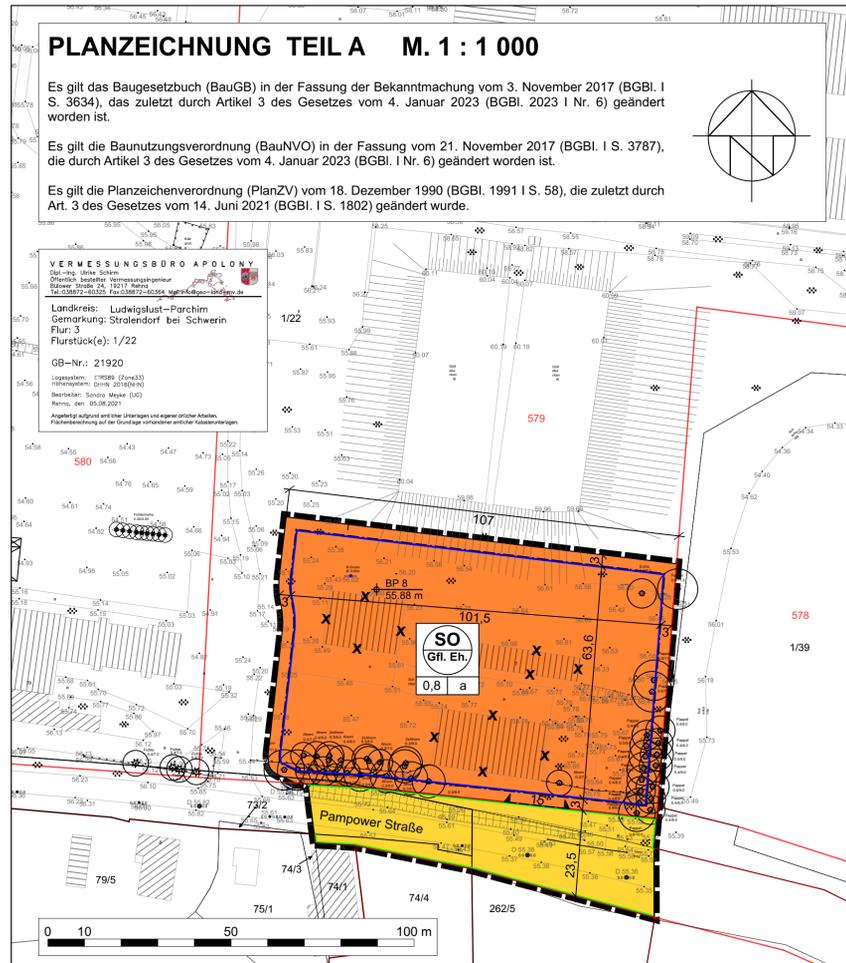


SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 (hier: Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▲ 15 ▲ Einfahrtbereich (hier: 15 m Breite)

5. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Nr. 7 BauGB)

BP Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ü. DHHN 2016(NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

6. Darstellung ohne Normcharakter

	amtliche Flurstücksgrenzen		Bemaßung alle Angaben in Meter
	1/39 amtliche Flurstücknummern		Bestandsbäume (hier: Laubbäume)
	Flurstücksgrenzen aus dem Flurneuordnungsverfahren		Bestandsbäume (hier: Nadelbäume)
	578 Flurstücknummer aus dem Flurneuordnungsverfahren		vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
	0 ± 55,88 vorhandene Höhenpunkte		vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, künftig fortfallend
	Böschung		

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet ist ein Nahversorgungsmarkt mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig. Randsortimente sind auf höchstens 10% (125 m²) Verkaufsfläche zulässig.

- Bäckereien / Cafés mit einer Nutzfläche von höchstens 120 m²,
- Anlagen und Einrichtungen für die Warenanlieferung und die Entsorgung sowie Warenlageräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Sozialräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Stellplätze und betriebspezifische Nebenanlagen sowie Werbeanlagen, (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (s.h. Planzeichnung) wie folgt bestimmt:

Die Oberkante der Gebäude in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ darf höchstens 10,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkungen der Gebäudehöhe zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Außenbeleuchtung von Gebäuden darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.

4.2 Eine Wechsellichtbeleuchtung oder eine blinkende Beleuchtung sind nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO Abs. 3 M-V)

1. Dächer

Dächer von Hauptgebäuden in dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungsmarkt“ sind als Flach- oder Pultdächer zu gestalten. Dachbegrünungen sind zulässig.

In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen/ Photovoltaikanlagen mit einer Antirefleksbeschichtung ausgestattet sind.

2. Werbeanlagen

Eigenständige Werbeanlagen sind als Werbetelephone sowie in Form von Fahnenmasten, Pylonen und Hinweisschildern zulässig.

III. Hinweise

1. Begriffsdefinition

1.1 Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.2 Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016)

DHHN2016 - Höhen sind als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel.

2. Bodenkundliche Befunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Artenschutzbezogene Maßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen beschrieben, um die vorangehend aufgezeigten artenschutzrechtlichen Konflikte bei dem geplanten Vorhaben zu vermeiden bzw. die artenschutzrelevanten Lebensraumfunktionen der örtlichen Populationen bei Durchführung des Vorhabens kontinuierlich zu erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhang IV bzw. Europäischen Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie zu vermeiden.

V1Ar – Schutz von Fledermäusen vor einer Zerstörung bewohnter Quartiere

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind diese Arbeiten in Verbindung mit einer Ökologischen Bauleitung (ÖBB) durchzuführen. Der Abriss der Gebäude hat im Zeitraum vom 15. September bis zum 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter, zu erfolgen (vgl. Maßnahme V3Ar). Im Zuge der ÖBB ist eine Vorabkontrolle der abzureißenden Gebäude durchzuführen. Dabei sind vorhandene Quartierstrukturen auf Besatz zu kontrollieren und bei Nichtbesatz zu verschließen, z.B. mittels Bauschaum, um eine spätere Nutzung zum Zeitpunkt des Abrisses sicher ausschließen zu können. Während der Winterruhe im Zeitraum vom 15. September bis zum 30. April ist in Gebäuden mit überwinternden Tieren zu rechnen. Dementsprechend ist die ÖBB im Hinblick auf Fledermäuse während der Monate Mai bis Mitte September durchzuführen, um potenzielle Quartiere vor Beginn der Winterruhe zu verschließen. Das Ergebnis der ÖBB ist zu notieren.

Eine ÖBB wird ebenfalls für das Fällen der Pappeln im östlichen Geltungsbereich erforderlich. Die im Rahmen der Kartierungen festgestellten Quartierstrukturen konnten aufgrund der Höhe nicht mittels einer Leiter auf Besatz bzw. Eignung für Fledermäuse kontrolliert werden. Vor dem Fällen der Bäume sind potenzielle Quartierstrukturen in den Pappeln unter Einsatz eines Hubsteigers zu kontrollieren. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Falls die Höhlen unbesetzt sind, können die Rodungsarbeiten freigegeben werden. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind die Rodungsarbeiten auszusetzen. In Verbindung mit § 39 (5) S. 2 BNatSchG sind Gehölzeingriffe nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Hierbei ist weiterhin auf die Brutzeitenregelung für in Gehölzen brütenden Vogelarten (vgl. Maßnahme V2Ar) zu achten. Die Maßnahme erfolgt in Verbindung mit der CEF-Maßnahme (vgl. Kapitel 6.2) zur Schaffung neuer Quartiere.

V2Ar – Schutz der Gehölzbrüter vor einer Zerstörung bewohnter Lebensräume/Brutstätten während der Bauphase

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern sollen die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (1. Februar - 30. November gemäß LUNG M-V (2016)) der Arten erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Schnitt, Fällung und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Gemäß o.g. Ausführungen lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch Eingriffe in Bruthabitate von Gehölzbrütern und Saumbürnern nur in den Monaten Dezember und Januar vermeiden. Falls im Oktober, November oder Februar gerodet werden soll, sind sämtliche Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (Ökologische Bauleitung), da bis Ende November späte Bruten der Ringeltaube und im Februar bereits Bruten der Amsel, des Eichelhäfers und Ringeltaube möglich sind. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Behörde zu stellen und dessen Bescheidung für das weitere Vorgehen maßgeblich.

V3Ar – Schutz von in und an Gebäuden brütenden Vogelarten während der Bauphase

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von in und an Gebäuden brütenden Individuen der Europäischen Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern soll die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (1. März - 15. September (LUNG M-V (2016)) dieser Arten erfolgen. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist. Der Abriss von Gebäuden im Vorhabenbereich hat zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zeitraum vom 15. September bis zum 1. März zu erfolgen, da es ab März zu Brüten von Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Haussperling und Hausrotschwanz kommen kann. Bruten von Feldsperling, Haussperling und Hausrotschwanz finden z.T. bis in den September hinein statt. Da die Schleiereule über Funde von Gewöllen im Gebäude G04 nachgewiesen wurde, ist vor Beginn der Abrissarbeiten zudem eine Kontrolle durch eine für Vögel sachverständige Person (Ökologische Bauleitung) erforderlich, da die Art tagsüber in der Regel schlafend in Gebäuden anzutreffen ist. Zudem wird eine Ökologische Bauleitung weiterhin erforderlich, wenn der Abriss von Gebäuden außerhalb des oben genannten Zeitraums vom 15. September bis 1. März erfolgen soll. Hierbei sind die abzureißenden Gebäude auf genutzte Niststätten zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Behörde zu stellen und dessen Bescheidung für das weitere Vorgehen maßgeblich. Die Schutzmaßnahmen für in Gebäuden überlagende bzw. überwinternde Fledermäuse (Maßnahme V1Ar) sind zu berücksichtigen.

Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme)

Durch das Vorhaben kommt es durch die Rodung von Bäumen sowie durch den Abriss von Gebäuden zum Verlust potenzieller Tages-, Zwischen- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen sowie von Brutplätzen von in Nischen- bzw. Höhlen brütenden Vogelarten (hier: Blaumeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise). Derartige Habitatverluste können zu einer Beeinträchtigung der Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang führen, die nicht allein durch ein Ausweichen auf nicht durch das Vorhaben beeinträchtigte Lebensräume kompensierbar ist. Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion ist das Anbringen von Fledermauskästen sowie Ersatzniststätten an im Geltungsbereich verbleibenden Bäumen und/oder Gebäuden erforderlich. Der Ausgleich für Fledermäuse erfolgt dabei in Anlehnung an die im Rahmen der ÖBB festgestellten Quartiere im Verhältnis 1:2. Für jedes zu beseitigende Fledermausquartier sind demnach zwei Fledermauskästen der Firma Schwegler (oder gleichwertig) zu installieren. Die Art der Kästen ist dabei an den im Rahmen der ÖBB festgestellten Quartierarten zu orientieren. Gemäß der Kartierung (UMWELTPLANUNG ENDERLE 2022) befanden sich im Geltungsbereich an Gebäuden drei Nistplätze von Haussperlingen sowie je ein Nistplatz der Arten Blaumeise und Hausrotschwanz. Diese Bruthabitate werden beim Abriss der Gebäude zerstört. Dementsprechend ist für einen Ersatz je Nistmöglichkeit mit 2 entsprechenden artspezifischen Nistkästen bzw. Nisthilfen der Firma Schwegler (oder gleichwertig) an verbleibenden Bäumen, neu zu errichtenden Gebäuden oder an anderer geeigneter Stelle auf den betreffenden Grund- und Flurstücken zu sorgen. Demnach ist Ersatz erforderlich in Form von:

- Nistmöglichkeiten für Sperlinge z.B. in Form von Sperlingskoloniehäusern (jeweils mit Platz für 3 Brutpaare) der Firma Schwegler oder gleichwertig
- Nistmöglichkeiten für den Hausrotschwanz: Halbhöhle für Versteckbrüter der Firma Schwegler oder gleichwertig
- Nistmöglichkeiten für die Blaumeise: Nisthöhle mit d = 26 mm Einflugloch der Firma Schwegler oder gleichwertig

4. Ersatzpflanzungen

Der Ausgleich für die Fällung der Bäume erfolgt im Geltungsbereich im Bereich des Parkplatzes des zu errichtenden Nahversorgungsmarktes. Der Kompensationsbedarf für den betroffenen gesetzlich geschützten Baum im Bereich des Baufeldes wird entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (ABl. M-V 2007, S. 530) berechnet. Danach ist der Stammumfang der zu fallenden Bäume maßgebend für den Ersatzumfang (bis 150 cm: 1 Baum, 151-250 cm: 2 Bäume, > 250 cm: 3 Bäume). Den für die betroffenen Bäume entstehenden Ersatzumfang enthält Tabelle 2 des Fällantrages gemäß § 18 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 10.

5. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Bestimmungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis erfolgt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amt-stralendorf.de> zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Stralendorf, den Siegel
 (Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rehna, den Siegel
 (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Stralendorf, den Siegel
 (Bürgermeister)

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung ortsüblich und im Internet <http://www.amt-stralendorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stralendorf, den Siegel
 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 sowie § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stralendorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Nahversorger an der Pampower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE STRALENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"NAHVERSORGER AN DER PAMPOWER STRAßE"

ENTWURF FEBRUAR ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS SCHWERIN

Bearbeitet : I. Säwert Gezeichnet : M. Jürgens Projekt Nr. : 2375