

# SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DEN „BAHNHOFSVORPLATZ SCHWAAN“

## PLANZEICHNUNG TEIL A



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für den „Bahnhofsvorplatz“, begrenzt durch die Bahnhofstraße im Norden, den Bahnhof im Osten, die Teichstraße im Süden und die Ostseite der Grundstücke an der Teichstraße im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

- | Planzeichen   | Erläuterung   | Rechtsgrundlage |
|---|---|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>                                     |   |                 |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) |   |                 |
|   | Öffentliche Straßenverkehrsflächen  |                 |
|   | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   |                 |
|   | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |                 |
|   | Überlagerung eisenbahnrechtlich gewidmeter Flächen (nachrichtliche Übernahme) und öffentlicher Straßenverkehrsflächen (Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz) |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>                                     |   |                 |
|   | Öffentliche Parkfläche  |                 |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)     |   |                 |
|   | öffentliche Grünflächen   |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>                                     |   |                 |
|   | naturnahe Parkanlage  |                 |
| <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>                               |   |                 |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |                 |
| <b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>                                  |   |                 |
|   | vorhandene Höhe nach HN   |                 |
|   | vorhandene Flurstücksgrenze   |                 |
|   | Flurstücksbezeichnung   |                 |
|   | vorhandener Laubbaum (gesetzlich geschützte Baumreihe)  |                 |
|   | vorhandene hochbauliche Anlage  |                 |
|   | verrohrtes Gewässer 2. Ordnung 5K1 (Breudelsgraben)   |                 |
| <b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                       |   |                 |
|   | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  |                 |

## TEIL B TEXT

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie öffentlichen Grünflächen sind hochbauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung eines Verknüpfungspunktes zwischen Bus- und Bahnverkehr dienen, bis zu einer Obergrenze von 250 m<sup>2</sup> zulässig.  
(§ 16 und 19 BauNVO)
- Überlagerung eisenbahnrechtlich gewidmeter Flächen und öffentlicher Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz)  
2.1 Innerhalb des Korridors mit bahngewidmeten Flächen (nachrichtliche Übernahme), auf denen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.  
2.2 Die Befestigung innerhalb des Korridors mit bahngewidmeten Flächen (nachrichtliche Übernahme), auf denen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ist so zu wählen, dass sie im Falle notwendiger Arbeiten an diesen Anlagen ohne Erschweris aufgenommen werden kann. Die Einzelheiten sind mit dem Anlagenverantwortlichen abzustimmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Artenschutz  
Zur Kompensation eines nicht auszuschließenden Funktionsverlustes für Fledermäuse (Übergangsquartiere und Fraßplätze der Gattung *Pipistrellus*), sind als CEF-Maßnahme / Vorsorgemaßnahme 2 Fledermausassaden-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld anzubringen.  
Es ist sicherzustellen, dass der Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 NatSchG)

**Hinweise**  
Plangrundlage:  
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan von Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Altes Gutshaus 2 in 23968 Gramkow bei Wismar mit Stand vom 19.09.2012, Lageplan GK 42/83.

Flurstücksgrenzen und -nummern wurden gemäß amtlichen Nachweis dem Liegenschaftskataster des Landkreises Rostock (DXF-Datei vom 05.07.2012) entnommen. Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich wird empfohlen, die Flurstücksgrenzen vorher verbindlich herzustellen. Die topographischen Messungen wurden im September 2012 durchgeführt.

**Artenschutz**  
Nach Umsetzung der CEF-Maßnahme und mindestens einmaliger positiver Funktionskontrolle ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.

**Gesetzlich geschützte Bäume**  
Im Plangebiet befinden sich 5 Rottorn-Bäume, die Bestandteil einer lückigen Baumreihe sind und daher dem Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen. Die Beseitigung dieser Bäume sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Abweichend davon gilt der Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 26.06.2014 zur Genehmigung der Fällung von 3 der Rottorn-Bäume mit den im Bescheid enthaltenen Auflagen zur Ersatzpflanzung.

**Baudenkmale**  
Außerhalb des Plangebiets, jedoch unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, liegen die als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Rostock eingetragenen Bau- und Kunstdenkmale:  
- Nr. 675 Bahnhof mit Empfangsgebäude, Kiosk, ehemaligem Stellwerk,  
- Nr. 669 Kriegerdenkmal 1914/18 R.-Schroder-Platz.

Innerhalb des Plangebiets liegt der als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Rostock unter der Nummer 664 eingetragene kopfsteingepflasterte Vorplatz des Bahnhofs Schwaan.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DschG M-V durch die zuständige Behörde.

**Bodendenkmalpflege**  
Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.12.2012. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Schwaaner Anzeigenblatt“, amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Schwaan, am 24.01.2013 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan Nr. 6 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.03.2013 bis zum 18.03.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde ortsüblich durch Abdruck im „Schwaaner Anzeigenblatt“, amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Schwaan, am 21.02.2013 hingewiesen.
- Zur frühzeitigen Qualifizierung der Planung wurden von einzelnen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 15.02.2013 die Stellungnahmen zum Vorentwurf und der Begründung zum Vorentwurf eingeholt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am 27.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am 27.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2014 bis zum 07.02.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 09.12.2013 bis zum 27.12.2013 an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 29.11.2013 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 26.12.2013 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Gramkow, 20.09.14  
  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.03.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.03.2014 gebilligt.  
Schwaan, 29.03.2014  
  
Schauer Bürgermeister
- Aufgrund eines technischen Fehlers während der 1. öffentlichen Auslegung haben die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 23.05.2014 bis zum 25.07.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 25.05.2014 bis zum 11.06.2014 an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet unter der Adresse www.schwaan.de ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sind von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.
- Die von der Stadtvertretung mit Beschluss vom 13.03.2014 erfolgte Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aufrecht erhalten. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 6 und der Begründung eingegangenen Stellungnahmen einer Behörde am 25.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.2014 von der Stadtvertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.09.2014 erneut gebilligt.  
Schwaan, 29.09.2014  
  
Schauer Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Schwaan, 20.01.2015  
  
Schauer Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 für den „Bahnhofsvorplatz“, begrenzt durch die Bahnhofstraße im Norden, den Bahnhof im Osten, die Teichstraße im Süden und die Ostseite der Grundstücke an der Teichstraße im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung ist auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.2015 im Internet unter der Adresse www.schwaan.de. sowie vom 26.01.2015 bis zum 10.02.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans Nr. 6 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 ist mit Ablauf des 23.01.2015 in Kraft getreten.  
Schwaan, 11.02.2015  
  
Schauer Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



**Stadt Schwaan**  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Rostock

**Bebauungsplan Nr. 6**  
„Bahnhofsvorplatz Schwaan“

begrenzt durch die Bahnhofstraße im Norden, den Bahnhof im Osten, die Teichstraße im Süden und die Ostseite der Grundstücke an der Teichstraße im Westen

Schwaan, September 2014  
  
Schauer Bürgermeister

**Verfasser**  
Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG  
Treibborger Str. 15  
19107 Rostock  
Herr Dipl.-Ing. W. Schütze  
ARNUV 508-81-3-d  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

FAK: (0381) 7703 450  
TEL: (0381) 7703 446  
E-MAIL: technik@tuv-nord.de  
TEL: (0381) 7703 434  
E-MAIL: uruckwart@tuv-nord.de