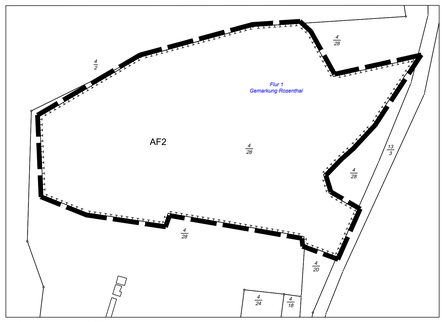
SATZUNG DER STADT STRASBURG (UM.) ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

"Adventureminigolfplatz Gehren"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand vom 26.07.2024



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand vom 21.03.2025

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO GOLF — Sonstiges Sondergebiet, hier Adventureminigolfplatz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 — § 11 BauNVO
- SO CAMP — Sonstiges Sondergebiet, hier Campingplatz i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 — § 10 BauNVO
- 0,5 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. 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

- EW1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflage und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung hier Entwässerungsregelung 1

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung:

- GW — Trinkwasserschutzzone 2
- GW — Trinkwasserschutzzone 3
- L — Landschaftsschutzgebiet
- NP — Naturpark
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier aufgrund des 30 m Waldabstandes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier aufgrund der 20 m von der Fahrbahnkante der Kreisstraße

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flur 14 Strasburg — Flur
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Trinkwasserleitung

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 10 und 11 BauNVO

1.1 Sonstige Sondergebiete Adventureminigolfplatz
Zulässig sind Adventureminigolfanlage, die dazugehörige Bebauung wie Service und Gastronomie, WC, Parkplätze und Spielplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Zulässig sind Campingplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Entwässerungsregelungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

2.1 EW1 - Regenrückhaltung in den Golfbahnen
In der Tragschicht werden zur Regenrückhaltung Rigolen eingebaut. Unter der Tragschicht wird Geotextil verlegt.

2.2 EW2 - Zisternenpflicht und dezentrale Versickerung
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral in der als Maßnahmefläche EW2 festgesetzten Flächen zu versickern.

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

3.1 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den befahrbaren Flächen des Sondergebietes - bestehend aus dem sonstigen Sondergebiet GOLF und Sondergebiet CAMP - sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind denkbar.

3.2 Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum (Weide) als Hochstamm zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt für den Baum: Hochstamm, Kronenansatz ab zwei Meter, Stammumfang 12/14 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung. Befestigung mittels Dreibock, Wildverbissschutz mit Stammschutzmanschette. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.3 Ausgleichsmaßnahme: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Auf dem Flurstück 14/4 in der Flur 7 der Gemarkung Gehren (Strasburg/Um.) ist auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung AF 1 die Umwandlung von Intensivackerfläche in extensive Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut auf einer Fläche von 0,39 ha geplant. Die Vorgaben zur Herstellung und Pflege der extensiven Mähwiese entsprechen den Vorgaben gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern Maßnahme 2.31.

3.4 Ausgleichsmaßnahme: Neuanlage/Erweiterung einer Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Auf dem Flurstück 4/28 in der Flur 1 der Gemarkung Rosenthal (Strasburg/Um.) ist auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung AF 2 die Anlage einer Streuobstwiese durch die Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen zugelassen. Auf einer Fläche von 0,93 ha Es sind gebietsheimische, alte Kultur-Obstsorten zu pflanzen verwenden. Als Mindestqualität gilt für die Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm. Es sind Schutzeinrichtungen vor Wildverbiss sowie Baumverankerungen anzubringen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.5 Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot gemäß § 1 Nr. 25a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Der umlaufende Wall des Sondergebietes ist mit heimischen mittelhohen und bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die mittelhohen Sträucher sind in einem Abstand von 0,80 m vom Stammfuß zueinander zu pflanzen (1,25 Stk/fm). Die Bodendeckenden Sträucher sind mit mind. 2 Stk in die Zwischenräume der mittelhohen Sträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität gilt für die mittelhohen Sträucher Containerware 5L, mind. 1x verpflanzt/umgetopft, 80-120cm Höhe, Herkunft aus regionalen Baumschulen.
Die Verwendung der folgenden Arten wird empfohlen:

- o Vorschlag Pflanzenauswahl Sträucher: Euonymus alatus, Viburnum opulus, Ligustrum vulgare, Ribes alpinum, Rosa rugosa, Rosa canina, Rosa glauca, Rubus idaeus
- o Vorschlag Pflanzenauswahl Bodendecker: Hypericum calycinum, Hedera helix, Thymus spec., Vinca minor, Rosa arvensis

4. Zuordnungsfestsetzung
§ 9 Abs. 1a BauGB
Die Kompensationsmaßnahmen „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese" auf dem Flurstück14/4 der Flur 7 in der Gemarkung Gehren sowie „Neuanlage/Erweiterung einer Streuobstwiese" auf dem Flurstück 4/28 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenthal werden dem Sondergebiet „Adventureminigolfplatz Gehren" als Ausgleich zugeordnet.
Die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen „Aufwertung von Bruthabitaten für wertgebende Gehölz- und Offenlandbrüter" (siehe Hinweis XX und XX) auf dem Flurstück 7/2 der Flur 1 in der Gemarkung Heinrichswalde wird dem Sondergebiet „Adventureminigolfplatz Gehren" als Ausgleich zugeordnet.

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Bodenkundliche Vermeidungsmaßnahmen
- Boden: Beachtung der Witterungsverhältnisse (anhaltender Dauerregen) beim Befahren des Plangebietes um dauerhafte Schädigungen des Bodengefüges zu vermeiden; optional Verwendung von Bodenschutzplatten oder mobilen Fahrstraßen (Bauzeitenplanung)
- Boden: Abtrag von Boden in möglichst trockenem Zustand. Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander zu lagern und schichtgetreu wieder einzubauen. Bei Lagerungsdauern über zwei Monate sind Mieten zu begrünen. Überschüssiger Boden verbleibt im Plangebiet. Eingebauter Boden wird nicht befahren und sollte sofort begrünt werden (DIN 19639:2019-09).

2. Grundwasserschutz Vermeidungsmaßnahmen
- Wasser: Für den Notfall sind Bindemittel zum Aufnehmen von auslaufenden Ölen, Schmierstoffen oder Lösungsmitteln bereitzuhalten.
- Wasser: Vor Baubeginn sind Fahrzeuge und Baumaschinen täglich vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes regelmäßig auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlust zu kontrollieren.

3. Artenschutzmaßnahmen nach § 44 Abs 1 BNatSchG

3.1 FM-VM 1 (Fledermausangepasste Beleuchtung)
Zur Vermeidung und Minderung der lichtinduzierten Störwirkungen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Nachfolgende Maßgaben sind zu berücksichtigen:
- Die Emissionen der Wegebeleuchtung und der Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
- Eine nächtliche Beleuchtung wird ausgeschlossen, ebenso eine Dauerbeleuchtung
- Quecksilberdampf-HochdruckLampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen.
- Die Beleuchtung ist aufeinander abzustimmen (keine unnötige Mehrfachbeleuchtung)
- Die Beleuchtungszeiten sind den saisonalen Gegebenheiten anpassen.
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten
- Verwendung von Lampen mit Wellenlängen des emittierten Lichtes über 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von < 2700 K, im weißen Lichtspektrum ist der Lampentyp LED Amber (1800-2200 K) zu bevorzugen
- Erhalt von dunklen Bereichen: kein Anleuchten von Gebäuden einschl. Quartieren, Grünflächen und Gehölzen (Jagdgebiete)
- Innenbeleuchtung (z.B. Sanitärgebäude) sollte ab Dämmerungsbeginn über Bewegungsmelder gesteuert werden

3.2 BV-VM 1 (Bauzeitenregelung)
Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die betroffenen Brutvogelarten sind alle Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen.
Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist nach Abstimmung mit der zuständigen uNB möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

3.3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Forderungen und Maßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung abzusichern. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft / Ornithologen durchzuführen. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter sind der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benennen. Die Fachkraft hat sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor und während der Baudurchführung zu koordinieren und ggf. weitere erforderliche Maßnahmen festzulegen. Die ökologische Baubegleitung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die artenschutzrechtlichen Aspekte der Bauausführung ein. Die umzusetzenden Maßnahmen sind zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Es ist eine Dokumentation von Schadensfällen vorzunehmen.
Die ökologische Baubegleitung ist während der gesamten Baumaßnahme zu gewährleisten und erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bau-phase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, sind diese durch die ÖBB, in Abstimmung mit der UNB, zu vermeiden.

