

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V 2021, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 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.



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)

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

12 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBUND, 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

VERKEHRSLINIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld

Verkehrsbegleitgrün

Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Neuanlage von 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)

FLANZUNGEN, 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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GLF) 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. Text, 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

Flurstücksgrenze und -nummer

Gebäude und Hausnummer

Fluggrenze und -nummer

und Gemarkung

TW Leitung REWA Bestand

69 dB(A) maßgebliche Außenlärmpegel

30 m Waldabstand gem. § 20 LVAuG M-V

umzuwandelnder Wald

I. Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbane Gebiete 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 GFR 1 und 2 sind mit Geh- Fahrrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

3.2 Die Fläche des GFR 3 ist mit Geh- und Fahrrecht zugunsten angrenzender Nutzer der angrenzenden Flächen des Urbanen Gebietes MU1 und 2 mit Geh- Fahrrechten zugunsten der Versorgungsträger 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 Bäumen zugeworfen.
Der externe Ausgleich außerhalb des Planbereichs durch die Kompensationsmaßnahme E3 „Umwandlung von Acker in extensive Mähweide“ 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 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 Wiesenfläche zu erstellen.
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 Gemeindefläche und der Fläche MU1 werden insgesamt 123 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, Stammumfang 16 - 18 cm, Juv. DB gepflanzt. Pro Baum sind 12 m² durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzusehen. Die Baumstämme 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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Förderung der Grundwasserseinerhaltung
In den Baugebieten sowie den öffentlichen Grünflächen sind Befestigungen von Fuß- und Radwegen, nicht unterbauten Kfz-Stellplätzen, Aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Pflastersteine, Kopfplaster). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindern den Befestigungs wie Betonunterbau, Fugengruss und Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 Dachbegrenzung

Flachdächer und fach geneigte Dächer (bis 7°) müssen außerhalb von Dachrinnen und abgehängten Deckenflächen sowie außerhalb von Photovoltaikanlagen oder anderen technischen Dachaufbauten bestellt werden, eine Begrünung erhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gas-Krümmern auf Substratschichtdicke von 10-15 cm anzulegen, wobei darauf zu achten ist, dass zusammenhängende Flächen von mindestens 200m² entstehen.

7. Immissionsschutz

7.1 lärmabgewandte Gebäudegründrisse
Grundrisse von Wohnungen im Bereich von bis zu 40 m Abstand zum Fahrband 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 ein Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht bei teilweisem Fenster einen Innengeräuspegel von 30 dB(A) während des Nachtschlafes zu erreichen. Kann der erforderliche Luftwechsel nicht durch besondere Fensterkonstruktion oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung sichergestellt werden, sind Schlafräume, deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit überlärmschutzwandige Fassadenbereiche erfolgen muss, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

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.

7.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Loggien, Balkone, Terrassen) im Bereich von bis zu 20 m Abstand zum Fahrband des Heinrich-Heine-Rings ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgehängten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt ein Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel von 45 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:
 $R_w, ges = L_a - K_{Raumart}$
R_{w, ges} ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
 $K_{Raumart} = 25\text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
 $K_{Raumart} = 30\text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
 $K_{Raumart} = 35\text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besondere 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 Gewerblärms

In den in der Planzeichnung durch Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereichen sind Immissionsorte schutzbedürftiger Ausgängen 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 M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. In den Baugebieten sind die Dächer als Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 7° auszubilden.

2. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nicht oberhalb des Daches bzw. bei Flachdächern oberhalb der Attika angebracht werden. Sicht bewegend oder spiegelnde Werbeelemente, Lichtproduktionen und blinkende Leuchtsysteme sowie akustische Elemente sind zulässig.

3. Ordnungsschild im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorwiegend oder fast ausschließlich mit einer Neigung von mehr als 15° 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 festgesetzte Waldfläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Zur Information und besseren Verständlichkeit des Bebauungsplanes wird die unzuwandelnde Waldfläche und die nach der Umwandlung zukünftig geltende 30 m Waldabstandslinie im Plan dargestellt.

2. **Waldabstand**
Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Von den Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gem. § 2 WaldAbstVO M-V zugelassen werden.

3. **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. Gehölzrücken) und die anschließende Baubegleitung außerhalb der Brutzeit (01.02. bis 30.09.) begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Eine Baufeldfreimachung im Baubeginn in der Brutzeit ist möglich, sofern durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgetriggert werden können.
- Die Außenbelichtung auf den privaten Grundstücken sollte fernmenschlich gesteuert werden. (Belichtungsstärke nicht über die nach EU- Standards erforderliche Mindestleistung hinaus, Vermeidung störender Lichtausbreitung an angrenzende Räume durch geringe Belichtung von oben nach unten, Einsatz von vollabgedeckten Leuchten 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.

4. **Pflanzungen**
Für die Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen gelten die folgenden Empfehlungen:
- Arten: Platane, Spitzahorn, Quercus robur/ Silesische, Sorbus intermedia/ Schwedische Meißelbeere, Tilia cordata/ Winterlinde, Ulmus pumilus/ Sibirische Ulme.

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

6. **Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder-zuzuwenden (§ 202 BauGB). Aufgrund der vorhandenen Aushubhöden und sanierten Altstätten sind des weiteren folgende Hinweise zu beachten:
- Wegen der im Altstättenkataster als saniert erfassten Altstätten "ehemaliges Heizwerk" und "ehemaliges Plattenwerk" ist eine Baubegleitung durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen vorzusehen. Dieser ist der unteren Bodenschutzhöhe des Landesrates Vorpommern-Rügen zusammen mit dem Anzeiger der Baubehörde zu benennen. Die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung ist der unteren Bodenschutzbehörde in Form eines Abschlussberichts vorzulegen.
- Die anfallenden Aushubstoffe sind durch eine sachdienliche 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 1, 1.2.-1) zu untersuchen, um eine Entscheidung über die Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubstoffes treffen zu können. Der ausgehobene Boden ist bei einer Zwischenlagerung zum Zwecke der Beseitigung auf einer Ebene oder versiegelten Fläche abzulagern und mittels einer Schutzschicht abzudecken, um eventuelle Schadstoffverbreitungen im Boden und Auswaschungen von Schadstoffen durch Niederschläge zu verhindern.
- Aushubstoffe, deren der Zuordnungswert > 2 Ziffern die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) überschreitet, ist als gefährlicher Abfall zur Beseitigung einzulagern 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 Prüfrichte bzw. die Analyse des Aushubmaterials sind unverzüglich beim Fachdienst Umwelt, unter Bodenschutzbehörde, des Landesrates Vorpommern-Rügen einzureichen.
- Im Allgemeinen Vorliegeteil ist ein Benzol(a)pyren-Gehalt von max. 1 mg/kg TMV einzuhalten.

7. **Planzeichnung**
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 01.01.2023. Hinsichtlich möglicher Lageungsauflagen können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

8. **Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und N-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 Mähweide“ auf Teilen der Flurstücke 125/2, 124/2 und 125/2, Flur 1, Gemarkung Zillertenningslagen, wird dem B-Plan zugeordnet.

Übersichtskarte Externe Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Zillertenningslagen östlich der Försterhofer Heide, in Flur 1.

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

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

Maßnahme E3 erfüllt Försterhofer Heide
Flurst. 125/2 anteilig 3.213 m²
Flurst. 124/2 anteilig 1.098 m²
Flurst. 123/2 anteilig 10.701 m²
Gesamt 19.000 m²

Gemarkung Zillertenningslagen Flur 1

NSG Försterhofer Heide

Maßnahme E1
Maßnahme E3

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 20.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang im Amtsblatt Nr. 8 am 13.06.2021 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V mit Schreiben vom 16.12.2021 beteiligt worden.

3. Die Hürtenzügige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Auswahls vom 10.01.2022 bis 24.01.2022 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung betroffenen 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweisen, 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 ausliegenden Unterlagen auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Stralsund unter www.stralsund.de/oeffentlichkeitsbeteiligung und im Bau und Planungsportal M-V unter <https://plan.gesetzten-mv.de/Bauleitpläne> einzusehen.

7. 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.

8. Der Bebauungsplan Nr. 22, 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

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 am wird als liegend dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nach proz. erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hermit ausgereicht.

Hansestadt Stralsund, den 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 im Amtsblatt Nr. 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 in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister

Hansestadt Stralsund, den Der Oberbürgermeister