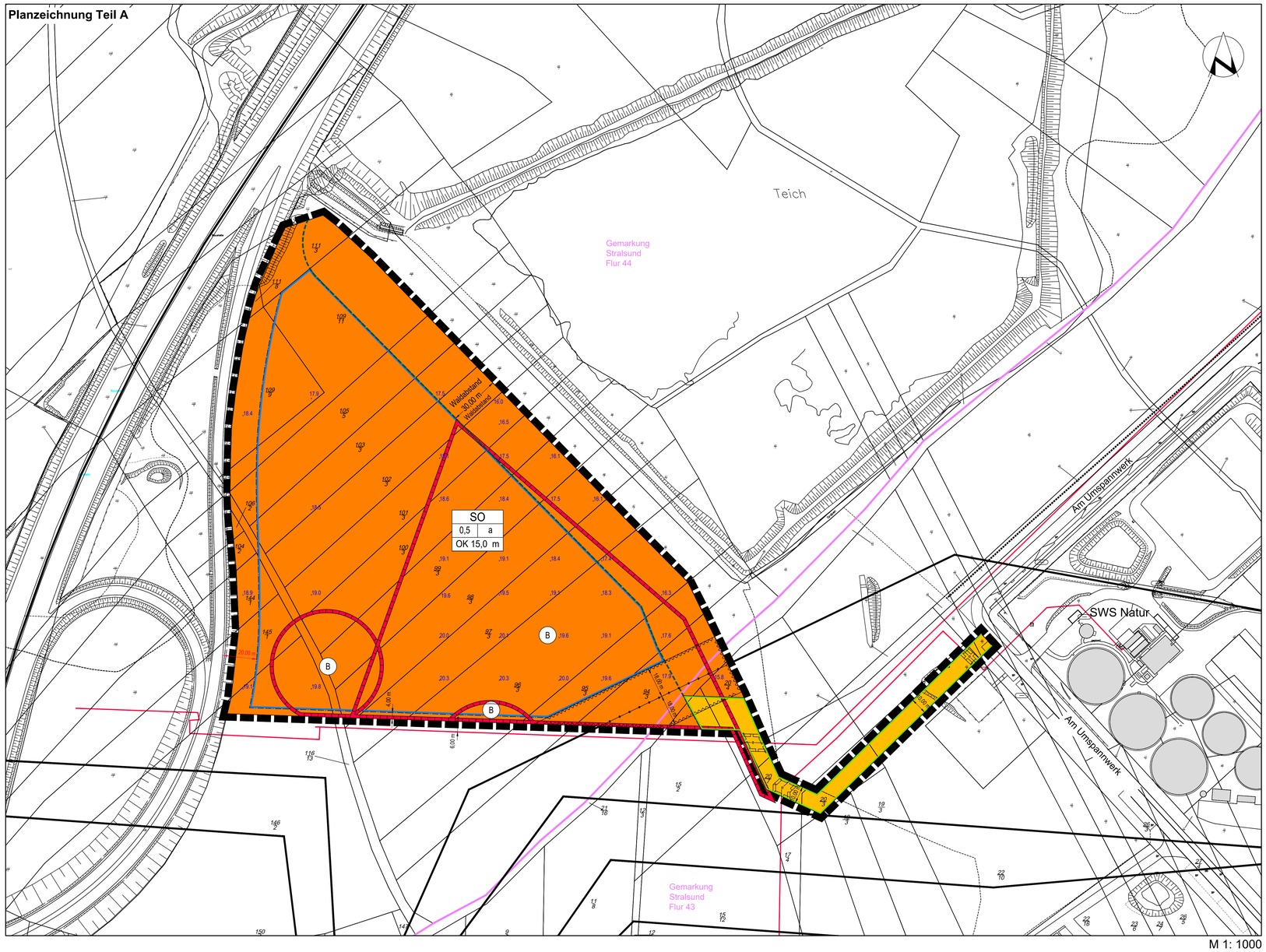
B E B A U U N G S P L A N N R. 9 3 D E R H A N S E S T A D T S T R A L S U N D "S W S E n e r g i e p a r k"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 „SWS Energiepark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

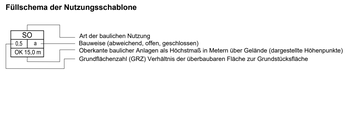
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Energie

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



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

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

15. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Planzeichen ohne Normcharakter

Leitungstrasse Bestand ONTRAS (nachrichtliche Übernahme) außerhalb Geltungsbreich mit zugehörigem Schutzabstand

Waldabstandslinie (30 m)

20,00 m Anbauverbotszone

Freileitungen 110-kV Bestand E.DIS außerhalb Geltungsbereich

Unterflurhydrant

Nachrichtliche Übernahmen

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

20,4 Ermittelte Höhen

I. Textliche Festsetzungen Teil B

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

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energie" dient insbesondere der Wärme- und Energieerzeugung. Allgemein zulässig sind:

- Umspannwerk
- Anlagen zur Energie- und Wärmeerzeugung, sowie zur jeweiligen Verteilung (z. B. Biogasanlage, Wärmespeicher, Großbatteriespeicher)
- Erforderliche Nebenanlagen (Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur, Einfriedungen mit transparenten Zaunanlagen)
- Innere Erschließungswege

Die Errichtung und Nutzung von Windenergieanlagen ist im Geltungsbereich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, i.V.m. §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

2.1. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten einzelner Teile in geringfügigem Maß ist, außerhalb der Anbauverbotszone, zulässig.

2.2. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 15 m darf durch die Höhen einzelner technischer Anlagen bis maximal 30 Meter überschritten werden.

2.3 Der untere Höhenbezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen Verkehrsfläche. Als Höhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der baulichen Anlage.

2.4 Unter der Bezugnahme anerkannter technischer Vorschriften/Normen ist daher unabhängig der festgesetzten Baugrenze für mögliche Nebenanlagen vorg. Nutzung innerhalb des Sondergebiets SO grundsätzlich ein Mindestabstand von 20,00 m zur Leitungsachse der ONTRAS Ferngasleitung FGL 93 einzuhalten.

2.5 Die bestehenden 110-kV-Freileitungen sind in einem Achsenabstand von 18 Metern von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Somit dürfen im Schutzstreifen sowie in Näherung dazu für die Dauer des Bestehens der vorhandenen Freileitungen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der 110-kV-Freileitungen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen oder gefährden können.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der baulichen Anlagen darf 50 Meter überschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz
Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Flächen mit Bodendenkmalen kann die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).
Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

2. Nutzungseinschränkungen, Leitungsrechte
Die nachrichtlich übernommenen Ferngasleitungen von der ONTRAS und 110-kV-Freileitungen von der E.DIS Netz GmbH sind von Bebauung freizuhalten, bzw. entsprechende Schutzabstände einzuhalten.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Vor Beginn der Bautätigkeiten werden im Bereich der bekannten Bodendenkmale in Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen durchgeführt.
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 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 Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Artenschutz
Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG -(Zugriffsverbote) auszulösen. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen muss jedoch beachtet werden, dass diese evtl. Handlungen vorbereiten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.
Im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten:

- Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
- Sollten lärmverursachende Bauarbeiten erst während der Brutzeit (Februar - September) begonnen werden bzw. zwischenzeitlich Bauunterbrechungen eintreten (in der eine Brut beginnen kann), muss mindestens ein Abstand zu den Gehölzbeständen von 30 m eingehalten werden.
- Im Falle eines Baubeginns in der Brutzeit ist vor Beginn der Brutzeit in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung das Baufeld auf bereits brütende Vögel zu untersuchen und wenn dies nicht der Fall ist, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern (Aufstellen von Flatterbändern oder Herstellung und Aufrechterhalten einer Schwarzbrache). Auch im Falle längerer Bauunterbrechungen sind entsprechende Maßnahmen (Flatterbänder, Schwarzbrache) zu ergreifen, um die Ansiedlung bodenbrütender Arten zu verhindern.
- Bei Fensteröffnungen > 1,5 m² ist reflexionsarmes Glas (entspiegeltes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit einer wirksamen Markierung gegen Vogelkollision zu verwenden.
- Sollten Energiefreileitungen (Mittel- bzw. Hochspannungsleitungen) benötigt werden, sind anerkannte Vermeidungsmaßnahmen wie Reduzierung der Anzahl von Kollisionsebenen (Leiter möglichst in einer Ebene) und Installation von deutlich sichtbaren Markierungen mit hohem Kontrast (z. B. schwarz-weiß) und/oder sich bewegende oder reflektierende Vogelabweiser an Erdseilen gemäß der Richtlinie VDE-AR-N 4210-11 Vogelschutz an Mittelspannungsleitungen bzw. dem FNN-Hinweis Vogelschutzmarkierung an Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen zu beachten.
- Die bauzeitliche Beleuchtung und die betriebsbedingte Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist mit Leuchtmitteln mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten (warmweiße Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen, also Farbtemperatur unter 3000 K, besser bis 2200 K) vorzunehmen. Zusätzlich sollen nur unbedingt notwendige Bereiche mit gerichteten Lampen (abgeschirmte Lampen) ausgeleuchtet werden. Die betriebsbedingte Beleuchtung sollte nach Möglichkeit nur bedarfsweise genutzt werden (z. B. mit Bewegungsmeldern).
- Um einer Tötung von potentiell wandernden Amphibien in der Bauphase wirksam zu begegnen, wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Deshalb sollten Bauarbeiten außerhalb der Wanderperioden (Ende Februar bis Ende April bzw. September/Oktober) ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Aufstellen eines Amphibienschutzzauns unerlässlich. Dies ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu leisten.
- Falls Abläufe, Schächte oder Gullys verbaut werden, sind diese lochfrei abzudecken bzw. amphibienfreundliche Ausstiegshilfen anzubringen.

Weiterhin sind folgende Vorgaben im Zuge der Umsetzung zwingend zu beachten:

- Die geplante Verkehrsfläche verläuft südöstlich eines Siedlungsgehölzes (Wald), welches außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Eine Rodung von Gehölzen ist gemäß B-Plan nicht vorgesehen. Sollten entgegen der derzeitigen Planung im Zuge der Umsetzung Fällungen von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse bzw. möglichen Vorkommen von Höhlen-/Halbhöhlenbrütern erforderlich werden, sind durch eine Ökologische Baubegleitung geeignete CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel festzulegen (z. B. Ersatzquartiere in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen).
- Erfordert die Umsetzung von Teilprojekten aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses Baumaßnahmen nach Beginn der Vogelbrutzeit, durch die ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden kann, ist ein Ausnahmeantrag zu stellen und es sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete FCS-Maßnahmen umzusetzen (z. B. durch eine an das betroffene Brutvogelvorkommen angepasste Waldrandgestaltung am Südrand der externen Kompensationsmaßnahme E4 südlich des NSG Försterhofer Heide). Zuvor sind die betroffenen Bereiche durch eine fachkundige Person hinsichtlich brütender Vögel zu untersuchen. Bedingung für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass die Voraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

3. Gehölzschutz
Während der Bauphase unterliegen an die Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestände (Laubgebüsche, Wald) einer Gefährdung durch den Baubetrieb. Daher sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- An Baumaßnahmen angrenzende Gehölzbestände nordöstlich des Plangebiets und angrenzend an die Verkehrsfläche werden vor Beginn der Bautätigkeiten durch entsprechende Maßnahmen in Anlehnung an die DIN 18920 geschützt (Abgrenzung mit einem Schutzzaun). Bei entsprechender Entfernung und somit geringerer Gefährdung ist ggf. auch eine Verwendung von Absperrband ausreichend.
- Baugeräte und Maschinen dürfen nicht im Wurzelbereich von Gehölzen abgestellt werden.
- Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Geräte zu schützen. Erforderlichenfalls sind gefährdete Äste fachgerecht hochzubinden oder zurückzuschneiden.
- Wurzelbereiche sind durch eine druckverteilende Auflage (wasserdurchlässig) vor Lasten zu schützen. Die Baggermatten dürfen nicht auf die Wurzelansätze aufgesetzt.

4. Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens sind insbesondere folgende Maßgaben (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) zu beachten:

- Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle im Baugebiet wiederzuverwenden.
- Bodenaushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, ist getrennt nach unter Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden.
- Die während der Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen sind nach Ende der Bauzeit zu rekultivieren. Dazu sind alle baubedingten Fremdstoffe (Abfälle, Schotter, Vlies, Befestigungsmaterial etc.) rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Ebenso sind eingebaute Tragschichten rückstandsfrei zu entfernen und eine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden zu vermeiden.
- Durch die Baumaßnahmen verursachte nicht natürliche Verdichtungen sind zu beseitigen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Es ist dafür zu sorgen, dass der Ober- und Unterboden auf rekultivierten Flächen durchwurzelbar und wasserdurchlässig ist.

5. Wasserabfluss
Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig.
(§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

6. Waldabstand
Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß § 2 WaldAbstVO M-V zugelassen werden.

7. Externe Kompensation
Die externe Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebiets durch die Kompensationsmaßnahme „E 4 Aufforstung 2 südlich NSG Försterhofer Heide" bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs auf den folgenden Flurstücken:
Gemarkung Zitterpenninghagen, Gemeinde Wendorf, Flur 1, Teile der Flurstücke 105/2, 106/2, 107/2, 108/2, 111, 112 und 113/1.
Den Eingriffen durch den B-Plan 93 werden 88.447 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) zugeordnet. Darüber hinaus vorhandene KFÄ der Kompensationsmaßnahme „E 4 Aufforstung 2 südlich NSG Försterhofer Heide" stehen für künftige Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

8. Planzeichnung
Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung vom ALKIS mit Stand vom 30.09.2025. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

9. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) werden bei der Verwaltungsstelle der Hansestadt Stralsund, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

10. Zollrechtlicher Hinweis
Da sich das Plangebiet im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG befindet, ist dem Hauptzollamt das Betretungsrecht jederzeit zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 15.05.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 6 am 06.06.2025 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG M-V mit Schreiben vom 13.08.2025 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form eines öffentlichen Aushangs vom 13.08.2025 bis 12.09.2025 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 30.01.2026 bis 01.03.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsblatt Nr. 1 vom 20.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Während des Auslegungszeitraumes waren die ausgelegten Unterlagen 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 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. 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (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. 93 am ..... wird 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.

Hansestadt Stralsund, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

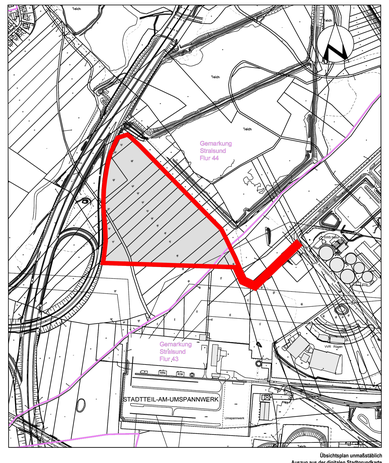
11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Nr. 93 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Stralsund, den ..... Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 93
"SWS Energiepark"

Satzung Stand April 2026



Übersichtsplan unmaßstäblich
Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte der Hansestadt Stralsund

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur · Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbe seit 2002

Hansestadt Stralsund