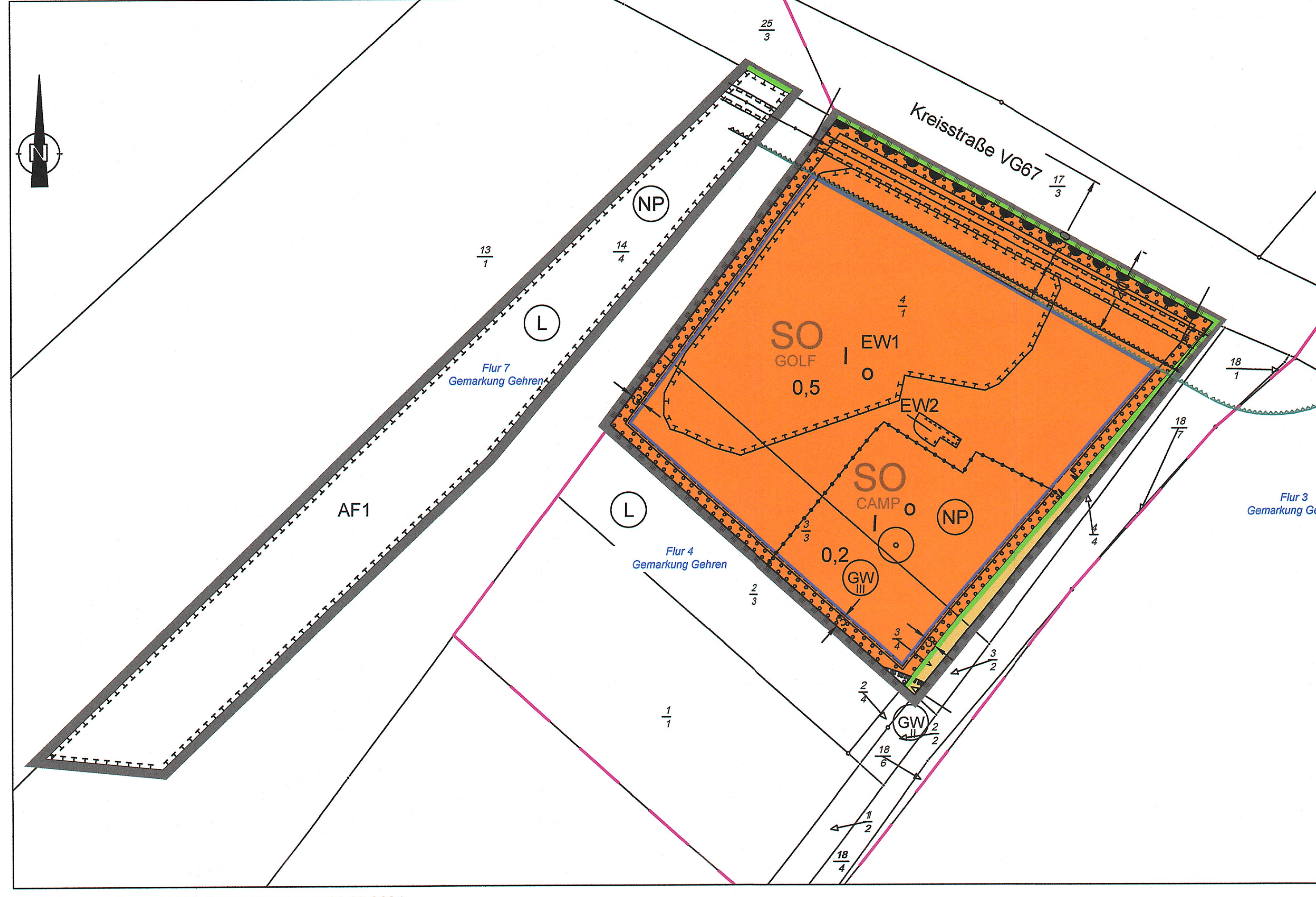
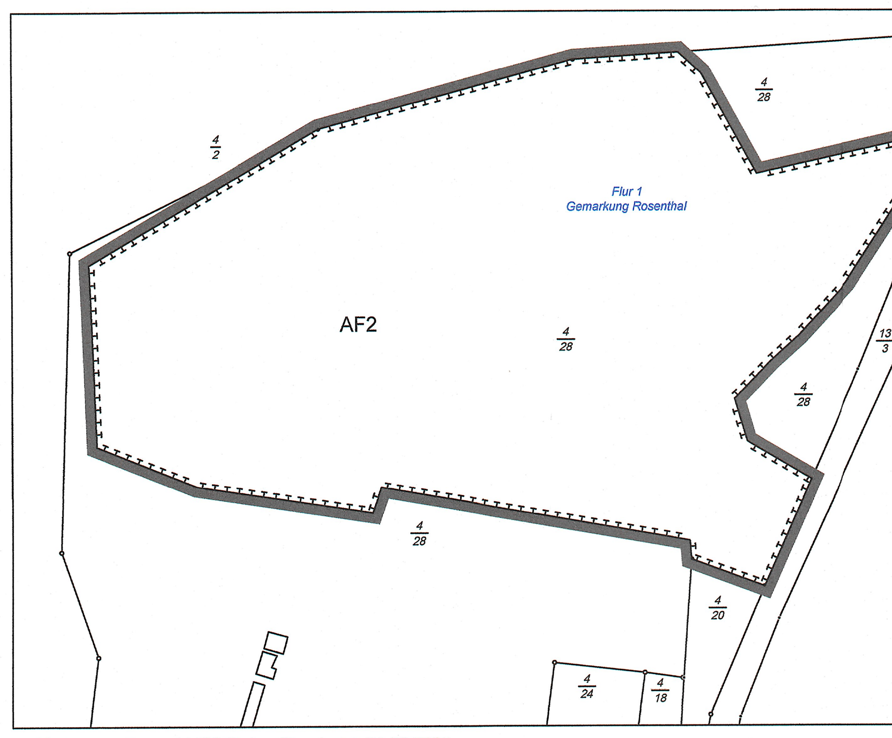
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Adventureminigolfplatz Gehren" der Stadt Srasburg (Um.)

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 — Sondergebiet, die der Erholung dienen, hier Camping-platz 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 z. B. EW1 Entwässerungsregelung 1, AF1 Ausgleichsfläche 1
- Baumanpflanzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

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

II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flälchen mit wasserrechtichen Festsetzungen
  Zweckbestimmung:
- GW II — Trinkwasserschutzzone 2
- GW III — Trinkwasserschutzzone 3
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  Schutzgebiete:
- 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
- 4/1 — Flurstücksnummer
- Flur 14 — Flur
- Strasburg — Gemarkung
- Flurgrenze
- Trinkwasserleitung

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- 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 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

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 SO Golf: 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 SO Camp: 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 wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Zur landschaftsbildlichen Einbindung und zur ökologischen Aufwertung ist der vorgesehene Wall mit heimischen, mittelhohen Straucharten zu bepflanzen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zurückzuhalten, zu speichern und – soweit möglich – einer Wiederverwendung (z. B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen. Die bauliche Entwicklung ist an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur anzuschließen; insbesondere ist eine gesicherte Anbindung an das bestehende Abwassersystem sicherzustellen.

3.2 Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB
Am festgesetzten Standort ist eine Purpurweide in der Baumschulqualität H 3xv., StU 12/14 als 3mal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm und einem Kronenansatz ab 2,00 m aus gebietseigener Herkunft auf eigenen Grundstücken oder auf städtischen Grundstücken (Stadt Strasburg Um.) zu pflanzen. Der Baum ist mit einem Wildverbissschutz und einer Baumverankerung gemäß den Vorgaben der Ausnahmegenehmigung der uNB LK VP zu versehen. Die Pflanzung ist unter Angabe des Pflanzortes nachzuweisen.

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 Mähwiese durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut auf einer Fläche von 0,39 ha geplant.
Pflegekonzept und Vorgaben zur Flächennutzung:
Zur Sicherstellung einer langfristig wirksamen naturschutzfachlichen Entwicklung ist für die betroffenen Flächen ein standortgerechter Pflegeplan vorzulegen. Dieser hat die Pflegeziele, Maßnahmeninhalte, Zeiträume, Zuständigkeiten sowie eine nachvollziehbare Ermittlung der Pflege- und Folgekosten zu enthalten. Dabei sind auch die Kosten für Verwaltung, Kontrolle und Qualitätssicherung zu berücksichtigen.
Die Flächen unterliegen einem dauerhaften Umbruchverbot. Eine Nachsaat ist ausgeschlossen, sofern sie nicht im Rahmen der initialen Begrünung mit Regiosaatgut erfolgt. Die Ersteinrichtung der Vegetation erfolgt entweder durch Selbstbegrünung oder durch Einsaat von maximal 50 % der Maßnahmefläche mit regional- und standorttypischem Saatgut (Regiosaatgut gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. nach Herkunftsregion). Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist dauerhaft unzulässig. Walzen und Schleppen der Flächen sind im Zeitraum vom 1. März bis 15. September ausgeschlossen.
Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
Auf nährstoffreichen und/oder zuvor landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist zur Reduktion der Nährstoffverfügbarkeit im Boden in den ersten fünf Jahren nach Herstellung eine Aushagerungsmahd durchzuführen. Diese erfolgt zweimal jährlich im Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Oktober. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Bei vermehrtem Auftreten invasiver oder problematischer Pflanzenarten – insbesondere des Jakobs-Kreuzkrautes – sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) frühere Mahdtermine festzulegen und durchzuführen.
Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
Ab dem sechsten Jahr nach Herstellung erfolgt die Pflege der Flächen durch ein- bis maximal dreijährige Mahdregime. Die Mahd ist frühestens ab dem 1. September eines Jahres vorzunehmen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Die Mahd ist mit einem Messerbalken durchzuführen, das Schnittgut ist vollständig abzufahren. Je nach Standortbedingungen ist die Mahd höchstens einmal jährlich, mindestens jedoch alle drei Jahre vorzunehmen.

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 Ersteinrichtung des Grünlandes soll durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut) entstehen. Es soll kein Umbruch und keine Nachsaat gemacht werden- Außerdem sollen keine Düngemittel oder PSM eingesetzt werden. Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September nicht zulässig.
Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
Zur Sicherung der vorgesehenen Bepflanzungen ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren die ordnungsgemäße Entwicklung der Gehölz- und Wiesenflächen zu gewährleisten. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % der vorgesehenen Gehölze ist eine Ergänzungspflanzung vorzunehmen. Zur Unterstützung des Anwuchserfolgs ist die Schutzeinrichtung bedarfsweise instand zu setzen und eine Wässerung bei Trockenperioden sicherzustellen. Die Gehölze sind regelmäßig fachgerecht zu schneiden. Auf nährstoffreichen oder zuvor stark gedüngten Flächen ist in den ersten fünf Jahren eine sogenannte Aushagerungsmahd durchzuführen. Diese erfolgt zweimal jährlich im Zeitraum vom 1. Juli bis 30. Oktober; das Mähgut ist vollständig abzufahren. Die Mahd ist mit einem Messerbalken in einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante vorzunehmen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem fünften Standjahr zu entfernen. Ein Rückbau der Schutzeinrichtungen darf frühestens nach Ablauf von fünf Jahren erfolgen.
Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
Zur dauerhaften Pflege der Flächen ist ab dem sechsten Standjahr jährlich ein Pflegeschnitt mit Messerbalken in einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm über Geländeoberkante durchzuführen. Alternativ kann ein extensiver Beweidungsgang erfolgen. Der Schnittzeitpunkt ist nach dem 1. Juli zu wählen; das anfallende Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

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/lfm). 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

3.6 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 Brutplatzangebotes 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 stehen die beiden Maßnahmeflächen unter 3.3 und 3.4 zur Verfügung.

3.7 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/ Neu-anlage 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 Flächen-größe auszugleichen. Die Ausgleichsfläche ist extensiv und dünge- und pflanzenschutz-mittelfrei 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 wer-den. 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). 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 Offen-land 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 den räumlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die rechtliche Einverständnis-erklärung der Maßnahme wird rechtzeitig vertraglich mit dem jeweiligen Flächen-eigentümer 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 stehen die beiden Maßnahmeflächen unter 3.3 und 3.4 zur Verfügung.

4. Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB
Die die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Wasserversorgung zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

5. 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.

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: Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern und zu sichern (beispielsweise in dichter Wanne aus geeignetem Material), dass eine Verunreinigung des Bodens nicht zu erwarten ist.
   - 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.
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 wird vor Beginn der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung zur fachlichen Qualitätssicherung bestellt. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung wird durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft / Ornithologen durchgeführt. Die hierfür zu bestellende Person und ein Stellvertreter werden der Naturschutzbehörde zwei Wochen vor Baubeginn zu benannt. Die Fachkraft koordiniert sämtliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor und während der Baudurchführung und legt ggf. weitere erforderliche Maßnahmen fest.
Die ökologische Baubegleitung nimmt an allen Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die artenschutzrechtlichen Aspekte der Bauausführung ein. Die umzusetzenden Maßnahmen werden dokumentiert (Protokolle, Fotos). Schadensfällen werden nachweislich dokumentiert.
Die ökologische Baubegleitung wird während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet. Der Einsatz ist erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen. Sollten während der Bauphase unerwartet artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, werden diese durch die öBB, in Abstimmung mit der UNB, vermieden.

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.

Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“ (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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“ 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 „Adventureminigolfplatz 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.
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 04.12.2024 im Internet unter www.strasburg.de eingestellt und in der Zeit vom 25.10.2024 bis 04.12.2024 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 04.12.2024 im Internet eingestellt. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 04.12.2024 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 „Adventureminigolfplatz Gehren“ 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 11.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventureminigolfplatz Gehren“, die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von 08.04.2025 bis 23.05.2025 ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Strasburg (Um.) in der Zeit vom 15.04.2025 bis zum 23.05.2025 öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 11.04.2025 bis 26.05.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am 10.04.2025 im Strasburger Anzeiger Nr. 04/2025 erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 04.04.2025 bis 23.05.2025 ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom 08.04.2025 bis 23.05.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
8. Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 25.09.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Strasburg, den 30.09.2025

Siegel Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 12.03.2026 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 : 2000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk...., den 12.03.2026

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Adventure Golf“ wurde am 26.03.2026 von der Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Adventure Golf“ wird hiermit ausgefertigt.

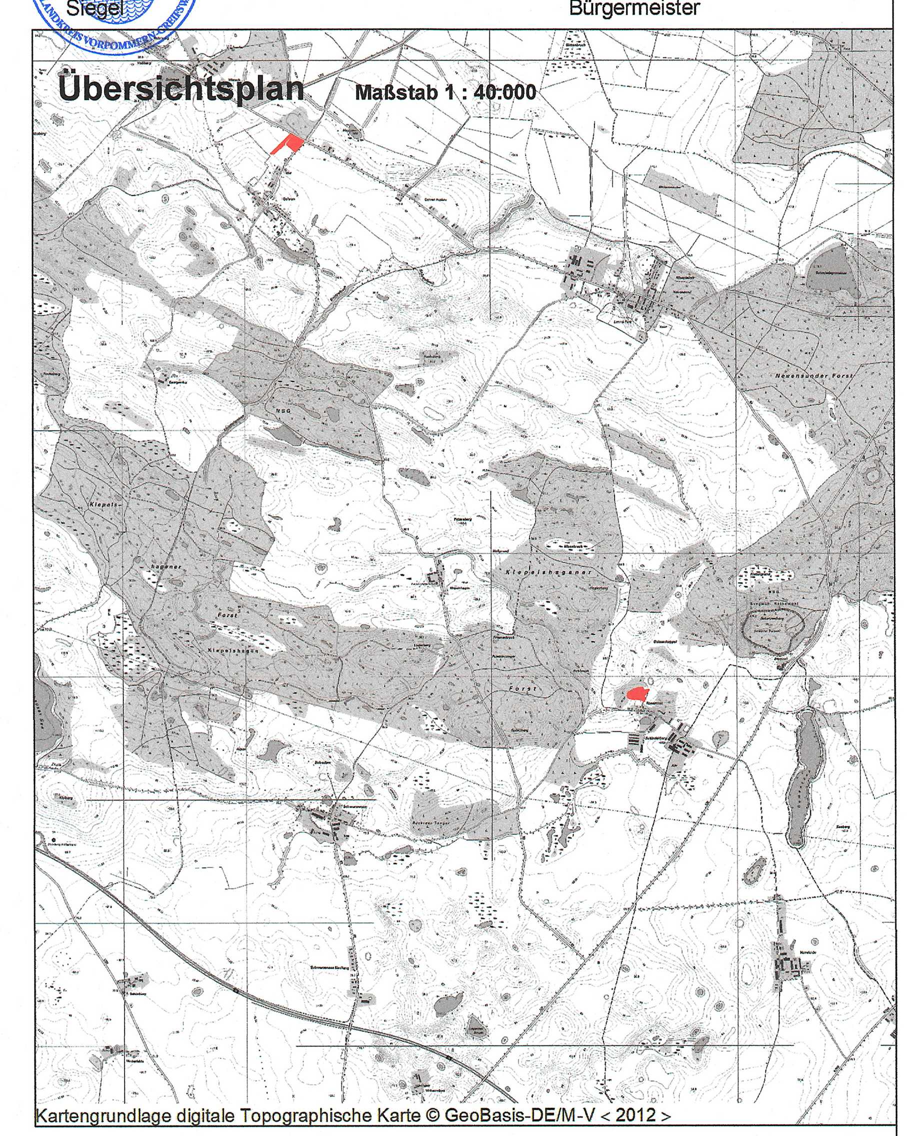
Strasburg, den 29.06.2026

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 13.08.2026 im Strasburger Anzeiger Nr. 07/08-2026 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 13.08.2026 in Kraft getreten.

Strasburg, den 18.08.2026

Siegel Bürgermeister



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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Adventureminigolfplatz Gehren" der Stadt Strasburg (Um.)
Stand: Satzung Februar 2026
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann