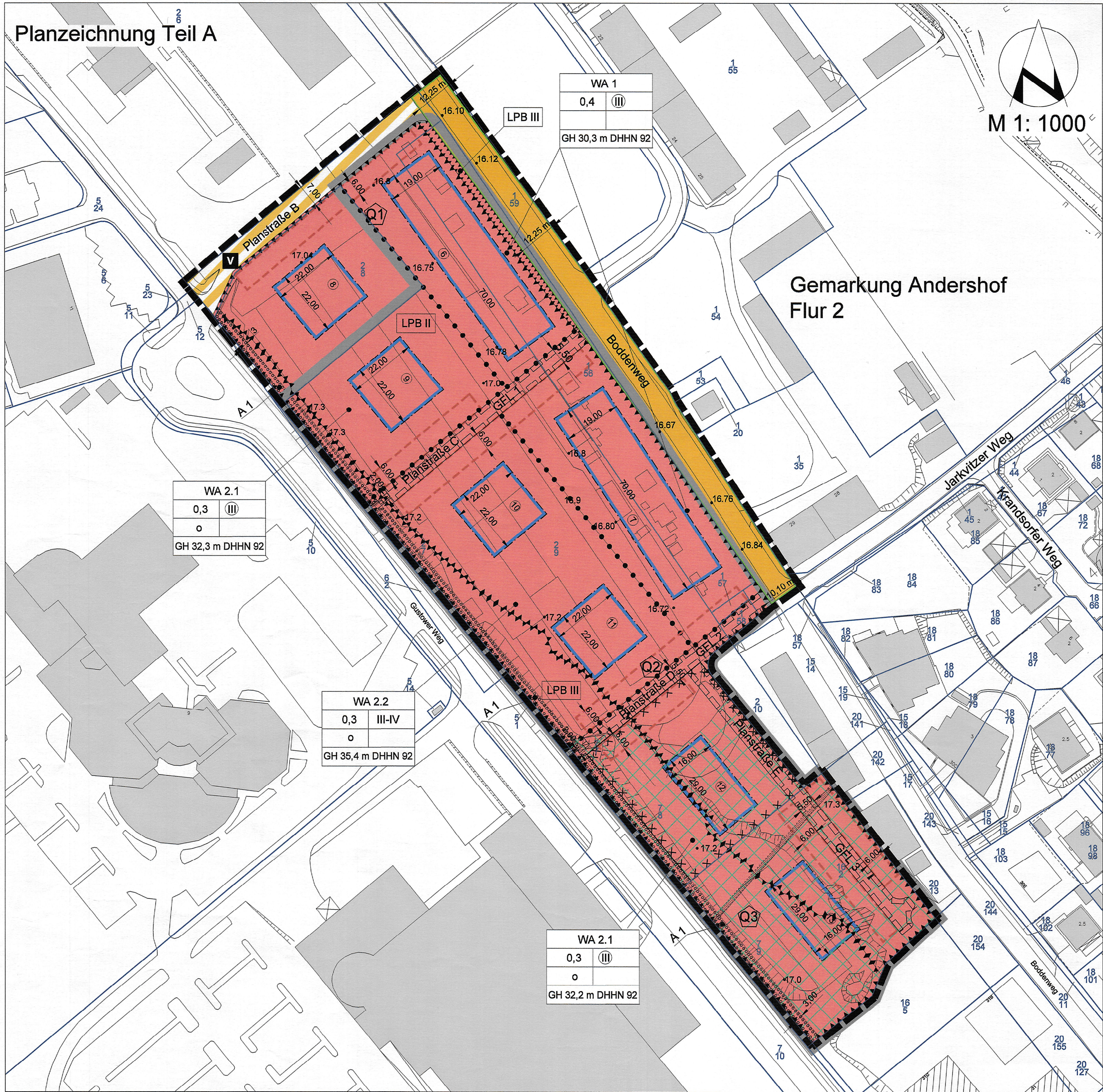


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER HANSESTADT STRALSUND
für das "Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg"

Auf der Grundlage der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 22.07.2025, folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet zwischen Boddenweg und Gustower Weg“, gelegen im Stadtgebiet Süd, Stadtteil Andershof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung (Teil A)

Es gilt die Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH 32,2 m DHHN92 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern im Höhenbezugssystem DHHN92

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Grenze der Trinkwasserschutzzone III

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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche (LPB II - III)

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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

Vorhaben- und Erschließungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

umzuwandende Waldfäche im Geltungsbereich

Hausnummern

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Zum Abriss vorgesehene Fledermausquartiere

Nutzungsschablone

Nutzungsart und Nummer	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Gebäudehöhe

Ausgewählte Planzeichen der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Gebäudebestand

Geländehöhe in Metern im Höhenbezugssystem DHHN92

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Zulässig sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Ergänzend sind im WA 1 zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ergänzend sind im WA 1 ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen, einschließlich Ferienwohnungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Kaminen, Antennen/Masten, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

1.3 Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 kann über das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Maß hinaus ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem/ flach geneigtem Dach ausgeführt wird und das Staffelgeschoss alleseitig von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1,00 m zurückbleibt. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser.
Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:

- Windenergieanlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebengebäude sind in einem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m nicht zulässig.

Abweichung von der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen im WA 2.1 und WA 2.2 ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um maximal 2 m für Balkone mit einer Länge von jeweils maximal 5 m zulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Planstraße C und D bis zu einer Breite von maximal 5,50 m zulässig. Weitere Grundstückszufahrten dürfen eine maximale Breite von 3,50 m haben. Mehrere Grundstückszufahrten müssen mindestens 10,00 m auseinanderliegen. Hiervon ausgenommen ist die Stellplatzreihe entlang der Planstraße B.

3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Stralsund (SWS), Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund (REWA), Telekom und Kabel Deutschland bzw. deren jeweiligen Rechtsnachfolger zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen.
Das GFL 1 und GFL 2 (Planstraße C und D) umfasst zusätzlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärm sind Fenster in der SW-Fassade und SO-Fassade des Hauses Nr. 13 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zu öffnenden Fenstern unzulässig.
Alternativ können:

- Fenster mit Vorbauten (wie teilweise geschlossene Balkone/ Loggien) versehen werden, die wie baulich schließbare Außenwände, welche nicht für den ständigen Aufenthalt bestimmt sind und den RW vor dem Fenster sicherstellen oder
 - Schallschutzkasterfenster (Hafenschlyfenster) mit mindestens $R_w = 54$ dB im geschlossenen Zustand (teilgeöffnet mindestens $R_w = 36$ dB) eingesetzt werden.
- Der rechnerische Nachweis erfolgt nach Kapitel X2.6 des "Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021".

4.2 In Wohnungen des Hauses Nr. 13, die Aufenthaltsräume mit nicht zu öffnenden Fenstern in der SW-Fassade oder SO-Fassade haben,

- muss mindestens ein Aufenthaltsraum jeweils mindestens ein Fenster zu den Gewerbetrieben und Handelseinrichtungen abgewandte Seite ausgerichtet sein, wenn es sich um Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen handelt.
- muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zu den Gewerbetrieben und Handelseinrichtungen abgewandte Seite ausgerichtet sein, wenn es sich um Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen handelt.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die berechneten Lärmpegelbereiche II bis III, wie in der Planzeichnung dargestellt, zu berücksichtigen.

4.4 Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, gemäß DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7.
Auszug Tabelle 7-DIN 4109-1:2018-01

Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
2	II	80
3	III	85

Ab LPB III sind für Fenster in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

4.5 Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w,ext}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

4.6 Der maßgebliche Außenlärmpegel darf in der ersten Baureihe zum Gustower Weg für die von den Gewerbetrieben und Handelseinrichtungen abgewandte Gebäudesseite sowie in der ersten Baureihe zum Boddenweg für die vom Boddenweg abgewandte Gebäudesseite ohne Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB (A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

4.7 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis gemäß der VDI 2719 (Tabelle 6), die Einhaltung der Innenschallpegel in Schlafräumen (nachts ≤ 30 dB) nachgewiesen wird.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf der Planfläche A1 ist mindestens eine 3,00 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Heistern der Mindestqualität 125/100 cm und Sträuchern der Mindestqualität 60/100 cm anzulegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind wenn möglich zu integrieren.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 12/14 cm, 3xv, DB oder ein Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, SIU 6 cm, 2 xv ohne Ballen zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Im WA 1 sind parallel zur Straßenverkehrsfläche des Boddenweges insgesamt mindestens 14 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m² aufweisen und sind zu begrünen.

6. Gestaltung (§12 Abs. 3 BauGB)

6.1 Dachgestaltung

Im WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit bis zu 17 Grad Neigung auszuführen.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur bis zu einer Größe von 2,00 m² als nicht selbständig leuchtende Anlage zulässig.

6.3 Plätze für bewegliche Abfällbehälter

Standplätze für bewegliche Abfällbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudelfucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof I.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Werden bei Erdbearbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Bebauung Versiegelung ist auf der Grundlage einer durch den Vorhabenträger zu veranlassenden Altlastenuntersuchung eine Altlastensanierung erforderlich.
Die im Rahmen der orientierenden Untersuchung durchgeführten Bohrsondierungen ergaben für die Bodenprobe BS 3/11, der Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt, erhöhte Prüfwerte. Die hier vorhandene Kohlenhumusschicht ist zu beseitigen.
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Kampfmittelbelastungsfläche der Belastungsart: Ehemalige Kasernenanlage, Vergrabungen" der Kategorie 2 (Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf). Für Erdengriffe wird eine weiterführende Prüfung empfohlen.

3. 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 (StrVG-MV)).

4. 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 BNatSchG wird hingewiesen.
Es sind folgende CEF- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Installation von 16 Fledermauskästen in den umliegenden Gehölzen entsprechend den Vorgaben für die Ausstattung und Anordnung II. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle (Quartiere Q 1 und Q 2) und der Gartenläuben sowie der Rodung der Gehölze abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).

- Installation von 30 Fledermauskästen in unbeluchteten Gehölzen in der Umgebung des B-Plangebiets entsprechend den Vorgaben für die Ausstattung und Anordnung II. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Maßnahme muss vor der Waldrodung und dem Abbruch der im Wald befindlichen Gebäudereste (Quartier C 3) abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).

- Installation von zwei Schwalbentürmen mit 84 Nisthilfen auf Flächen im städtischen Eigentum im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Die genauen Standorte sind rechtzeitig vor Abbruch der Halle durch den Vorhabenträger mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme muss vor dem Abbruch der Halle abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme). Die Annahme der Nisthilfen wird durch eine ökologische Baubegleitung überprüft. Ggf. sind weitere Nisthilfen zu installieren.

- Installation von 6 argerechten Nistkästen aus Holzbeton (4 für Höhlenbrüter und 2 für Halbhöhlenbrüter) in einem Gehölzbestand im Umfeld des Plangebiets. Die Maßnahme muss vor Beginn der Gehölz- und Waldrodungen abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).

- Installation von 28 argerechten Nistkästen aus Holzbeton (6 für den Hausrotschwanz und 22 für den Hausperling) an geeigneten Gebäuden im räumlichen Umfeld. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein (CEF-Maßnahme).

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Rodung der Gehölze und den Abbruch der Gebäude betreut und diese im Vorfeld auf Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen werden die Arbeiten in dem Bereich eingestellt und die ÖBB stimmt sich mit der unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen ab (Vermeidungsmaßnahme).

- Die Baufeldfreimachung inklusive Baumrodung und Gebäudeabriss sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 1. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden (Vermeidungsmaßnahme).

5. Waldumwandlung/ Erlaufforstung

Nach § 15 Abs. 1 LValdG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden (Waldumwandlung). Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung werden nach § 15 Abs. 5 LValdG durch eine Erlaufforstung auf der Insel Ummann ausgeglichen.

6. Geschützte Einzelbäume

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes gehen fünf geschützte Einzelbäume (Weiden) verloren, welche entsprechend ihres Stammumfanges (<150 cm) gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V in einem Verhältnis von 1:1 zu ersetzen sind. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, SIU 16/18 cm zu pflanzen.

7. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Lufthärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken die aktuelle Fassung vom "LA-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAi) ursprünglich vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

8. Zollrechtlicher Hinweis

Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 Zoll VG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

9. DIN-Vorschriften und sonstige Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften und den "Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021". Diese DIN-Vorschriften und der Leitfaden werden bei der Verwaltungsverteilung der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

10. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der Katasterangaben gemäß ALKIS mit Stand vom 30.04.2025.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund Nr. 7 am 28.05.2021 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 15.02.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgte durch Veröffentlichung im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter www.bauportal-mv.de/bauportal und auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung vom 03.03.2022 bis 21.03.2022. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen im Amt für Planung und Bau zur Einsichtnahme offengelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.02.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, 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 24.07.2024 bis 26.08.2024. Zusätzlich wurden im selben Zeitraum die Planunterlagen 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. 12 am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2025 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde am 22.07.2025 mitgeteilt.

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 22.07.2025 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Anlagen wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 22.07.2025 geteilt.

Hansestadt Stralsund, den 22.07.2025
Der Oberbürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird am 28.07.2025 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 28.07.2025
Öffentlich bestellter Vermessungstechniker

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Stralsund, den 3.1.2025
Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 2 am 11.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen, Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB), als auch die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 11.08.2025 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den 01.11.2025
Der Oberbürgermeister