

# SATZUNG DER STADT STRASBURG (UM.) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

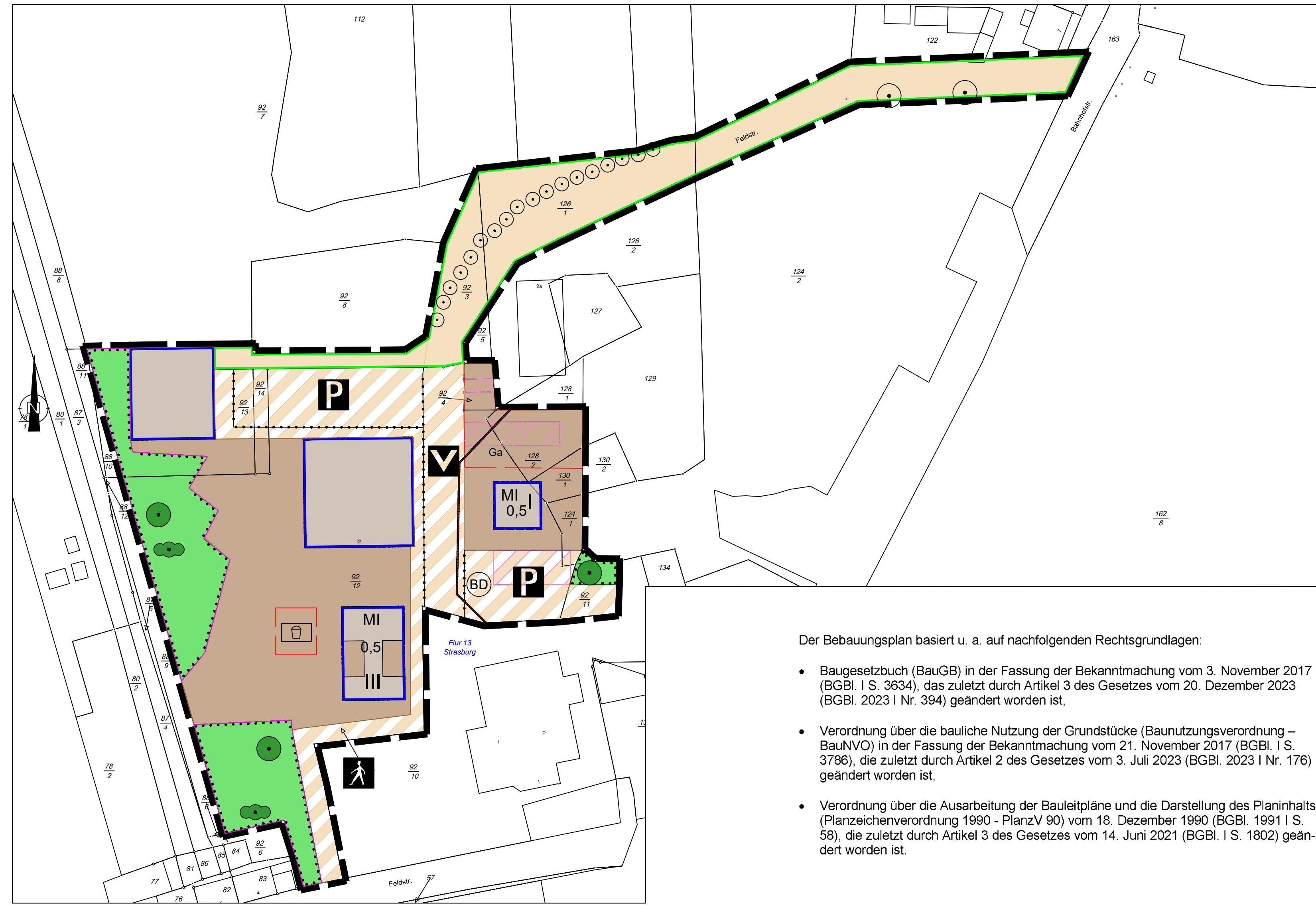
## "Feldstraße 2"

Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan Nr. 15 „Feldstraße 2“ (Gemarkung Strasburg, Flur 13 Flurstücke 88/10, 92/3, 92/4, 92/11, 92/12, 92/13, 92/14, 124/1, 124/2 [teilweise], 126/1 und 128/2)

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. 15 „Feldstraße 2“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000



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.

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,5	Grundflächenzahl	§ 6 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO

##### 3. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
V	Privatstraße	

##### 4. Grünflächen

	private Grünfläche Zweckbestimmung hier Siedlungshecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	--	-------------------------

##### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
	Erhaltung: Bäume	
	Sträucher	

##### 6. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

(BD)	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal.	
	geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG MV	
	geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG MV	

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Flur	
	Gemarkung	
	Gebäudebestand	
	abzureißende Gebäude	

### TEXT (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2. Solardachpflicht

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Solarmindestfläche

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

##### 3. 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.

##### 4. Ladeinfrastruktur

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind Flächen für die Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzusehen.

##### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V3

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen, die dauerhaft zu erhalten sind.

5.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V6 des Artenschutzfachbeitrages

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

5.3 entspricht Gestaltungsmaßnahme G1 des AFB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstetiner, 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) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 entspricht CEF 1

Durch die Installation von 1 Stück Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des Artenschutzfachbeitrages bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara, sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen zu installieren. Lieferung, Anbringung und dauerhafte Erhaltung von: 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit

5.5 entspricht CEF 2

Durch die Installation von 2 Stück Ersatznistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Bachstelze) an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist der Verlust von Brutmöglichkeiten durch Gebäudeabriss zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Art und Anzahl der Ersatzkästen werden dem Ergebnis der Fledermauserfassungen nach Abschluss der Untersuchungen angepasst.

5.6 entspricht CEF 3

Durch mindestens 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind 1 Jahr vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Art und Anzahl der Ersatzkästen werden dem Ergebnis der Fledermauserfassungen nach Abschluss der Untersuchungen angepasst.

#### II. Nachrichtliche Übernahme

##### 1. Artenschutzmaßnahmen

V1 Abriss- und Fallarbeiten sind außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum von 01. Oktober bis 29. Februar zu realisieren.

V2 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren und bei Besatz Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen zu ergreifen. Gegebenenfalls ist durch sie ein Baustopp auszusprechen und eine Ausnahme genehmigung einzuholen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> 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.

CEF 4 Die Umsetzung der Maßnahmen 6.4 (CEF1) bis 6.6 (CEF 3) ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

#### 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. archaische 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.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Feldstraße 2“ nach § 13a gefasst. Der Beschluss ist am 27.04.2023 durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr.04/2023 sowie auf der Internetseite der Stadt am 11.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal M-V.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.05.2024 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.
- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 05.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Feldstraße 2“ 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 sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Strasburg (Um.) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung am ..... im Strasburger Anzeiger Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Stadt Strasburg (Um.) eingestellt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern 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

8. 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 .....

9. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 15 „Feldstraße 2“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Feldstraße 2“ wird hiermit ausgefertigt.

Strasburg, den .....

Siegel

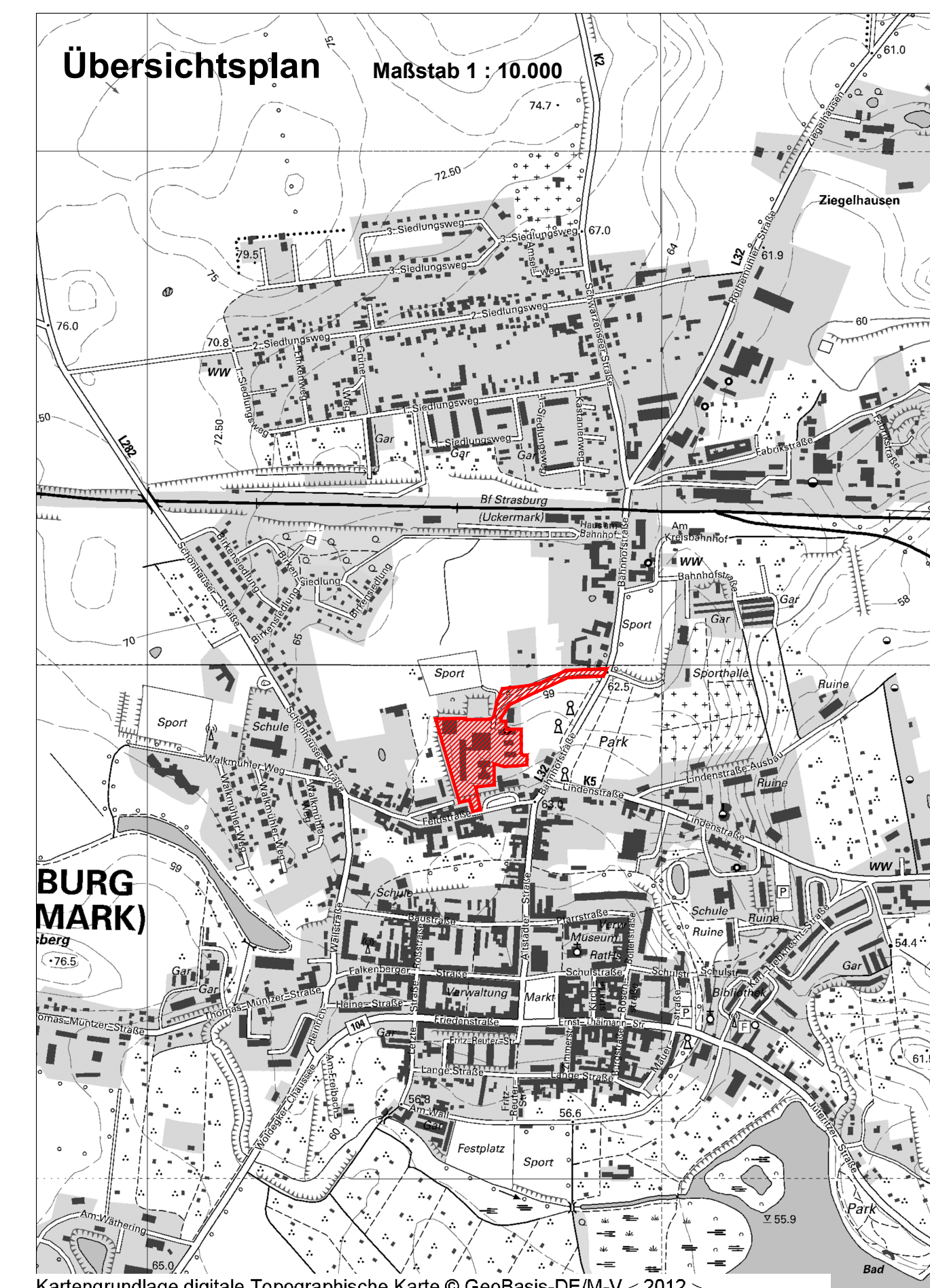
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15 „Feldstraße 2“ 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



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Feldstraße 2" der Stadt Strasburg (Um.)