

# Satzung der Gemeinde Stralendorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Lindenweg" nach § 13a BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12 am 23.12.2020 erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom 14.12.2020 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2020 beschlossen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12.01.2021 bis einschließlich 16.02.2021 im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht, Bau, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Internet unter <https://www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/> verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12 am 23.12.2020 und im Internet <https://www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
  - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 14.04.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.04.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 

Stralendorf, 16.04.2021

 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird am 20.04.2021 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
 

Schwerin den, 20.04.2021

 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 

Stralendorf, 23.04.2021

 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2021 gemäß Hauptsatzung im Stralendorfer Amtsblatt Nr. 14/21 und im Internet <http://www.amt-stralendorf.de/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.04.2021 in Kraft getreten.
 

Stralendorf, 30.04.2021

 Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.04.2021 folgende Satzung der Gemeinde Stralendorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

**MI** Mischgebiete

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

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH<sub>max</sub> 3,50m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH<sub>max</sub> 9,50m Firsthöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze  
o offene Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

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

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

unterirdische Leitungen

künftig entfallende oberirdische Leitung

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebelbereiche

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Darstellung ohne Normcharakter

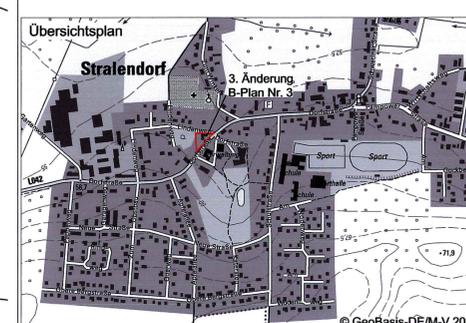
Haupt-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemalung

HP 56.04 Höhenbezugspunkt (DHHN 2016)



## TEIL B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung -Teil A- wird Folgendes festgesetzt:  
Der Punkt III, 2.5 des Ursprungsplanes entfällt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die 3. Änderung weiterhin fort.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ wird ein Mischgebiet MI 2 gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)  
**Fassaden**  
Für das Mischgebiet MI 2 wird festgesetzt, dass die Fachwerkkonstruktion des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten ist. Für die Ausfärbung sind die denkmalpflegerischen Vorgaben bindend. Außentüren und Fenster sind aus Holz auszuführen.  
Die Fassaden der Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude sind mit einer Holzverkleidung oder mit großflächigen, nicht glänzenden Fassadenplatten oder mit glatt verputzten Wandflächen herzustellen.  
**Dächer**  
Für das Mischgebiet MI 2 wird festgesetzt, dass das Dach des denkmalgeschützten Gebäudes als reetgedecktes Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszubilden ist.  
Die Dächer der Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude sind als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 2° bis 10° auszubilden. Als Dachdeckung sind Bitumendachbahnen und eine Metallstahlfalzdeckung zulässig.  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.
- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Lindenreihe ist auf Dauer zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelraum sind eine vorherige Suchschachtung durchzuführen und die notwendigen Schutzmaßnahmen zwingend umzusetzen.
- Hinweise  
Alle sonstigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 3 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die 3. Änderung weiterhin fort.
  - Bodendenkmalpflegerische Hinweise**  
Wenn bei Erarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
  - Bodenschutzrechtliche Hinweise**  
2.1 Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Trennunghaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.  
2.2 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.  
2.3 Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.  
2.4 Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.  
2.5 Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgemaßnahmen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungsziffer Z der LAGA einzuhalten.  
2.6 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beseitigen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.  
2.7 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatzen, geprüft werden.  
2.8 Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.  
2.9 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollen zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.  
2.10 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.  
2.11 Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungeneigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
  - Baumschutzrechtliche Hinweise**  
Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traubereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreise).
  - Artenschutzrechtliche Hinweise**  
4.1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.  
4.2 Um potenzielle Störungen oder Tötungen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern zu vermeiden, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten von Gebäuden und Gebäudebestandteilen eine Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen. Im Falle des Auffindens von Fledermäusen oder Gebäudebrütern bzw. von Hinweisen auf ein Vorkommen dieser Arten ist die untere Naturschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverzüglich zu informieren.

rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	April 2021
Entwurf:	Dezember 2020
Planungsstand	Datum
<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Lindenweg“ der Gemeinde Stralendorf nach § 13a BauGB</b>	
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Flur 2	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegelteichweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 250	