III. 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Externe Artenschutzmaßnahme

2.1 wGBr-CEF 1 (Aufwertung von Bruthabitaten für wertgebende Gehölz- und Offenland brüter)
Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebenden Gehölzbrüterart Neuntöter wird die Aufwertung/ Neuanlage von Bruthabitaten festgelegt.
In Hinblick auf die Größe der Ausgleichsfläche werden für eine signifikante Verbesserung des Brutpiatzangebotes pro Revier mind. 10 dichtbeastete Dornsträucher empfohlen. Geeignete Gehölze sind z.B. Schlehe und Weißdorn. Sie sollen eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen. Die Maßnahme kann auf einer Fläche oder als Bestandteil von linearen Gehölzstreifen umgesetzt werden. Bei flächiger Umsetzung sind die Einzelgehölze verstreut über die Fläche im Abstand von 30 bis 100 m zu verteilen.
Sofern die Umsetzung als Bestandteil eines Gehölz-streifens erfolgt, sollen im Gehölzstreifen Lücken im Abstand von ca. 50 m angelegt werden. Das Gehölz ist in Kombination mit einem mind. 3 m breiten Saumstreifen anzulegen, der einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre abschnittsweise ab August mit Abtransport des Schnittgutes zu mähen ist.
Zusätzlich erfolgt die Schaffung von artgerechten Nahrungshabitaten in Form von strukturiertem Offenland, welches dünge- und pflanzenschutzmittelfrei in einem geeigneten Mahd- oder Beweidungsregime gepflegt wird.
Die fachliche Eignung und korrekte Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sichergestellt und ggf. Anpassungen in der Ausgestaltung der Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der UNB und entsprechend den räumlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die rechtliche Einverständnis-erklärung der Maßnahme wird rechtzeitig vertraglich mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geregelt. Bei flächiger Ausbreitung der Gehölze über Ausläuferbildung oder Naturverjüngung ist das Zuwachsen der Nahrungshabitate durch geeignete Maßnahmen wie Mahd, Beweidung oder manuelle Entbuschung zu unterbinden.
Der Zeitraum der Unterhaltungspflege ist auf 25 Jahre begrenzt, da es sich bei den zu kompensierenden Habitaten um Flächen handelt, die einer natürlichen Sukzession unterliegen.
Die Maßnahme wird mit einem Monitoring- und Risikomanagement versehen. Dieses umfasst die Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Artexperten (ökologische Bau-begleitung) sowie ein Monitoring über einen Zeitraum von 2 Jahren, bei dem die Besiedlung bzw. Funktionalität der Ersatzhabitate überprüft wird. Die Ergebnisse werden dokumentiert und der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Bericht vorgelegt.
Bei der Feststellung von Fehlentwicklungen werden geeignete Korrekturmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB ergriffen.
Als Ausgleichsfläche steht das Flurstück 7/2 der Flur 1, Gemarkung Heinrichswalde in der Gemeinde Heinrichswalde zur Verfügung.

2.2 wOBr-CEF 1 (Aufwertung von Bruthabitaten für wertgebende Offenlandbrüter)
Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebenden Offenlandbrüterart Schwarzkehlchen wird die Aufwertung/ Neuanlage von Bruthabitaten festgelegt.
Bei Funktionsverlust des Reviers mit Bezug zur lokal ausgeprägten Reviergröße sind die betroffenen Reviere im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung und mit mind. 1 ha Flächengröße auszugleichen (MULNV & FÖA 2021). Die Ausgleichsfläche ist extensiv und vorzugsweise dünge- und pflanzenschutzmittelfrei in Form einer Staffelmahd mit kurz- und langrasigen Bereichen zu mähen. Ein Teil der Fläche kann als „Altgrasstreifen" nur alle 2-4 Jahre abschnittsweise gemäht werden. Auch eine extensive Beweidung der Fläche wäre möglich. Ggf. (sofern nicht oder wenig vorhanden) ist die Schaffung von 1-2 m hohen, die übrige Vegetation überragenden Singwarten z. B. durch Neuanpflanzung von einzelnen Sträuchern oder Anbringen von Zaunpfählen (mit ca. 1,5 m Höhe) anzustreben. Es soll keine geschlossene Gehölzkulisse entstehen. Bei zunehmendem Aufkommen von Gehölzen soll eine Entbuschung stattfinden (ab ca. 20 % Gehölzanteil). Günstig für die Nutzung der Fläche ist auch die Anbringung von (Weide-) Zäunen mit geflochtenem Draht (kein Stacheldraht wegen Verletzungsgefahr für andere Tiere, kein Glattdraht, da dieser ungünstig zum Festhalten für das Schwarzkehlchen ist) als Sitzwarte. Die Drähte sollen in unterschiedlicher Höhe gespannt werden, damit die Möglichkeit besteht, aus verschiedenen Höhen zu jagen. Dies ist bei Wind oder Regen wichtig; zudem suchen Schwarzkehlchenpaare oft gemeinsam Nahrung, dabei nutzen Männchen meist höhere Sitzwarten als Weibchen. Durch die Ansitzmöglichkeit auf dem Zaun wird ein Korridor von ca. 10 m beidseitig des Zaunes als Jagdrevier nutzbar. Günstig ist ein Zaunabschnitt je in Längs- und Querrichtung der Maßnahmenfläche, so dass die Schwarzkehlchen bei unterschiedlichen Windrichtungen sich den geeignetsten Korridor zur Nahrungssuche aussuchen können (MULNV & FÖA 2021).
Die Maßnahme lässt sich bei flächiger Umsetzung der wGBr-CEF 1 für den Neuntöter mit dieser Maßnahme kombinieren, da beide Arten sowohl Gehölze als auch strukturiertes Offenland benötigen.
Die fachliche Eignung und korrekte Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sichergestellt und ggf. Anpassungen in der Ausgestaltung der Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der UNB und entsprechend der räumlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die rechtliche Einverständniserklärung der Maßnahme wird rechtzeitig vertraglich mit dem jeweiligen Flächeneigentümer geregelt. Bei flächiger Ausbreitung der Gehölze über Ausläuferbildung oder Naturverjüngung ist das Zuwachsen der Nahrungshabitate durch geeignete Maßnahmen wie Mahd, Beweidung oder manuelle Entbuschung zu unterbinden
Die Maßnahme wird mit einem Monitoring- und Risikomanagement versehen. Dieses umfasst die Begleitung der Maßnahmenumsetzung durch einen Artexperten (ökologische Baubegleitung) sowie ein Monitoring über einen Zeitraum von 2 Jahren, bei dem die Besiedlung bzw. Funktionalität der Ersatzhabitate überprüft wird. Die Ergebnisse werden dokumentiert und der zuständigen Naturschutzbehörde in einem Bericht vorgelegt.
Bei der Feststellung von Fehlentwicklungen werden geeignete Korrekturmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB ergriffen. Als Ausgleichsfläche steht das Flurstück 7/2 der Flur 1, Gemarkung Heinrichswalde in der Gemeinde Heinrichswalde zur Verfügung.

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 (Planzeichenverordnung 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 der Stadt Strasburg (Um.) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf (Gemarkung Gehren, Flur 4 Flurstücke 4/1, 3/3 und 3/4 und Flur 7 Flurstück 14/4 teilweise sowie Gemarkung Rosenthal, Flur 1 Flurstück 4/28 teilweise)
Aufgrund des §§ 10 und 12 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 „Adventure Golf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 21.03.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventure Golf" OT Gehren gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. 10/2024 vom 24.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.07.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom ..... mitgeteilt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Zeit vom 04.11.2024 bis 04.12.2024 im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom 25.10.2024 bis ..... im Internet unter www.strasburg.de eingestellt und in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V www.bauportal-mv.de zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.10.2024 im Strasburger Anzeiger Nr. 10/2024. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum ..... im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... Über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2024 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2024.

5. Die Stadtvertretung der der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 01.04.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf" beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt und die Begründung gebilligt.

6. 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.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf" die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von ..... bis ..... ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Strasburg (Um.) in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am ..... im Strasburger Anzeiger Nr. ..... erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom ..... bis ..... ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Strasburg (Um.) eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

9. 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 .....

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf" wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf" wird hiermit ausgefertigt.

Strasburg, den .....

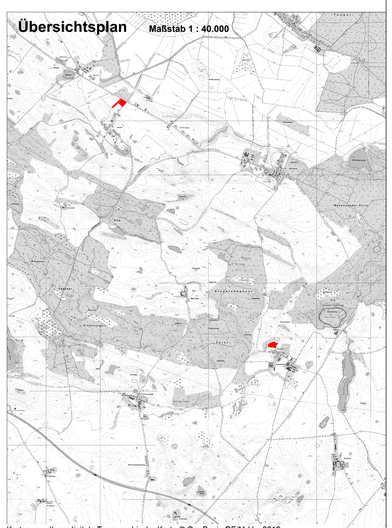
Siegel Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf" 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

Übersichtsplan Maßstab 1 : 40.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2012 >

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10"Adventureminigolfplatz Gehren" der Stadt Strasburg (Um.) OT Gehren

Stand: Entwurf März 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann