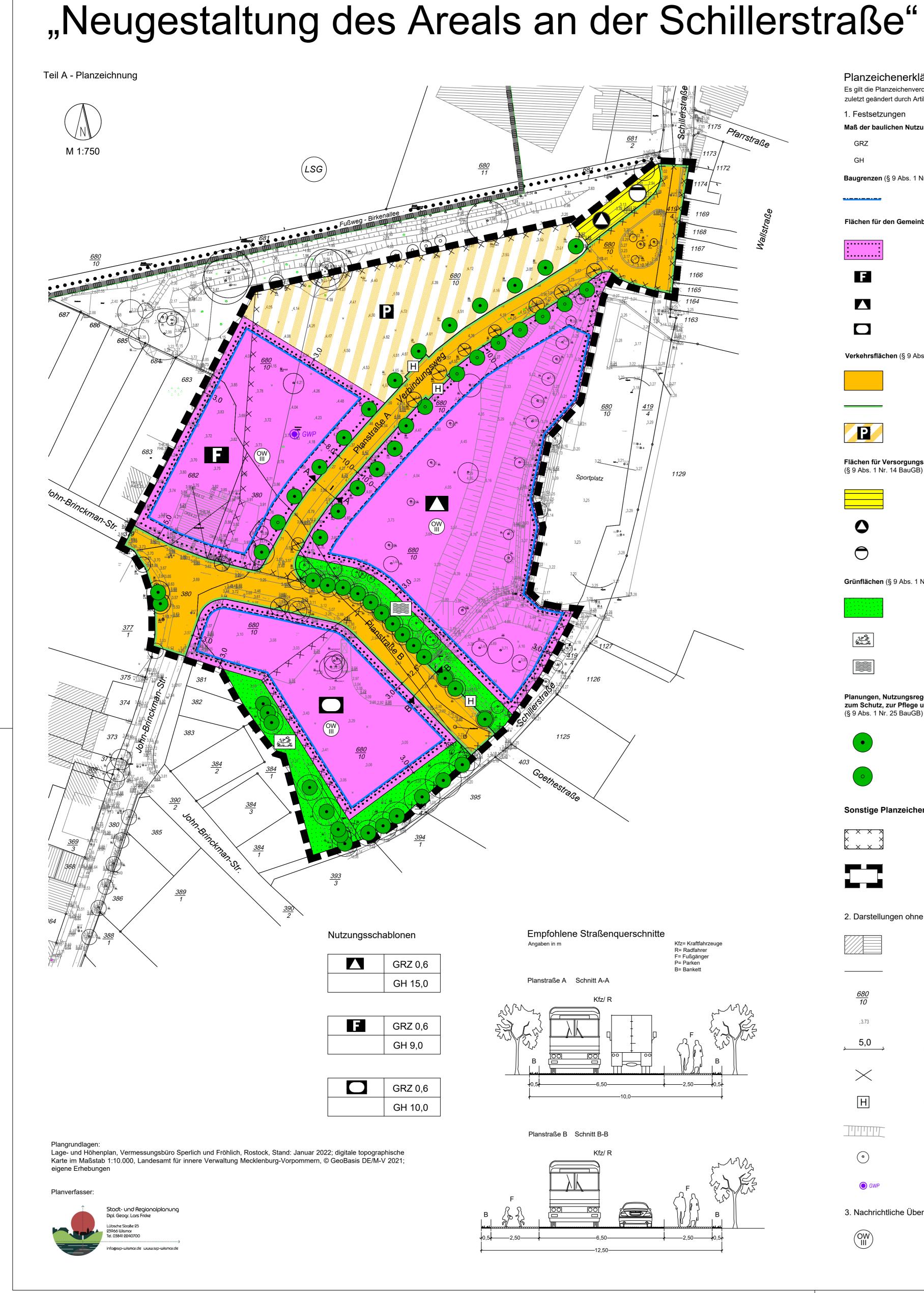
# SATZUNG DER STADT SCHWAAN über den Bebauungsplan Nr. 9



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehr

Zweckbestimmung: Schule

Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



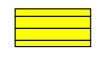
Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

# Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen, öffentlich



Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

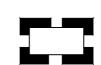


Anpflanzen von Bäumen

# Sonstige Planzeichen

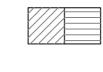


Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



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

# 2. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 2016)



Bemaßung in m



künftig fortfallend

Bushaltestelle



vorhandene Böschung



vorhandener Baum



GWP - Grundwasserstelle

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße", gelegen westlich des Stadtzentrums von Schwaan auf Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie, begrenzt im Norden durch die wegebegleitende Birkenallee, im Westen durch bebaute Grundstücke an der John-Brinckman-Straße, im Osten durch das Schulgelände sowie im Südosten durch die Schillerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBI, I.S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

sowie Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 18 u. 19 BauNVO) 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit allen notwendigen Anlagen sowie Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind,
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Sport- und Spieleinrichtungen sowie Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen.
- 1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist die Errichtung einer Sporthalle mit allen notwendigen Anlagen sowie Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, die für den
- Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, zulässig. 1.4 Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise. In der
- abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) 3.1 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist je fünf Stellplätze ein heimischer Laubbaum der Qualität 3-mal verpflanzt (3xv) / Hochstamm/ Stammumfang (StU) 14 -16 cm anzupflanzen. Die Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² ist mit einer unversiegelten Fläche zu gestalten. Die Anpflanzungen sind
- mit einem Dreibock und ggf. mit Wildverbissschutz zu sichern. 3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist mit der vorhandenen Vegetation von Bäumen und Sträuchern zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze
- sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgleich zu ersetzen. 3.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben" ist der vorhandene Graben zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Die umgebene Rasenfläche und Sträucher
- 3.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmei fachgerecht zu schützen. Das schließt den Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) mit ein. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. In der Folge von notwendigen Rodungen von Einzelbäumen sind Ersatzbäume nach dem Baumschutzkompensationserlass zu pflanzen.
- 3.5 Aufgrund der Rodung von Alleebäumen ist die vorhandene Allee aus Winterlinden entlang der Planstraße A durch Neuanpflanzungen fortzuführen. Es sind Winterlinden (Tilia cordata) in einer Mindestqualität StU 18-25 cm, 3xv, Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie mit einem Dreibock die ersten 5 Jahre zu sichern. Der Pflanzabstand zueinander ist mit mindestens 6 m und maximal 15 m einzuhalter
- 3.6 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Ersatzpflanzungen, die durch Rodungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig werden, mit Hochstämmen in der Mindestqualität 18-20 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.7 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m (12,8 m³) zu gewährleisten sind und dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver-
- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. 3.8 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie
- Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. 3.9 Für die Entwicklungspflege auf allen Grün- und Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Strauchpflanzungen 5 Jahre und

# Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow-Rostock". Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Im Plangebiet liegt die ehemalige Hausmülldeponie. Innerhalb der gekennzeichneten Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist der Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und zugehöriger Verordnungen zu entsorgen. Der Verbleib des Bodenaushubs ist zu

Im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen sind ggf. weitere erforderliche Maßnahmen, z.B. Bodensanierungen oder Bodenüberdeckungen, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festzulegen und umzusetzen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

- Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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 hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bäume, die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind, sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei ggf. Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Nach dem § 19 NatSchAG M-V und nach dem Alleenerlass für Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) sind Alleen gesetzlich geschützt. In der Folge von Beeinträchtigung oder Fällungen von Allee-Bäumen sind diese zu ersetzen und nach dem Alleenerlass M-V durch Ersatzleistungen auszugleichen.

Um Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten zu minimieren, sind die Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung auf den Zeitraum Oktober bis Februar des Folgejahres gemäß § 39 Abs. 5 Nr.

2 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unter Naturschutzbehörde vorliegt. Während der Bautätigkeiten sind für die zum Erhalt festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen: Es sind am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Schwaan, Pferdemarkt 2, 18258 Schwaan während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können.

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

# Verfahrensvermerke

- 1. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 16.12.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom .........
- 3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am ...... von der Stadtvertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus der Stadt Schwaan, Bauamt, in der Zeit vom ...... bis zum ..... sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am ........................ Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den
- 4. Die Stadtvertretung hat am ...... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Schwaan, Bauamt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ...... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom . Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Schwaan, den

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am .. dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich best. Vermesser

- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ...

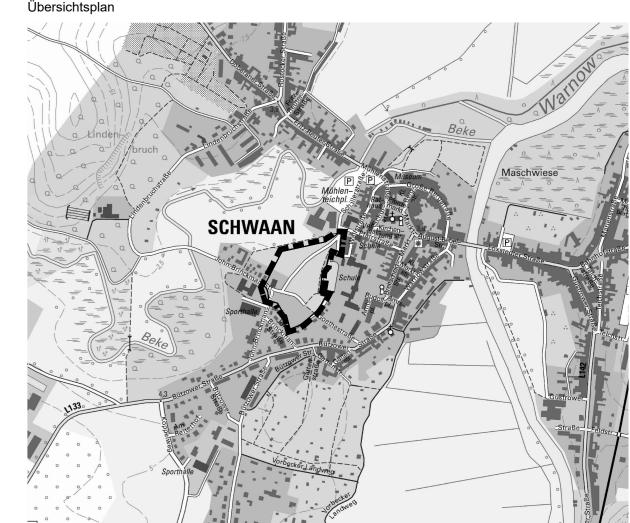
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

Schwaan, den

Schwaan, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# SATZUNG DER STADT SCHWAAN

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Neugestaltung des Areals an der Schillerstraße"

gelegen westlich des Stadtzentrums von Schwaan auf Flächen der ehemaligen Hausmülldeponie, begrenzt im Norden durch die wegebegleitende Birkenallee, im Westen durch bebaute Grundstücke an der John-Brinckman-Straße, im Osten durch das Schulgelände sowie im Südosten durch die Schillerstraße

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 17.05.2022