

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

## Nr. 10 "Adventure Golf" OT Gehren

Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf (Gemarkung Gehren, Flur 4 Flurstücke 4/1, 3/3 und 3/4) 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 „Adventure Golf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand vom 26.07.2024

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

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

**SO GOLF 0,5 I** Sonstiges Sondergebiet, hier Adventure Golf i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Einfahrtbereich

##### 4. 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 III** Trinkwasserschutzzone 3

**L** Landschaftsschutzgebiet

**NP** Naturpark

**—** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier aufgrund des 30 m Waldabstandes

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

**—** Flurstücksgrenze  
**—** Flurstücksnummer  
**—** Flur  
**—** Gemarkung  
**—** Flurgrenze

### 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

Sonstige Sondergebiete Golf (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind Adventure Golfanlage, die dazugehörige Bebauung wie Service und Gastronomie, Parkplätze, Spielplätze und Campingplätze. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 2. Entwässerungsregelungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 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. Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

In dem Baugebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7 Grad sowie Dachflächen von Garagen mindestens extensiv zu begrünen.

#### 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

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).

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 „Adventure Golf“ OT Gehren gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Strasburger Anzeiger Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... 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.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit dem Umweltbericht konnten in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet unter [www.strasburg.de](http://www.strasburg.de) eingestellt und in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V [www.bauportal-mv.de](http://www.bauportal-mv.de) zugänglich. Die Bekanntmachung erfolgte am ..... im Strasburger Anzeiger Nr. .... Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- Die Stadtvertretung der der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf“ wird hiermit ausgefertigt.
- Strasburg, den .....

Siegel

Bürgermeister

- 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



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

Stand: Vorentwurf September 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann