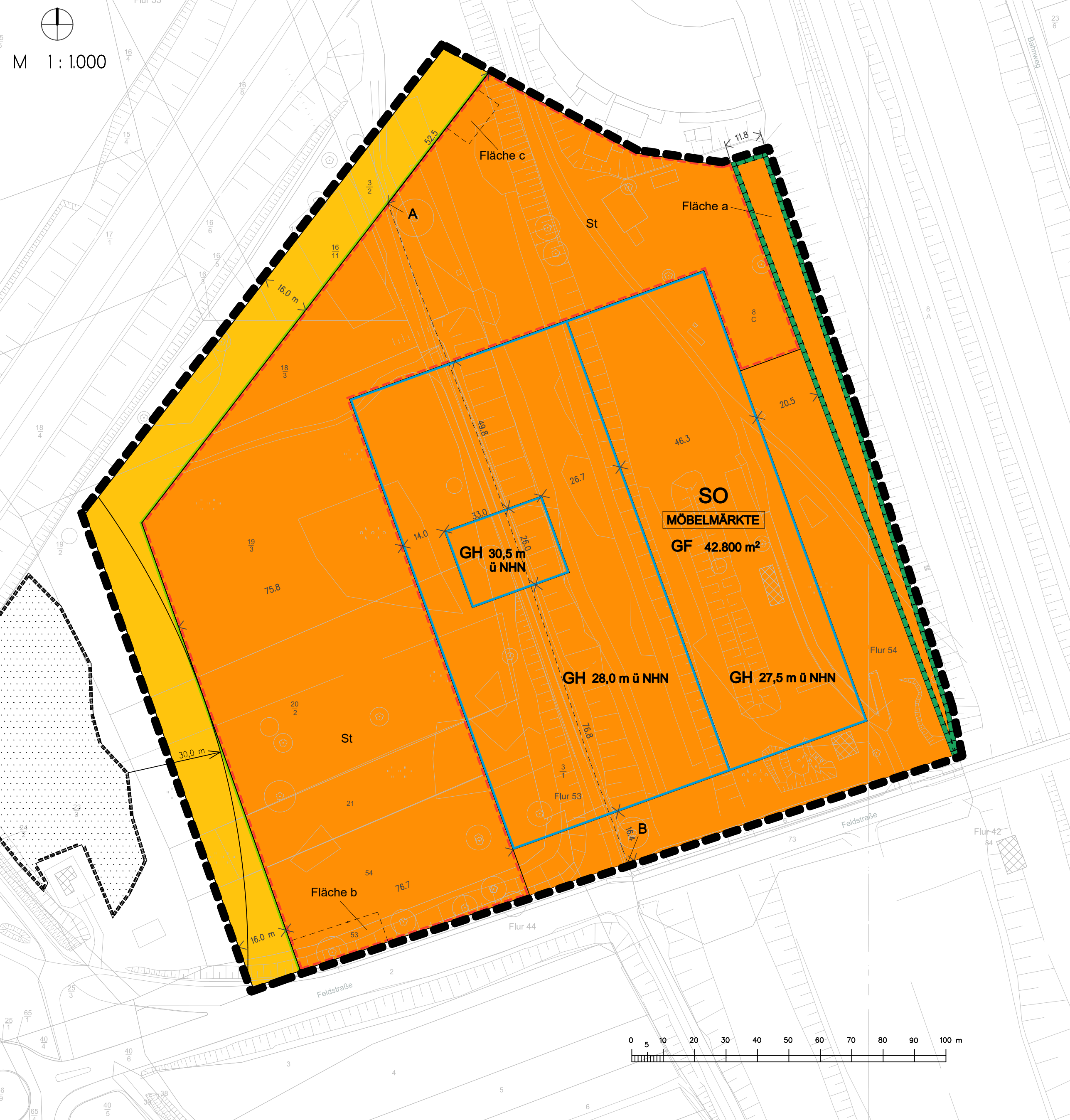


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund "Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96"



TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOB. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANGRUNDLAGE

Digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Hansestadt Stralsund mit Automatisiertem Liegenschaftskataster (ALKIS) und ergänzenden Messungen von Krawutschke, Meißner, Schönemann (ObVI Stralsund), Stand 8. Februar 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, sind jegliche Regressansprüche ausgeschlossen. geltend gemacht werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet "Möbelmärkte"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 3 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung Geschossfläche als Höchstmaß Zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhenüll (ü NHN)	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
	4 Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	7 Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und Wald gemäß LWaldG M-V	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Abstand baulicher Anlagen zum Wald	§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V

PLANGRUNDLAGE OHNE NORMCHARAKTER

Geländehöhe, Straßenhöhe in m ü NHN
Laubbaum, Nadelbaum
Zaun, Hecke
Administrative Grenzen
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer
Grundstücksnummer
Mauer, Stützmauer
Bordkante

- 6.2 Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist dafür ein standortgerechter, mittel- bis großkröniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro Baum sind 12m² durchwurzelbarer Raum mit einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren zu schützen, die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 7.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichnete Fläche "a" ist ein flacher Sandwall in einer Höhe bis 1,5 m und mindestens 5 m und maximal 10 m Breite aufzuschütten. Auf 10 % der Fläche sind gleichmäßig verteilt Strukturen von jeweils 5 m² Größe aus geeignetem Material (Steine, Holz, Stüben) in den Wall einzuarbeiten. Auf dem Sandwall soll sich eine lückige Trocken- und Sandmagervegetation entwickeln. Die Fläche ist jährlich nicht vor Mitte Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Gehölzaufwuchs auf dem Sandwall wird geschnitten und als neue Lebensraumstruktur in der Fläche wieder eingebracht. Auf weiteren 5 % der Gesamtfläche werden außerhalb des Sandwalls unregelmäßig verteilt Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Strauch-Gruppen sollen eine Größe von 3 bis 5 m² erhalten. Dabei ist mindestens 1 Strauch je m² Pflanzfläche in einer Qualität von 60-80 cm zu setzen. Vorhandene Sträucher sind anzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 7.2 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen an Gebäudeaußenflächen und Außenbauten Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von höchstens 15 % zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten sind durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z.B. Milchglas zu vermeiden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- 7.3 Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu reduzieren und insekten- sowie fledermausfreundliche Leuchtquellen zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 37 BNatSchG)
- 7.4 Die Befestigungen von Stellplatzanlagen einschließlich Fahrgassen und Wegen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugvergrüss sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II **HINWEISE**
- 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))
- 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 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bodenschutz, Altlasten**
- Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
- Kampfmittel**
- Es bestehen Hinweise auf ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet. Die Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- 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. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BAfSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen. Im Zuge der Umsetzung sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:
- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Beachtung der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen kann alternativ im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen bzw. Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind ebenfalls nur außerhalb der Aktivitätszeit von Brutvögeln und Fledermäusen zulässig, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Alternativ kann im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle zum Ausschluss aktueller Brutvorkommen durchgeführt werden.
- 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-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.
- Einsichtnahme in DIN-Vorschriften**
- Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

- Aufgestellt aufgrund des Aufenthaltsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 18.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 19.12.2021 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am / eines öffentlichen Aushanges vom bis durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23, 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 bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht worden. Während des Auslegungszeitraumes 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/bauleitpläne> einzusehen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden und wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.
 - 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 dem Schreiben vom mitgeteilt worden.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 am 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

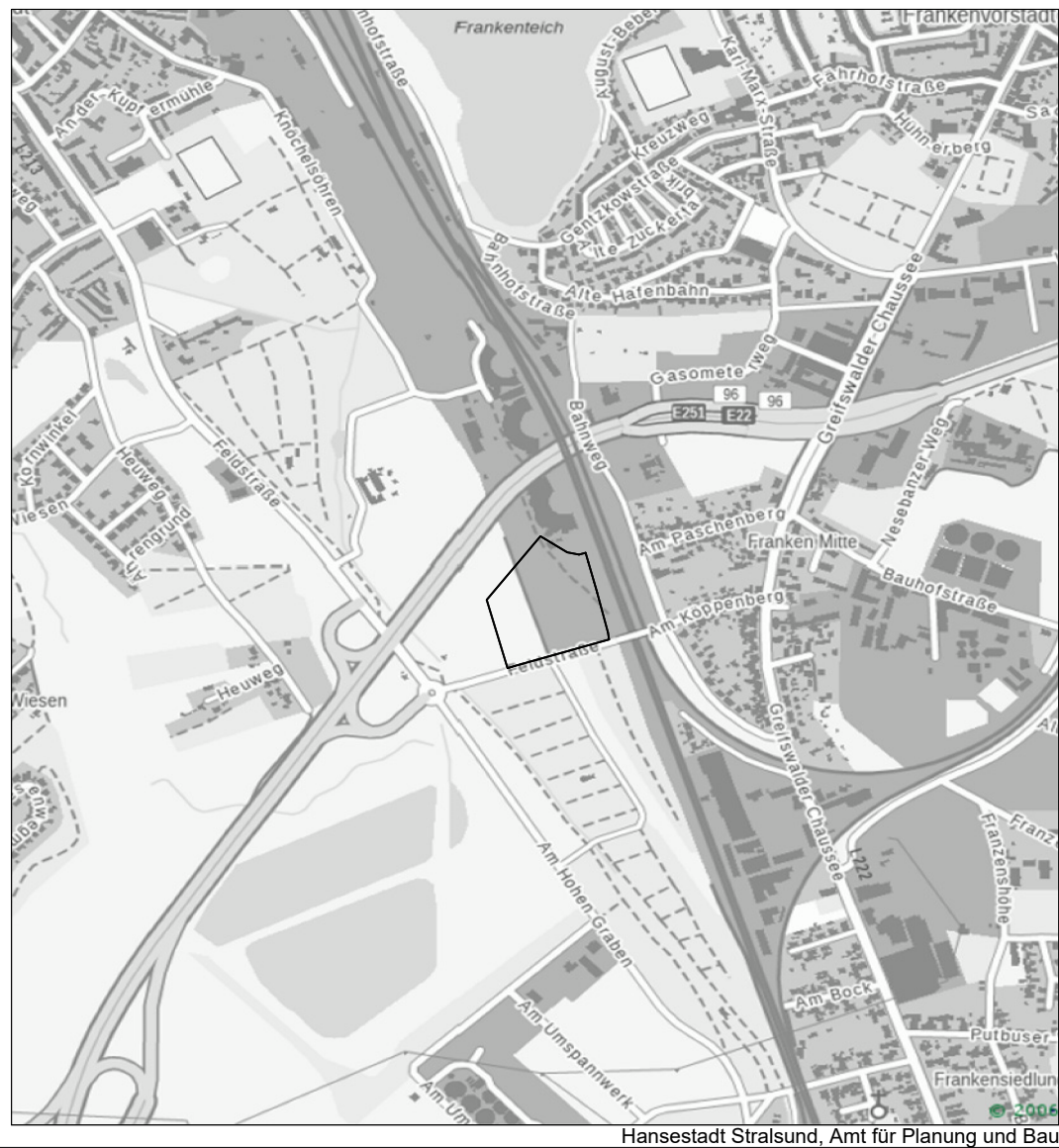
- den Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur:in
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23, 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 im Amtsblatt Nr. 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96

21. April 2023



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB