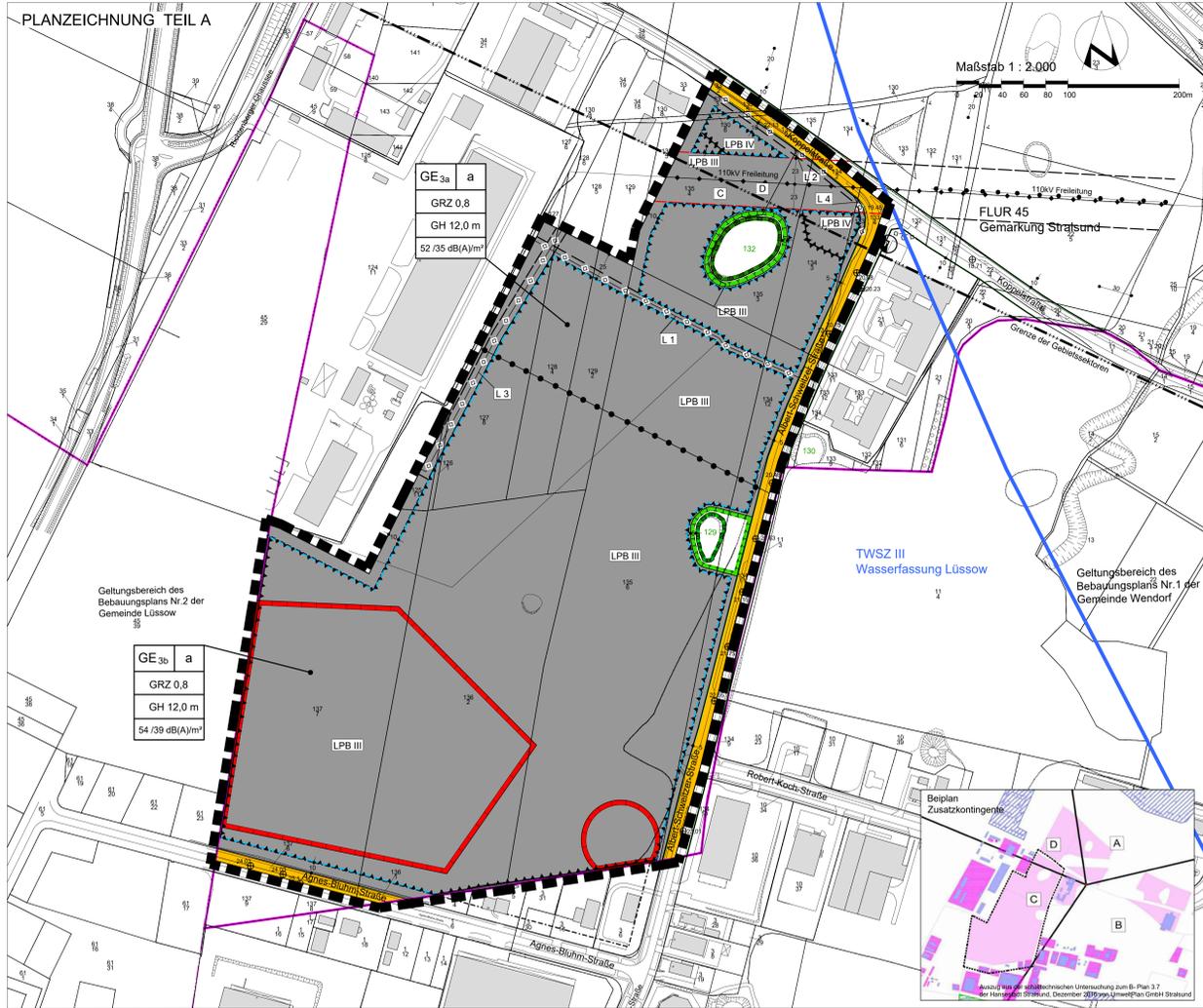


BEBAUUNGSPLAN NR. 3.7 DER HANSESTADT STRALSUND für das "Gewerbegebiet Stralsund Süd"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V 2021, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd“, gelegen im Stadtteil Am Lössower Berg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.



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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

I. Festsetzungen

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
----	-----------------------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

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

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

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

—	Grenze der Trinkwasserschutzzone III
---	--------------------------------------

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

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---	---

Sonstige Festsetzungen

—	mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
---	---

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

—	Lärmpegelbereiche (LPB III - IV nach DIN 4109)
---	--

Freihaltebereich entlang von Versorgungsleitungen

Höhe der Oberkante der Fahrbahn der Straße in m über DHHN 92

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

GE 3a	a	Art der baulichen Nutzung / Gebietsbezeichnung
GRZ 0,8		Bauweise
GH 12,0 m		Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt)
52 /35 dB(A)/m²		maximaler Emissionskontingent tags/ nachts

Abgrenzung von Baugebieten

II. Plangrundlagen/ Darstellungen ohne Normcharakter

—	Stadt- bzw. Gemeindegrenze
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	Bemaßung
—	oberirdische Leitung
—	unterirdische Leitung

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen mit bekannten Bodendenkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 8 BauGB)

geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSch AG M-V

Nr. des Geschützten Biotopes

I. Textliche Festsetzungen Teil B

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Die folgenden Arten der Nutzung sind in den festgesetzten Gewerbegebieten allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungstätten.
- Nicht zulässig sind Tankstellen. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelnutzungen ausschließlich Verkaufsstellen für betriebsfremde Waren oder Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstellen müssen dem eigentlichen Gewerbebetrieb räumlich angegliedert und als dessen untergeordneter Bestandteil erkennbar sein.

- 1.2 Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45681 weder tags (8.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente L _{eq} dB(A)/m²	
	tags	nachts
GE 3a	52	35
GE 3b	54	39

Für die im Bogen dargestellten Gebietssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingent dB(A)/m²	
	tags	nachts
A	5	2
B	6	2
C	14	13
D	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5, wobei gemäß DIN 45691 in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k L_{eq} durch L_{eq,k} zu ersetzen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) gilt die Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.
- 2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeanteile und technischer Anlagen um maximal 25 von Hundert überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

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

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.

5. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- 5.1 Anlage von Pufferstreifen um gesetzlich geschützte Biotope
- Um die gesetzlich geschützten Biotope Nr. 129 und Nr. 132 ist eine Wiesenflechte von jeweils mindestens 5 m Breite anzulegen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut anzulegen und bis zu 3 mal jährlich, mindestens jedoch einmal jährlich, zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- L1: Die Flächen des L1 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Elektroleitung, die mittig das Plangebiet quert). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
- L2: Die Flächen des L2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Elektroleitung, die südlich an Koppelstraße grenzt). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
- L3: Die Flächen des L3 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Gastleitung, am Westrand des Plangebietes). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.
- L4: Die Flächen des L4 sind mit Leitungsrechten zugunsten der SWS GmbH und deren Rechtsnachfolger zu belasten (Gastleitung, an der Ecke Koppelstraße/ Albert-Schweitzer-Straße). Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäuden je nach Raumnutzung folgende Mindest-Schalldämm-Maße R_{w,ext} einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß R _{w,ext} der Außenbauteile (Wand/Dach mit Fenstern u.o. Türen) für:
III	61 - 65	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. a.
IV	66 - 70	Bürosräume u. a.

Fenster vor Räumen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und IV befinden, sind mit schalldämmenden Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R_{w,ext} der Gesamtbauweise gewährleisten.

- 7.2 Die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-2018-01 im Gewerbegebiet sind mit festverglasten Fenstern oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden.

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

- Dachgestaltung
Für Dachdeckungen aller Dächer dürfen keine Materialien mit glänzenden, spiegelförmigen oder leuchtfarbenen Oberflächen verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht höher als die im Baugebiet jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der dazugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung
 - entgegen 1.1. für die Dachdeckung der Dächer Materialien mit glänzenden, spiegelförmigen oder leuchtfarbenen Oberflächen (ausgenommen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie) verwendet und/oder
 - entgegen 1.2. Werbeanlagen errichtet, die die im Baugebiet jeweils festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.
 Die genannten Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V in einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

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

- Bodendenkmalfpflege**
Teile der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb bekannter Bodendenkmale. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin wird im Plangebiet außerhalb der gekennzeichneten Bereiche das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen. Im weiteren Verfahren ist vor Baubeginn die Dokumentation und ggf. Bergung der Bodendenkmale durchzuführen. Dazu erfolgen Abstimmungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, den Bauherren und der Hansestadt Stralsund.
Eine denkmalrechtlich Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V ist für alle Bauvorhaben im Bereich der Bodendenkmale, für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für die Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Bodendenkmals (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V).
- Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lössow/Borgwallsee. Es gelten Bestimmungen der Schutzzone.
- Allienschutz**
Gemäß § 19 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2016 (GVBl. M-V S. 221, 228) sind Allen und einseitige Baumreihen im Bereich der Bodendenkmale, für die Errichtung von baulichen Anlagen und die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für die Maßnahmen trägt jeweils der Verursacher des Bodendenkmals (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V).
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgetragenen Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter der URL www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <http://bpu.mv.de/uebernehmen> einzusehen.

IV. Hinweise

- 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 Bodendenkmalfpflege 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 Tage nach Zusage der Anzeige.
- Grünordnungsplan**
Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.7 einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Baugenehmigung.
- Externer Ausgleich**
3.1 Gemäß den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des MLU M-V (2018) sind ausgehend von 213.803 m² Baufläche (GE 3a mit 59.240 m², GE 3b mit 154.563 m²) und einem Kompensationsbedarf von 287.173 m² KfA für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes insgesamt 1,25 m² KfA je m² Grundstücksfläche zu kompensieren.
3.2 Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt, für die Eintragungen ins Grundbuch erfolgen:
3.2.1 Auf Teilen der Flurstücke 109/2, 123/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen ist eine extensiv zu pflegenden Wiesenflechte auf 46.480 m² (139.440 m² KfA) mit einem standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Es ist eine jährlich zwei- bis dreimalige Mahd (nicht vor dem 01.07. des Jahres) durchzuführen, Umbruch, Nachsaat und der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Die Maßnahme dient zugleich als CEF-Maßnahme für Art Fledermaus und ist daher vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Budgetperiode der Friedrichs umzusetzen.
3.2.2 Auf Teilen der Flurstücke 91/1, 98/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2 und 104/2, Flur 1, Gemarkung Zitterpenningshagen, ist eine Waldfläche auf 86.408 m² (216.020 m² KfA) durch Aufforstung herzustellen. Von den 216.020 m² KfA werden den Eingriffen durch den B-Plan Nr. 3.7 127.733 m² KfA zugeordnet; die restlichen 88.287 m² KfA stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.
- Artenschutz**
4.1 Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin einzusetzen.
4.2 Bauteileneinengung zum Schutz von Brutvögeln
Zum Schutz von Brutvögeln muss die Bauteileneinengung außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (Brutzeit 01.02. bis 15.09.) erfolgen. Falls auf den Ackerflächen innerhalb der Brutzeit die Bauteileneinengung durchgeführt werden soll, ist die Bauteile durch einen Sachverständigen kurz vor Maßnahmenbeginn zu kontrollieren. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit (> 2 Wochen) unterbrochen werden, da ansonsten eine Anwesenheit von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.
- Bodenschutz**
Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugelbe wieder zu verwenden.
- Plangrundlage**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom 01.01.2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.
- DIN-Vorschriften (zu Textliche Festsetzung 1.2)**
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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 11.06.2015. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 9 am 03.07.2015 erfolgt.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 28.04.2016 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 04.05.2016 bis 18.05.2016 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2016 und 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 18.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.7 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3.7, 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 05.01.2022 bis 08.02.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen.
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. 16 vom 19.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgetragenen Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter der URL www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <http://bpu.mv.de/uebernehmen> einzusehen.
- 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.
- Der Bebauungsplan Nr. 3.7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (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
Hansestadt Stralsund, den	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hansestadt Stralsund, den	Der Oberbürgermeister
Hansestadt Stralsund, den	Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3.7 Gewerbegebiet Stralsund Süd

