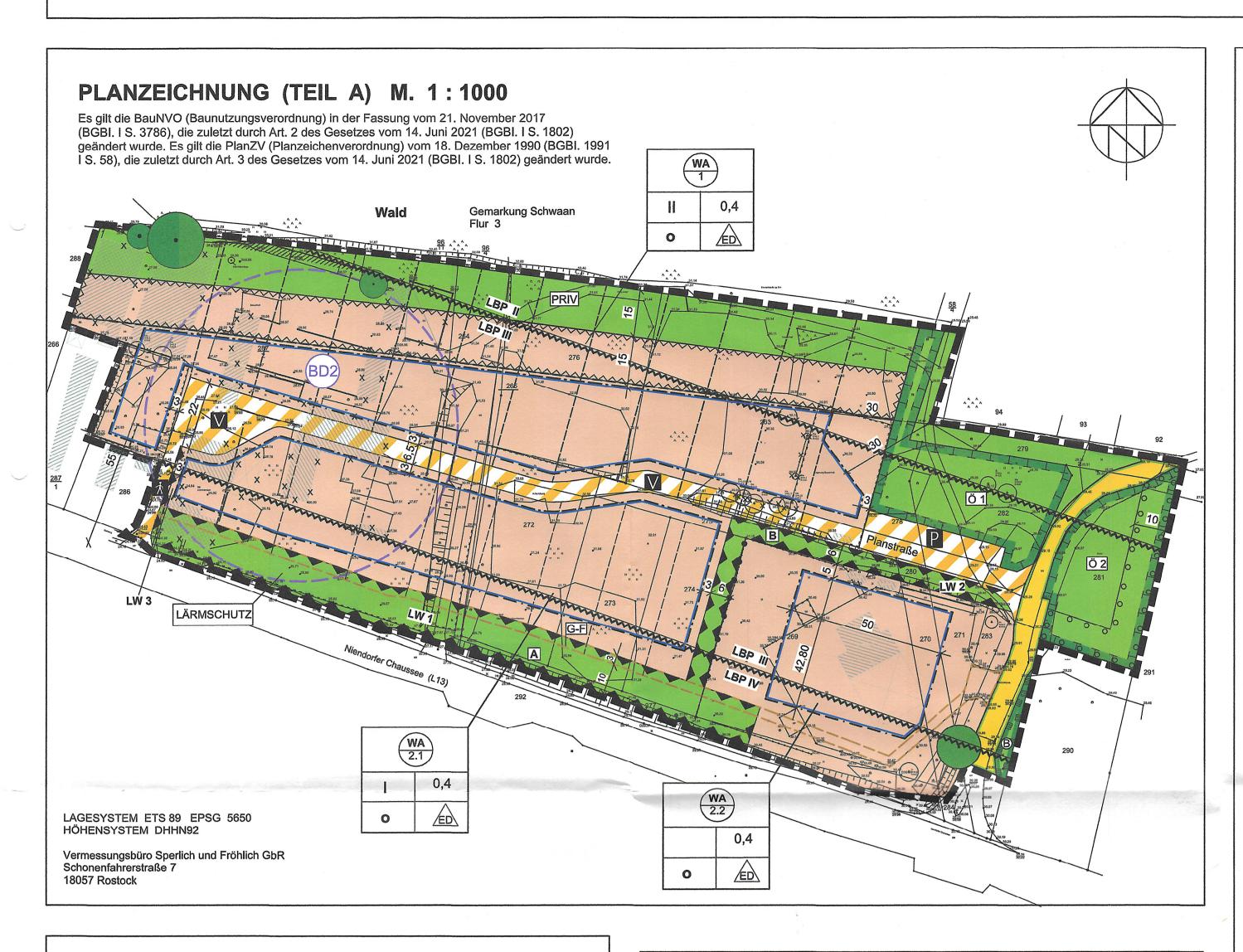
SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AN DEN KUHBERGTANNEN"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Umgrenzung von Flächen.die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 30 m Waldabstand

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Parkflächen

Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G-F / Geh- und Fahrrecht zugunsten Pflegemaßnahmen

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz hier: Lärmwall / Lärmwand (A)

hier: Lärmwand (B)

Erhalten von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Bäume, zu erhalten

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts

künftig fortfallende Bäume

30 m Waldschutzstreifen nach § 20 LWaldG

Bodendenkmale § 7 (4) DSchG M-V

Sonstige Planzeichen

Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

künftig fortfallende Gebäude

TEXT TEIL B

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gartenbetriebe.

Tankstellen

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sind nur folgende Nutzunungen zulässig:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2.1 sind die Ausnahmen nach sonstige nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind folgende Nutzungen zulässig:

der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht störende Handwerks-/ Gewerbebetriebe Wohnungen fuir Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO)

1.4 Im Teilwohngebiet WA 2.2 sind Tankstellen allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 nr. 2 BauNVO)

1.5 Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

2.1 Im Bebauungsplangebiet werden folgende maximale H\u00f6hen der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) darf höchstens 0,40 m über dem nach Textziffer 2.2 bestimmten Bezugspungt (BP) liegen.

2.1.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 1 max. Traufhöhe (TH): 6,50 m ü. OKFF max. Firsthöhe (FH): 11,00 m ü. OKFF

2.1.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.1 max. Traufhöhe (TH): 4,20 m ü. OKFF

max. Firsthöhe (FH): 9.00 m ü. OKFF

2.1.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Wohngebiet WA 2.2 max. Firsthöhe (FH): 9,00 m ü. OKFF

2.2 Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)

3.2 In den Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten sind -Waldabstandsfläche -(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), sind ausschließlich Nebenanlagen, die nicht für den vorrübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

3.3 Die Errichtung baulicher Anlagen auf privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Im Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Je Gebäudehälfte eines Doppelhauses ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

5.1 Anlage einer Feldhecke (A(AFB)) auf der Ö2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) ist eine dreireihige Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten (sh.u. Pflanzliste) zu pflanzen. Die Breite der Hecke beträgt 10 m. Der umlaufende Krautsaum ist in Richtung Acker mit 5 m auszubilden und zu den übrigen Seiten mit 2 m.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.

Die gesamte Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen. Nach Rückbau des Schutzzauns ist die Pflanzung einschließlich des Krautsaums zum Acker mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20-jährige

Die verbleibende Grünfläche ist als breiter Krautsaum zu entwickeln. Die Fläche ist nach dem 1. September höchstens 1 x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zudem ist die Anlage von Stein-/Reisighaufen auf den Flächen vorgesehen.

5.2 Pflanzung von Hochstämmen auf der Ö1

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine Baumreihe aus 13 standortgerechten Laubgehölzen in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 -18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 6 m. Zu den befestigten Verkehrsflächen beträgt der Abstand 2 m.

Die Fläche der unversiegelten, wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Drahthose zu sichern. Die

Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren erfolgen 2 bis 3

fachgerechte Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aktive Schallschutz-

Innerhalb der festgesetzten Fläche A für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Niendorfer Chaussee (L13) ist ein Lärmschutzwall (Höhe von 2,90 m über der natürlichen Geländeoberfläche, Länge v on 200 m, Abstand zur Straßenmitte zwischen 14 m und 18 m), zu errichten. Innerhalb des festgesetzten Bereichs für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen B ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 5,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von

Entlang der Strecke AB entlang des geplanten Fußweges ist eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von mindestens 2.90 m über natürlicher Geländeoberfläche und einer Länge von 18 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von R'w = 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist fugendicht mit dem Lärmschutzwall innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen A zu verbinden. Die Schallschutzmaßnahmen sind zwingend zeitlich vor Errichtung der Wohnbebauung

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schlafräume. Wohnräume. Büroräume etc.) sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend ihrer Nutzung bzw. den verschiedenen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
II	60
III	65
IV	70

Schutzbedürftige Räume im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten Alternativ sind an lärmzugewandten Gebäudeseiten für schutzbedürftige Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone, geschlossene Laubengänge), die je-doch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme fungieren. Die maßgebliche Lärmquelle ist der Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes.

Außenwohnbereiche (Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen) im 1. Obergeschoss des WA 1 in Abständen von weniger als 55 m zur Straßenmitte der Landesstraße L 13 sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

6.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen

Die Festsetzungen zum aktiven Schallschutz sind zwingend zu prüfen, wenn im WA 2.2 ein Baugenehmigungsverfahren für eine neue Nutzung angestrebt wird. Dann ist ein Nachweis zu erbringen, dass im Einzelfall durch abweichende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulichen Anlagen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen und - neigungen Im Plangebiet sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 15°- 48° bzw. Pult- oder Flachdächer zulässig. Für Wintergärten und überdachte Terrassen, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteile kann davon abgewichen werden.

Dacheindeckung und Dachfarbe

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Für die Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. In der Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Solarzellen / Photovoltaikanlagen mit einer Antireflektionsbeschichtung ausgestattet und auf eine Dachseite beschränkt sind.

Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen sind überwiegend mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als farbige (weiß, beige, gelb, braun oder rot) Putzfassade zu gestalten. Die Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung ist zulässig. Für Wintergärten kann davon abgewichen werden.

Art, Gestraltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,00 m nicht

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Schwaan". Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bereiche als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Näheres ist der erstellten Schalltechnischen Voruntersuchung für den Bebauungsplan zu entnehmen, welches als Anlage zum Bebauungsplan vorliegt.

1. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90", bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkBI.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter I fd. Nr. 79 und nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03, Ausgabe 2012", bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BlmSchV vom 18. 12. 2014, ausgegeben am 23.12.2014.

2. Die DIN-Norm 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann bei der Stadtverwaltung Schwaan, Bau- und Liegenschaften, Pferdemarkt 2 in 18258 Schwaan während der Dienststunden eingesehen werden.

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.

Artenschutzrechtliche Belange § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEFAFB)

CEFAFB1: Eingriffsnahe Anbringung von 10 Fledermausspaltenguartieren und zwei Fledermaushöhlen an Gebäude- und Gehölzbestand

Um den Verlust von fünf Sommerquartieren im abzubrechenden Gebäudebestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnah an Gehölzen und Gebäuden zehn unterschiedliche Sommerquartierskästen anzubringen. Diese sind größtenteils selbstreinigend und unzugänglich für Fressfeinde. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Anbringung von 15 Hohlblocksteinen im benachbarten Ringofen der ehemaligen Ziegelei, Gemarkung Schwaan, Flur 3, Flurstück 303

Um das vorhandene Quartierpotenzial für überwinternde Fledermausarten auszugleichen, sind in den bestehenden Ringofen, welcher als Winterquartier ausgebaut wurde, 15 Hohlblocksteine anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu

Optimierung einer geeigneten Ausgleichsfläche; Umsiedeln der Zauneidechse auf die Ersatzfläche in der Gemarkung Subzin, Flur 2. Flurstücke 66/8, 66/9

Durch die Anlage von Steinriegeln (aus Lesesteinen oder gebrochenen Steinen), Totholzund Reisighaufen werden optimale Habitate für Zauneidechsen und weitere Arten des Halboffenlandes geschaffen. Es sind Wurzelstöcke und -stubben der vor Ort entfernten Kiefern als Sonnenplätze einzubringen. Einzelbäume wie Obstgehölze, Stieleichen sind zu belassen. Um die teilweise dichte Grasnarbe zu öffnen, ist diese stellenweise zu entfernen. Hochgewachsene Bereiche sind mittels Streifenmahd zu bearbeiten, das Mahdgut ist abzutransportieren. Stein-/Totholzriegel sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl (min. 12 Stk. Totholz/Lesesteinhaufen) über die gesamte Fläche (Habitatanbindung) zu verteilen.

Die Haufen sind in West- Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche

tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nähsstoffarmen Substrat anzufüllen. Die Flurstücksgrenzen sind mittels Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Vor Beginn der Brutsaison 2021 ist die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen . Dieser ist bis zur Besatzfähigkeit der Fläche funktionstüchtig zu halten. Protokollierung und Monitoring der Umsiedlung, regelmäßige Rücksprache/Abstimmungenmit der zuständigen

Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m breit x max. 5 m lang). Die Steinriegel sind bis 1 m

Anbringung von 10 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter

Um den Verlust von Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter im abzubrechenden Gebäudebestand und zu rodenden Gehölzbestand des Plangebietes auszugleichen, sind eingriffsnah an Gehölzen und Gebäuden zehn unterschiedliche Halbhöhlen- und Höhlenbrüterkästen anzubringen. Die Kästen sind vorrangig nach Osten zu orientieren und in min. 2 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird.

Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauarbeiten zur Erschließung des Grundstückes sind aus Gründen des Fledermausschutzes nicht als Durchlaufbetrieb bzw. in den Nachtzeiten umzusetzen. In der Zeit von einer Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sind keine Arbeiten durchzuführen (VAFB1). Die Abbruch-, Fäll- und Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Baufeldfreimachung sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (VAFB2).

Für das Wohngebiet ist ein fledermausfreundliches Lichtmanagement umzusetzen (VAFB3). Vor Erschließungsbeginn ist die Zauneidechse im Bereich erfasster Habitate durch Fachpersonal von der Fläche abzufangen (VAFB4).

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen (VAFB5).

Gehölzarten für die Anlage der dreireihige Feldhecke (TF 5.1): ca. 4 Stk. Hochstamm: Eiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), ca. 220 Stk. Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Baumarten (TF 5.2):
- 5 Stk. Feld-Ahorn (Acer campestre) 3 HSt. Vogelkirsche (Prunus avium)

5 HSt. Winter-Linde (Tilia cordata) Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.734 m²

3.189 m²

263 m²

142 m²

Flurstück 287/2 436 m² Flurstück 264 Flurstück 265 23 m^2

Flurstück 276

Flurstück 263

Flurstück 278

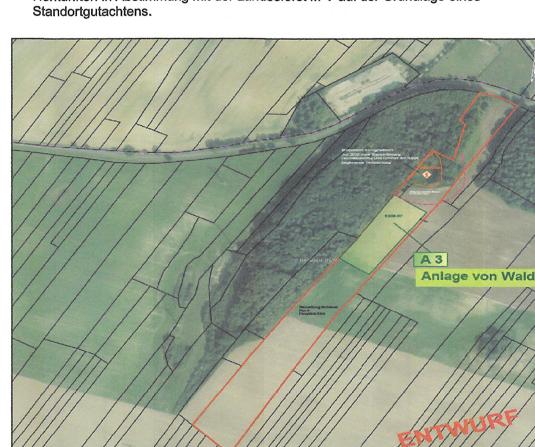
Flurstück 279

Waldumwandlungsfläche



Anlage von Wald durch Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme) Lage: Gemarkung Schwaan, Flur 6, Flurstück 52/4 (tlw.)

Auf einer Fläche von 6.088 m² wird eine Waldfläche als Erstaufforstung entwickelt. Zu verwenden sind standortgerechten Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften in Abstimmung mit der Landesforst M-V auf der Grundlage eines

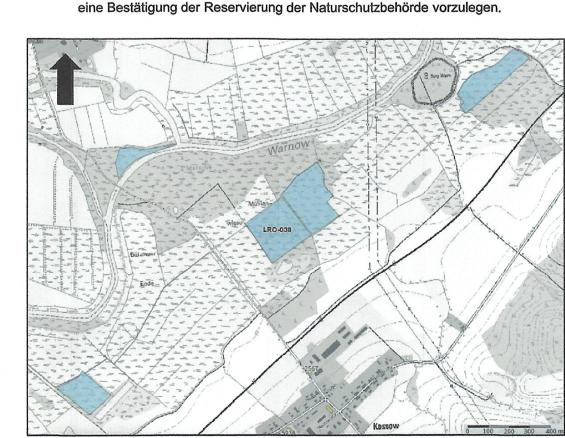


Ökokonto LRO-038 Naturwald Schwaan (Ersatzmaßnahme)

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites von 40.656 m² KFÄ erfolgt innerhalb eines Ökokontos in der Landschaftszone "Rückland der

Mecklenburgischen Seenplatte" in der Stadt Schwaan. Es erfolgt die Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald durch dauerhaften

Nutzungsverzicht in der Gemeinde Kassow. Zwischen dem Inhaber des Ökokontos und dem Eingriffsverursacher ist eine vertragliche Vereinbarung zur Abbuchung der 40.782 m² KFÄ zu schließen und



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock einzureichen. Ist iedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. §7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß §6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Definition und Ermittlung

Firsthöhe (FH):

Gebäudes gemessen.

Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen von dem festgesetzten Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH - Fußboden) aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut bezogen. Bei Giebelseiten bezieht sich die Traufhöhe auf die waagerechte Verlängerung der Schnittlinie von den Traufseiten. Bei der Ermittlung der Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur

Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren

Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH - Fertigfußboden) bis zum Scheitel des

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt am 06.06.2019 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPIG M-V

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 10.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

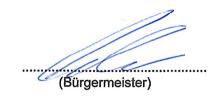
4. Die Stadtvertretung hat am 16.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2020 bis 24.02.2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 01.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schwaan.de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwaan, den 15,09, 2027



7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2021 geprüft und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen/nformationen hat in der Zeit vom 01.12.2021 bis zum 07.01.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.schwaan.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11,2021 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.



10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.04.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom 20.04.2022 gebilligt. Schwaan, den 15092077

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 am 01.09.2022

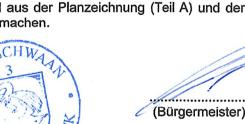
Rostock, den Ol. 09, 2022

wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet

(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Schwaan, den <u>1509, 2012</u>



14. 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 49.09.423 gemäß Hauptsatzung ortsüblich und im Internet www.schwaan.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 19.09.22 in Kraft getreten

Schwaan, den 19.09.22

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I.S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 2939) 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 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 20.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "An den Kuhbergtannen"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "AN DEN KUHBERGTANNEN"



STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS SCHWERIN

Gezeichnet : S. Winkler

Bearbeitet : I. Säwert

AUGUST 2022

Projekt-Nr. 2277

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG