachweispflicht über die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) angeordnet.
- Der Nachweis der Entsorgung (Entsorgungsnachweise, Übernahmescheine) sowie die Prüfberichte bzw. die Analytik des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde, des Landkreises Vorpommern - Rügen einzureichen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Beno(a)pyren-Gehalt von max. 1 mg BaP/kg TM einzuhalten.

7. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 01.01.2023.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

8. 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.

9. Externer Ausgleich

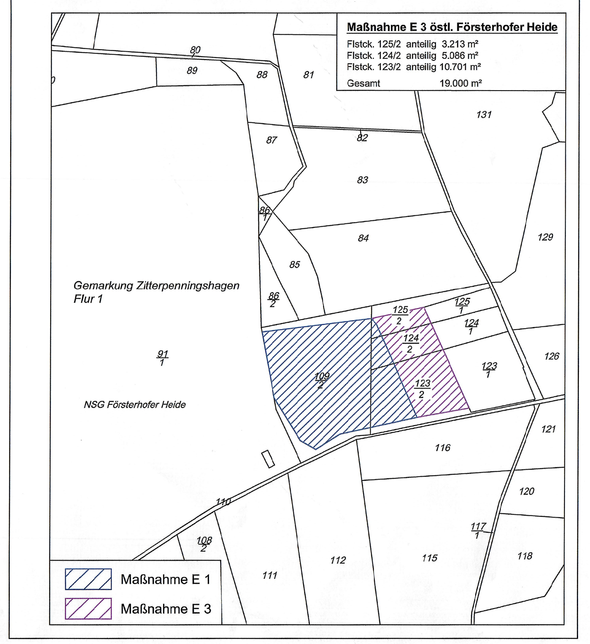
Die externe Kompensationsmaßnahme E3 mit 19.000 m² „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" auf Teilen der Flurstücke 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, wird dem B-Plan zugeordnet.

Übersichtskarte Externe Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Zitterpenningshagen östlich der Försterhofer Heide, in Flur 1,

Maßnahme E3 (extern): Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (19.000m²)
anteilig Flurstücke 125/2, 124/2 und 123/3

Maßnahme E1 hat nur informativen Charakter (Kompensationsfläche B-Plan 3.7)



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 20.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8 am 13.06.2021 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 16.12.2021 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 10.01.2022 bis 24.01.2022 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2021 und 06.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 20.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 22.11.2022 bis 23.12.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit 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. 9 vom 12.11.2022 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/Bauleitplaene einzusehen.
7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2023 geprüft.
   Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 24.04.2023 mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 16.03.2023 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 16.03.2023 gebilligt.

   Hansestadt Stralsund, den 23. APR. 2023 Der Oberbürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 am 20.04.2023 wird als lagerichtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Hansestadt Stralsund, den 20.04.2023 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

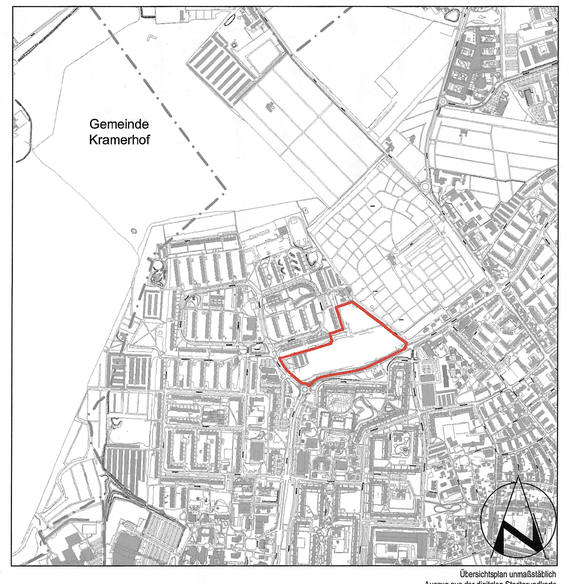
    Hansestadt Stralsund, den 23. APR. 2023 Der Oberbürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2023 im Amtsblatt Nr. 5 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 28.05.2023 in Kraft getreten.

    Hansestadt Stralsund, den 17. MAI 2023 Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"

JANUAR 2023



Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund