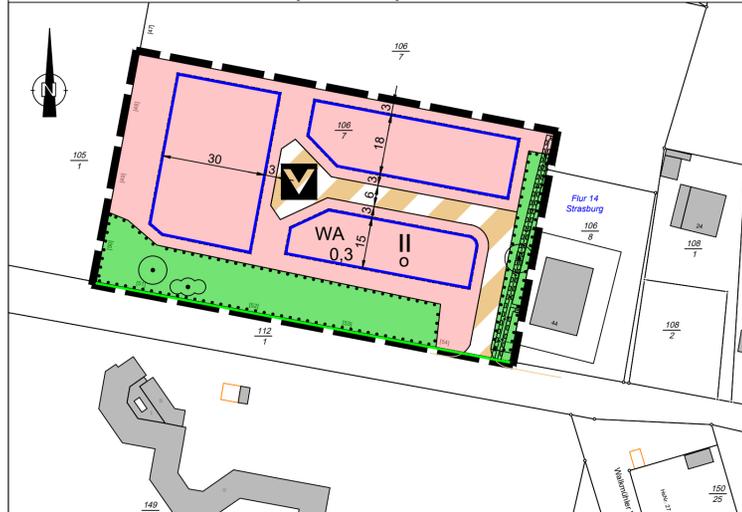


SATZUNG DER STADT STRASBURG (UM.) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"Walkmühler Weg"

Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan Nr. 14 „Walkmühler Weg“ (Gemarkung Strasburg, Flur 14 Flurstück 106/7 [teilweise])
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Walkmühler Weg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

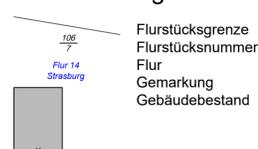


Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 25.05.2023

ZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- | | | |
|------------------------|--|--|
| WA 0,3 II | Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 4 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
|------------------------|--|--|
- 2. Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- | | | |
|---|-----------------|--------------------|
| o | offene Bauweise | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
- 3. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- | | | |
|---|---|-------------------------|
| — | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| V | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Straße als verkehrsberuhigter Bereich | |
- 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- | | | |
|---|---|-------------------------|
| — | unterirdische Leitung hier Stromleitung | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
|---|---|-------------------------|
- 5. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- | | | |
|---|--|-------------------------|
| ■ | öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier Siedlungshecke | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|---|--|-------------------------|
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| — | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB |
| ○ | Erhaltung: Bäume | |
| ○ | Sträucher | |
- 7. Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- | | | |
|---|---|-------------------------|
| — | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |

II. Darstellungen ohne Normcharakter



TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Entwässerungsregelungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB
Zisternenpflicht
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 2.1** entspricht Vermeidungsmaßnahme V2
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgänge oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.
2.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche sind 1 hochstämmiger Obstbaum heimischer Produktion Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² heimische Sträucher (z.B. Hasel, Bauernjasmin, Hundsrose, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wildpflaume) und 5 m² Schmetterlingsweidepflanzen (z.B. Lavendel, Sommerflieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
In der gekennzeichneten Fläche werden Leitungsrechte zugunsten des für die Stromversorgung zuständigen Unternehmens festgesetzt.

5. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
In dem Baugebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Entsprechendes gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, wenn sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7 Grad ausgeführt werden.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergrung des Denkmals dies erfordert.

- 2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
- V1** Baufeldfreimachungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren. Zur Baufeldfreimachung gehört auch die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Kranstellflächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder etc. durchzuführen.
- V4** Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySafe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V5** Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen
Zur Kompensation des Eingriffs und des Verlustes des Grünlands als Nahrungshabitat für den Weißstorch sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) Anlage 6, Maßnahme 2.31 im 2 km Radius um den betroffenen Weißstorchhorst (Abb.10) ca. 7.500 m² Ackerflächen durch spontane Begrünung, in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzrechtlichen Nutzung als Mähwiese zu entwickeln. Der Standort befindet sich in der Gemarkung Strasburg Flur 19 Flurstück 295/2.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Walkmühler Weg“ gefasst. Der Beschluss ist am 17.11.2022 durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr.11/2022 sowie auf der Internetseite der Stadt am 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 07.02.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 24.02.2023 mitgeteilt.
- Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag konnten in der Zeit vom 27.05.2024 bis 01.07.2024 im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom 27.05.2024 bis 01.07.2024 im Internet unter www.strasburg.de eingestellt und in der Zeit vom 27.05.2024 bis 01.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V www.bauportal-mv.de zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2024 im Strasburger Anzeiger Nr. 05/2024. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 10.04.2024 bis zum 15.07.2024 im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 16.05.2024 bis zum 15.07.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.04.2024.
- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Walkmühler Weg“ beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Walkmühler Weg“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am im Strasburger Anzeiger Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Strasburg, den

Siegel Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand 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 durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 „Walkmühler Weg“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Der Bebauungsplan Nr. 14 „Walkmühler Weg“ wird hiermit ausgefertigt.

Strasburg, den

Siegel Bürgermeister

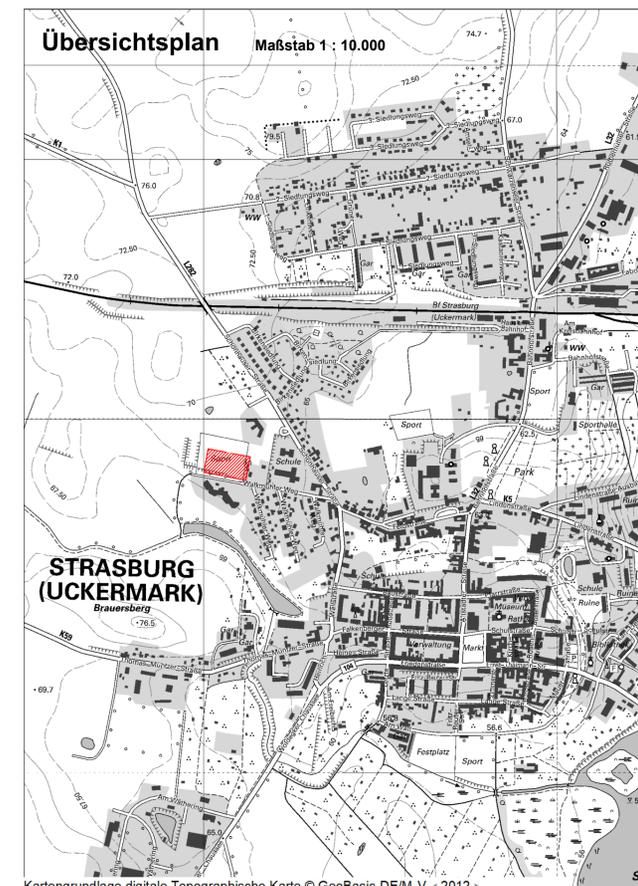
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14 „Walkmühler Weg“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Strasburger Anzeiger Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Strasburg, den

Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14
"Walkmühler Weg" der Stadt Strasburg (Um.)

Stand: Entwurf August 2024
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann