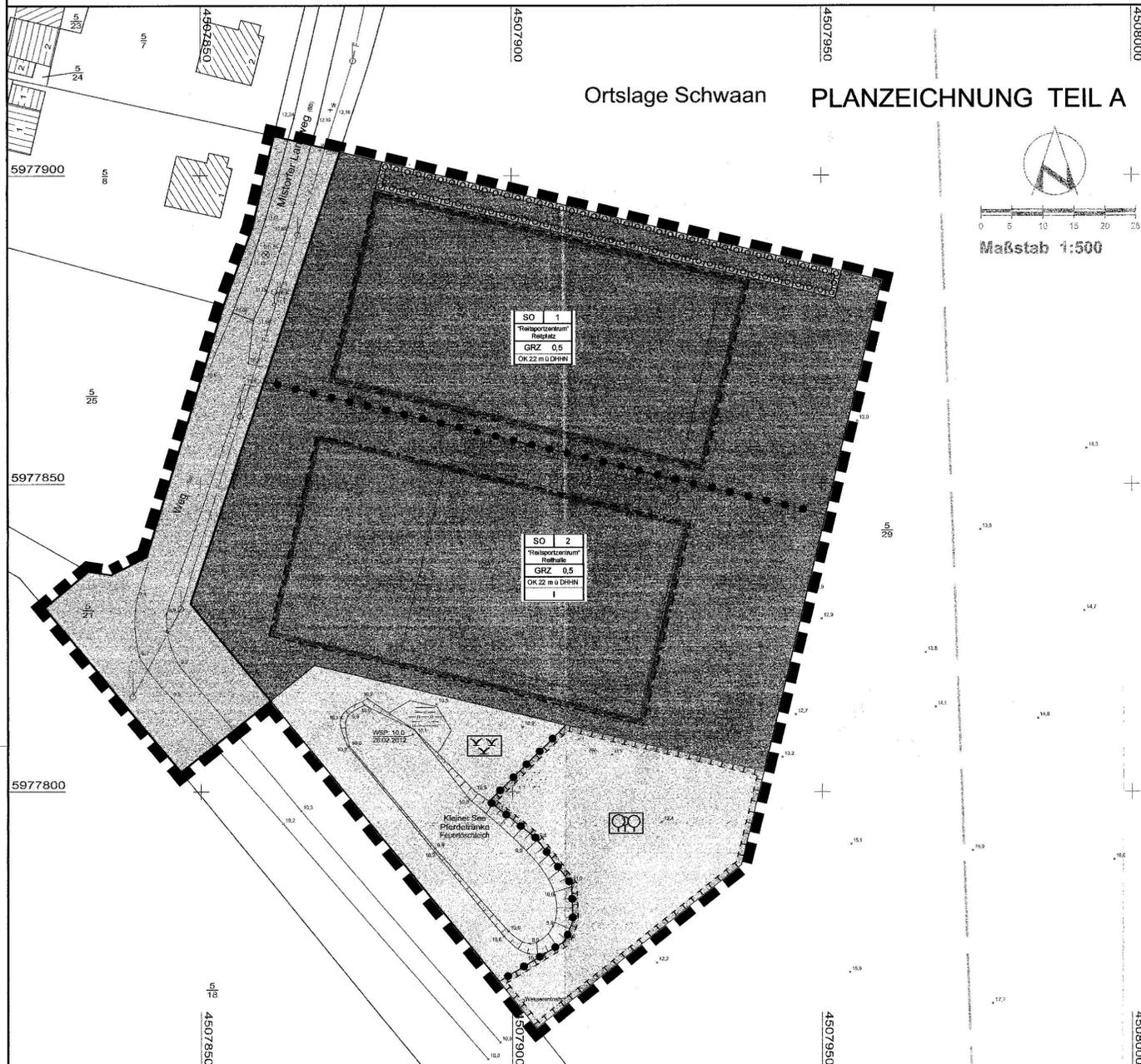


SATZUNG DER STADT SCHWAAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS SONSTIGE SONDERGEBIET "REITSPORTZENTRUM AM MISTORFER LANDWEG"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.07.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das sonstige Sondergebiet "Reitsportzentrum am Mistorfer Landweg" begrenzt im Norden durch Landwirtschaftsflächen, im Osten durch das Waldmassiv der Goldenitzer Tannen, im Süden durch den Mistorfer Landweg und im Westen durch den Mistorfer Landweg im Bereich des Ortsteils, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die sonstigen Sondergebiete "Reitsportzentrum" dienen der Errichtung und dem Betrieb einer Reitsporthalle mit den entsprechenden Stallungen und eines Reitplatzes.
Zulässig sind nur:
1.1 im sonstigen Sondergebiet 1:
- ein unbefestigter Reitplatz und
- sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete dienen,
1.2 im sonstigen Sondergebiet 2:
- eine Reitsporthalle,
- Stallungen und
- sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
2.1 Innerhalb des Anpflanzungsgebietes innerhalb der Grünfläche ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Bautätigkeiten folgenden Pflanzperiode eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 12 Stk. Obst-Hochstämme (StU 10 - 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Apfel) anzupflanzen. Die Jungbäume sollen in einem Abstand von 8 m zueinander gepflanzt werden, sie sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtthosen) gegen Wildverbiss abzusichern. Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mahgut ist abzuräumen. Die Mahd ist in einem Radius von 0,5 m um den jeweiligen Stamm zu unterlassen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig.
2.2 Innerhalb des Anpflanzungsgebietes innerhalb des Baugebietes ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Bautätigkeiten folgenden Pflanzperiode eine 4-reihige Hecke zu pflanzen. Die Reihen sollen untereinander 1,0 m Abstand haben, die Gehölze sind je 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind verpflanzte Sträucher H 80-100 cm zu verwenden.
2.3 Pflanzenliste
Sambucus nigra
Corylus avellana
Rosa canina
Salix caprea
Hippophae rhamnoides
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Holunder
Hasel
Hunds-Rose
Sal-Weide
Sanddorn
Rote Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere

Hinweise

Bodendenkmalpflege:
Im Bebauungsplangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Trinkwasserschutzzone:
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die sich aus der weiter bestehenden Schutzzoneneinrichtung zur Sicherung des Trinkwasserreservoirs für die Hansestadt Rostock ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind konsequent einzuhalten.

Kampfmittel:
Das Bebauungsplangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsborgendienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde 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 Munitionsborgendienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt Schwaan hinzuzuziehen.

Auskünfte über die konkrete und aktuelle Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsborgendienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen ist rechtzeitig vor der Bauausführung zu empfehlen.

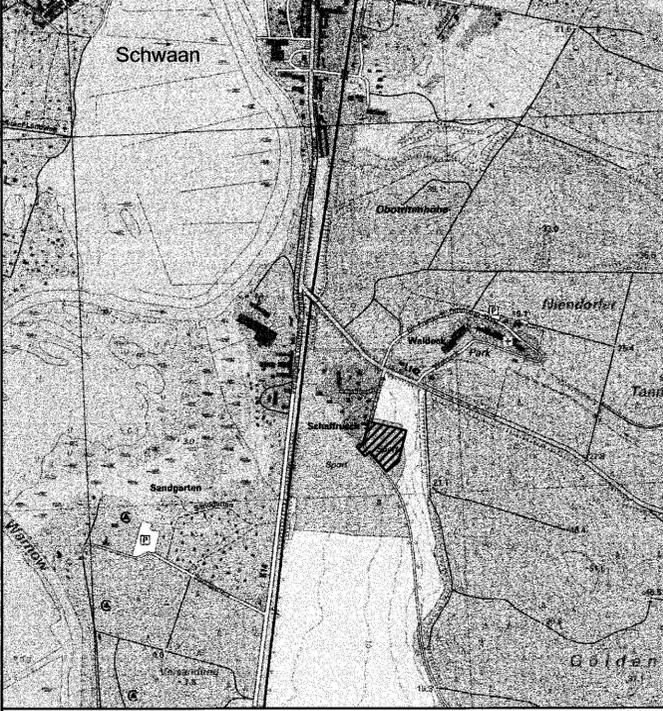
Plangrundlage:
Vermessungsbüro TOPLAN GmbH, Rosa-Luxemburg-Straße 14, 18055 Rostock.
- Höhensystem DHNN 92,
- Lagesystem GK 42/83 3Grad

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Schwaaner Anzeigenblatt", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Schwaan, am 16.08.2012 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.08.2012 bis zum 17.09.2012 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 17.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.05.2013 bis zum 10.06.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder versäumnisgemäß gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im "Schwaaner Anzeigenblatt", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Schwaan, am 25.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2013 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Daher wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.05.2013 wurden von der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörde, der unteren Naturschutzbehörde, die Stellungnahmen zu der Änderung eingeholt. Die zustimmenden Stellungnahmen liegen vor.

- Der katastermäßige Bestand am 21.02.2012 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wsmar, 24.07.2013
Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.2013 gebilligt.
Schwaan, 21.08.2013
Mathias Schauer
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Rostock vom 15.10.2013, Az. 61.1.10, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Schwaan, 30.10.2013
Mathias Schauer
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 30.10.2013 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Schwaan, 30.10.2013
Mathias Schauer
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwaan, 04.11.2013
Mathias Schauer
Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 für das sonstige Sondergebiet "Reitsportzentrum am Mistorfer Landweg" auf Teilen des Flurstücks 5/29 der Flur 12, Gemarkung Schwaan, östlich des Mistorfer Landwegs und westlich des Waldmassivs der Goldenitzer Tannen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Schwaaner Anzeigenblatt", amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Schwaan, am 24.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 ist mit Ablauf des 26.11.2013 in Kraft getreten.
Schwaan, 26.11.2013
Mathias Schauer
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Sonstiges Sondergebiet "Reitsportzentrum"	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung Reitplatz / Reithalle		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 1
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über DHHN	hier: 22 m
BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Private Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
	Extensive Grünfläche	
	Obstbaumwiese	

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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. 20, 25a und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11,6 vorhandene Höhe nach DHHN
39 vorhandene Flurstücksgrenze
4 Flurstücksbezeichnung
1 vorhandene hochbauliche Anlage
1 Nummer des Baugebiets
Waldabstandsgrenze (30 m)

Versaffer Bauleitplanung/ Umweltbericht

TUV NORD Umweltschutz
TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
- Herr Dipl.-Ing. W. Schütze
AKM 555-91-3d
- Herr Dipl.-Ing. R. Kacan
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
TEL.: (0381) 7703 444
E-MAIL: wschutze@tuv-nord.de

bsd
berlin
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Matzke
bd
- Warnowufer 59
- 18057 Rostock
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
- fon 0381.377 06 43
- fax 0381.377 06 59
- funk 0163.713 22 22
- info@ute-hoffmann.net

Stadt Schwaan
Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 5 für das sonstige Sondergebiet
"Reitsportzentrum am Mistorfer Landweg"

Schwaan, Juli 2013

Mathias Schauer
Bürgermeister