

SATZUNG DER STADT SCHWAAN

über den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" der Stadt Schwaan



PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

| | | |
|----|-----|-----|
| GE | 0,8 | 0,8 |
| II | a | |

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Gewerbegebiet
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,8
Vollgeschosse, Höchstmaß: 2
Bauweise: Abweichende Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
 - Wasserschutzgebiet hier: Grenze zwischen zwei Gebieten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - hier: Waldabstand in Gewerbegebiet
 - Umgrenzung ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahme
 - Waldabstandslinie (30m)
 - Flurstücksnummer
 - vermarkter Grenzpunkt
 - unvermarkter Grenzpunkt
 - Flurstücksgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Die Befestigung der Verkehrsmittel muss wasserundurchlässig sein. Als wasserundurchlässig gelten Oberflächen nach ZIV Beton-S18 (FGSV 2007) und nach ZIV Asphalt-S18 (FGSV 2007/2013) sowie vergleichbare Befestigungen der ZIV LW (FGSV 2016). Der Einsatz von offenporigen Belägen (z. B. OP) erfordert eine gesonderte Befestigung. Für den Einsatz von Straßenbaustoffen gemäß Abschnitt 3.4 im Unter- und Oberbau sind die RUV-M-S18 (FGSV 2001/2003) zu beachten. Sollen Böden und Baustoffe verwendet werden, die nicht in dem TL Gestein-S18, TL Buh-E-S18 und M-Gestein-E (FGSV 2004/2007; FGSV 2009b; FGSV 2014) genannt sind, ist die Unbedenklichkeit im Einzelfall nachzuweisen. Abweichend von dem TL Gestein-S18 ist auch bei natürlicher Gesteinsbildung die Umweltverträglichkeit zu prüfen, wenn Hinweise auf eine natürlich erhöhte (geogene) Schadstoffbelastung am Gewinnort der Gesteinskörnung vorliegen. Der Nachweis der Unbedenklichkeit muss sich auf das Zusammenwirken folgender Faktoren erstrecken:
 - Beschaffenheit der Baustoffe
 - konstruktive Gestaltung des Straßenkörpers
 - Einbaumethoden
 - Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung
 - Beeinflussung der Gewässer
- Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen sind zu vermeiden.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzätzlich oder fahrlässig dieser noch § 84 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung der Stadt Schwaan vom durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumst des Amtes Schwaan, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de in der Zeit vom bis zum sowie in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Schwaan unter www.schwaan.de durchgelesen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumst des Amtes Schwaan, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de in der Zeit vom bis zum sowie in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Schwaan unter www.schwaan.de durchgelesen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Stadtverwaltung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Baumst des Amtes Schwaan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung mit jedem schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes Schwaan bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtverwaltung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtverwaltung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgelegt.
- Der Beschluss der Satzung der Stadt Schwaan über den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes Schwaan 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Einspruchsfrist beträgt einen Monat ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Bekanntmachung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nach Zweckbestimmung zulässig:

 - Gewerbe, Lagerhäuser, Logenplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke außer Golfanlagen und Tontauberschießen

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Wohnungen für Aufsichtlichen- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundbüchern und Boumisse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Anlagen im Sinne § 14 Abs. 1a, 2 BauNVO. Innerhalb des Waldabstandes sind Nebenanlagen keine baulichen Anlagen zulässig.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb der Gewerbegebiete anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf einer gemäß der Vorgaben der RStVO Schwaan und der RStVO 2016 auf den Grundstücken zu versickern. Das Straßenoberflächenwasser ist auf den anliegenden Grünflächen über den beliebigen Boden großflächig zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für die Angifflungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Abs. 1a, 1b BauGB)

5.1 In den Gewerbegebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unverzüglich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Sträucher sowie Rosen mit Blütenanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesgärten zulässig. Zulässige Kiesgärten sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu bepflanzen.

5.2 Bei den Erdarbeiten anliegender, unbelasteter Bodenauflage, insbesondere Mutterboden, ist die Gestaltung durch Kiesgärten zulässig. Zulässige Kiesgärten sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fährspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Baumreihe (M 4:21) nach Vorgaben der Hf zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Übermähre beträgt 10m. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 3m ist einzuhalten. Geplant werden Hochaltraine (SU 18/20 cm) mit Dreieckskontur, Wäsewäsen bei Bedarf in den ersten 3 Standjahren sollen den Anwachsertrag gewährleisten. Folgende Arten in den angegebenen Qualitäten sind zu verwenden:

 - Acer platanoides Hochstamm 18-20 mdb
 - Acer pseudoplatanus Hochstamm 18-20 mdb
 - Sorbus aucuparia Hochstamm 18-20 mdb
 - Tilia cordata Hochstamm 18-20 mdb
 - Fraxinus excelsior Hochstamm 18-20 mdb

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

5.6 Auf einer der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von 11.64 m² wird eine Streuobstwiese (M 2:51) angelegt. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Alter Kultursorten in einem Pflanz- und Reihensabstand von 13 und 10 m (1 Baum/130m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme (SU 14:16 cm) sind mit Wildblattschutz zu versehen. In ihrer Anwachszeit sind die Bäume durch einen Dreieck in ihrer Standfestigkeit zu sichern und nach frühestens 5 Jahren abzubauen. Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|--------------------------|---|
| Apfelarten: | Kirsche/Kirsche |
| Birnenarten: | Früh- von Treux, Kühnle, Ostergaßens, Nancy-Mirabelle |
| Pflaumen und Mirabellen: | Große Prinzessin |

Zur Gewährleistung des Anwachserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine fünfjährige Entwicklungsphase vorzusehen. Daran schließt sich eine Unterhaltungsphase über einen Zeitraum von 25 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgabige Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumreihen sind als Frischwiese mit Eignung zur Anlage von Streuobstwiesen (Grundrischung) FLL RSM, Regio US4 Ostdeutsches Tiefland) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist unverändert zu erhalten. Zur Ausagerung zweimal jährlich, dann einmal jährlich stattdessen Mahd im Herbst zu unterziehen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 keine Bodendenkmäler betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rostock den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zugehörige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlagern oder Altlastenvermutungen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausmaß verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) festgestellt, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenemissionen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 11 BodSchG M-V).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StVG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StVG-MV einzuholen.

Das Plangebiet ist als nicht kamplmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kamplmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

Die Beseitigung von Gehölkern gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der glatte Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölkflächen keine Brutvogel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Rostock nach § 4 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Baulagen einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendige Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Ludwigslust-Parchim durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Warnow-Rostock. Der Geltungsbereich liegt in den Zonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebiets Schwaan. Die zugrundeliegenden Richtlinien, Verordnungen, Gesetze und sonstigen rechtlich bindenden Vorgaben sind einzuhalten.

Die dem B-Plan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Rathaus der Stadt Schwaan, Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V, S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung Schwaan vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch" der Stadt Schwaan, auf einer Teilfläche des und dem Flurstück 290 und einer Teilfläche des Flurstücks 291, Gemarkung Schwaan, Fl. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

SATZUNG DER STADT SCHWAAN

über den Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Seidenbusch"



L:\00_VUS_fugle_Planergemeinschaft\2AV0425_Schwaan_ILP_Gewerbegebiet\06_CAD\05-10-01_Schwaan_V2\02a\CAD.dwg 841 x 1189 mm