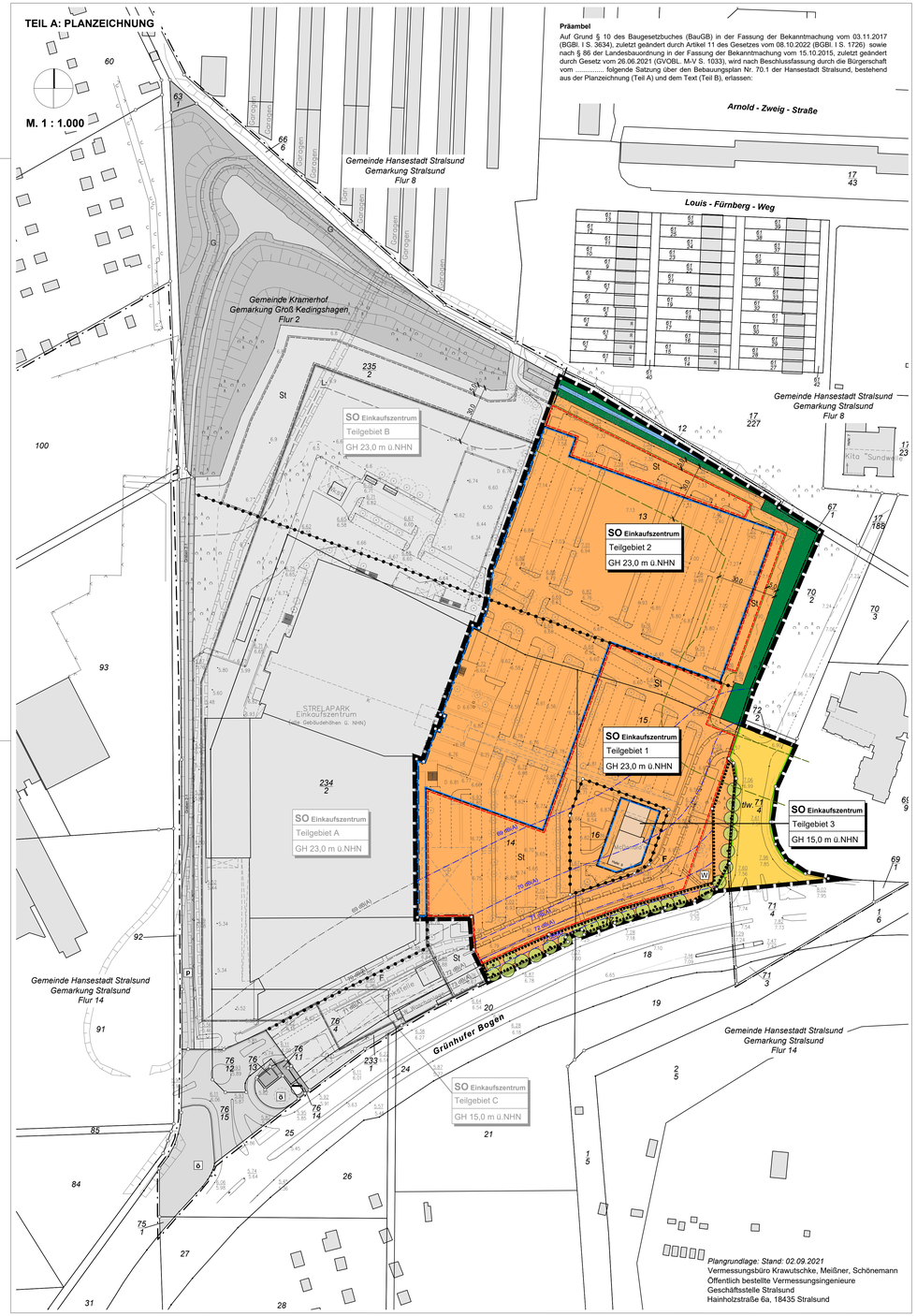
Satzung der Hansestadt Stralsund über den Bebauungsplan Nr. 70.1 "Erweiterung Einkaufszentrum Strelapark"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000



Präambel

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzV0) in der Fassung der Bekanntmachung 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 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Sondergebiet "Einkaufszentrum"	§ 11 Abs.3 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	
GH 23,0 m ü.NHN	Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Flächen für die Abwasserbeseitigung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Fläche für die Abwasserbeseitigung	
	Zweckbestimmung: Abwasser	
	6 Flächen für Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
	Fläche für Wald	
	6 Wasserflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Wasserflächen	
	7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
70 dB(A)	Maßgebliche Außenlärmpegel	
St	**9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
	10 Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh,- Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G L F	Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der SWS Stadtwerke Stralsund GmbH Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personen Nahverkehrs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilgebiete)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
W	Zulässiger Standort eines Werbeturmes gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	5 m - Waldabstandsstreifen	
	30 m - Waldabstandsstreifen	
	III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
234/2	vorhandene Flurstücksgrenze	
234/2	Flurstücksnummer	
5.64	Geländehöhe Bestand über NHN	
	Gebäude Bestand	
	Stadtgrenze	
	Flurgrenze	

TEIL B - TEXT -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 11 BauNVO

1.1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet innerhalb des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt.
Das Sondergebiet Einkaufszentrum dient der Unterbringung von Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.2 Innerhalb des Teilgebietes 1 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind folgende Nutzungen als Bestandteile von Einkaufszentren zulässig:
- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- die dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Lagerhäuser und -flächen,
- Tankstellen und E-Ladestationen,
- Stellplätze und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,
- Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) und
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,

soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

1.2.1 Innerhalb eines Einkaufszentrums im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf die gesamte Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstätten im Einkaufszentren insgesamt 3.000 m² nicht unterschreiten. Auf dem einzigen vorhabengeeigneten Buchgrundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Amtsgericht Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) darf die maximale Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren insgesamt 5.500 m² nicht überschreiten.
Hinweis: Die Addition der maximalen Gesamtverkaufsflächen innerhalb von Einkaufszentren auf dem vorhabengeeigneten Buchgrundstück (Amtsgericht Stralsund, Grundbuch von Kramerhof, Blatt 403, lfd. Nr. 4) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof ergibt eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 22.500 m².

1.2.2 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.ä.), Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. die Ladenpassagen, Malls), Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsfläche und Verwaltungsflächen (Büros etc.).

1.2.3 Die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") dürfen in Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt nicht überschreiten:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente 2.000 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 3.200 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 500 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 400 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 1.100 m²
(davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik 500 m²)

Hinweis: Die Addition dieser Sortimente übersteigt die nach Ziff. 1.2.1 Satz 2 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 5.500 m².

1.2.4 Eine Überschreitung der jeweiligen Verkaufsflächen der in Ziff. 1.2.3 aufgeführten Sortimente ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig, soweit und solange die nachfolgend dargestellten maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof insgesamt nicht überschritten werden:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente 7.500 m²
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren 6.850 m²
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) 2.700 m²
- Elektrogeräte, Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse 3.500 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 2.900 m²
(davon Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik 1.500 m²)

Hinweis: Die Addition dieser Sortimente übersteigt die nach Ziff. 1.2.1 maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Einkaufszentren von 22.500 m².
Der Nachweis der Einhaltung dieser festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb von Einkaufszentren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im Bebauungsplan Nr. 19 „Strelapark" der Gemeinde Kramerhof hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

1.2.5 Gemäß der Sortimentsliste des Stadt-Umland-Raumes Stralsund als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Stralsund") sind ohne sortimentsspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen unter Beachtung der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.3 Innerhalb des Teilgebietes 2 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind offene Stellplätze, gedeckte Stellplätze, Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser) mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO, E-Ladestationen und sonstige der Nutzung dienende bauliche Anlagen zulässig.

1.4 Innerhalb des Teilgebietes 3 des Sondergebietes „Einkaufszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften mit deren Stellplätzen, Nebenanlagen und E-Ladestationen zulässig.

1.5 Innerhalb der mit W gekennzeichneten Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbeturmes (freistehende Sammelwerbeanlage) zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 3,0 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.
Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser, Aufzüge und Photovoltaikanlagen.

2.2.3 Die festgesetzte maximalen Gebäudehöhen darf durch eine freistehende Sammelwerbeanlage (Werbeturm) bis zu einer Höhe von 36,0 m ü. NHN überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer oder Werbeanlagen) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

4 Garagen, Stellplätze und gedeckte Stellplätze (Carports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Das auf den Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zur Versickerung zu bringen.

5.2 Bei mehr als 10 offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 10 Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den Randbereichen zu pflanzen.
Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).
Unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze sind mindestens 72 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste A in der zuvor genannten Mindestqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die vorhandenen Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die im Zuge der Realisierung erhalten werden können, sind der Anzahl der anzupflanzenden Laubbäume gegenzurechnen.

5.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einer Substratdeckschicht von 10-15 cm mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

5.5 Ersatzbrutmöglichkeiten für Haussperlinge
Im Vorfeld eines etwaigen Rückbaus der Überdachungen im Bereich des bestehenden Parkplatzes sind in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises im Vorhabengebiet witterungsbeständige Ersatznistmöglichkeiten im Verhältnis 1 zu 2 zu schaffen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
F: Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Personen Nahverkehrs. Dieses Recht schließt die Befahrbarkeit in beide Richtungen und die Errichtung von Haltestellen und Bereitstellungsplätzen ein.

7 Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der baulechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Fahnen sind innerhalb des Sondergebietes "Einkaufszentrum" bis zu einer Größe von jeweils 8,0 m² zulässig. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 17,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauhöhenbeschränkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Baubeschränkungsbereich des Sonderlandeplatzes Stralsund - Kedingshagen. Die zulässige Bauhöhengrenze liegt bei 60,0 m ü. NHN. Für jede - auch zeitweilige (z.B. Baukräne) - Überschreitung ist die Genehmigung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern als Luftfahrtbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlich.

Waldflächen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO ausnahmsweise sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand bezweckte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, zugelassen werden.

Die jeweils erforderlichen Waldabstände gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Wald sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

IV HINWEISE

1 Abflusses des Niederschlagswassers

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes 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).

2 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.

3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.
Anfallendes Bodenaushubmaterial ist durch ein sachkundiges Ingenieurbüro nach der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, Tabelle II. 1.2.-1) TR Boden (Technische Regel Boden) Mindestuntersuchungsprogramm bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubbodens treffen zu können. Aushubboden, der den Zuordnungswert Z. Z 2 gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung anzusufen und fachgerecht zu entsorgen.
Vor Aufnahme der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen ist (z.B. Pechhaltiges Material). Anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind gemäß den Anforderungen nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV vom 18. April 2017) getrennt zu sammeln, zu befördern und zu verwerten/beseitigen.
Eine Verwertung hat gemäß den Vorgaben der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu erfolgen. Können schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden (z.B. nach organoleptischer Materialprüfung während der Bauarbeiten), ist zur Entscheidung über die weitere Verwertung das betreffende Material gemäß LAGA M20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen) zu untersuchen. Schwach belasteter Bauschutt (bis LAGA Z 1.1) und geotechnisch geeignete Bodenchargen können im Plangebiet verbleiben, sofern Sie den Einbauvorschriften der LAGA M 20 entsprechend eingebaut werden und unter versiegelten Flächen (z.B. Erschließungsstraße, versiegelte Gehwege, Pumpwerke, Trafos) liegen.

4 Wasserwirtschaft

Erdaufschlüsse im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (Tiefgründung, Bohrungen usw.) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz vorab anzuzeigen.
Soweit im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Erlosung des abgepumpten Wassers ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Vorfluter vorab zu klären.

5 Externer Ausgleich

Der Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes wird aus dem Überschuss einer dem Bebauungsplan Nr. 3.7 „Gewerbegebiet Stralsund Süd" zugeordneten Kompensationsfläche gedeckt (Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung südlich des NSG Forsterhofer Heide in der Gemeinde Wendorf - Maßnahme E2).

6 Artenschutz

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln
Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.
Ausgenommen von diesen Regelungen sind, die durch den Landesforst M-V definierten und im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen.
Gebäudeabbrüche oder ein etwaiger Rückbau von anderen baulichen Anlagen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Im Vorfeld erfolgt eine erneute Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung einer fachkundigen Person.
Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind durch die Verwendung von reflexionsarmem Glas zu vermeiden, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas zu vermeiden.
Minimierung von Lichtemissionen
Bei Neuanlagen sind die Emissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu minimieren und insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen zu verwenden. Es sind bei Außen- beleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

7 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.

8 Regelungen aufgrund der räumlichen Nähe zur Grenze

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

9 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Einzelbaumpflanzungen für Stellplätze

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

VI SORTIMENTSLISTE FÜR DEN STADT-UMLAND-RAUM STRALSUND

Zentrenrelevante Sortimente
davon nahversorgungsrelevante Sortimente
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Tierernährung
- Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Elektrogeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Antiquitäten
- medizinische, orthopädische Artikel
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik / Akustik
- Parfümeriewaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Auto- / Motorradzubehör
- Baustoffe, Bauelemente
- baumarktrelevante Haushaltswaren (u. a. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)
- Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
- Eisenwaren und Werkzeuge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsbedarf
- Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gardinen und Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen, Düngemittel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Installationsmaterial, Beschläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Matratzen, Matratzenroste
- Möbel, Küchen, Badmöbel/-ausstattung, Büromöbel, Gartenmöbel
- Sportgroßgeräte
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund vom 28.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Hansestadt Stralsund am 26.06.2020 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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushanges vom 06.01.2022 bis 28.01.2022 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung des Aushanges erfolgte im Amtblatt Nr. 16 der Hansestadt Stralsund vom 19.12.2021.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1, 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 02.11.2022 bis 05.12.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 08 vom 25.10.2022 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/bauleitplaene einzusehen.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden und wurden gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

8. 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.

9. Der Bebauungsplan Nr. 70.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und 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 w