

# SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG, ENTWICKLUNG UND ERGÄNZUNG FÜR EINEN TEILBEREICH IM SÜDEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS HOF TATSCHOW



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Swaaner Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 08.03.2012 erfolgt. In der ortsüblichen Bekanntmachung wurden die Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB gegeben.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2012 bis zum 20.04.2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Nomenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Swaaner Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 08.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow der Stadt Swaan, bestehend aus dem Satzungstext und der Karte, wurde am 27.06.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.06.2012 gebilligt.

Swaan, 29.06.2012



Mathias Schauer  
Bürgermeister

Swaan, 29.06.2012



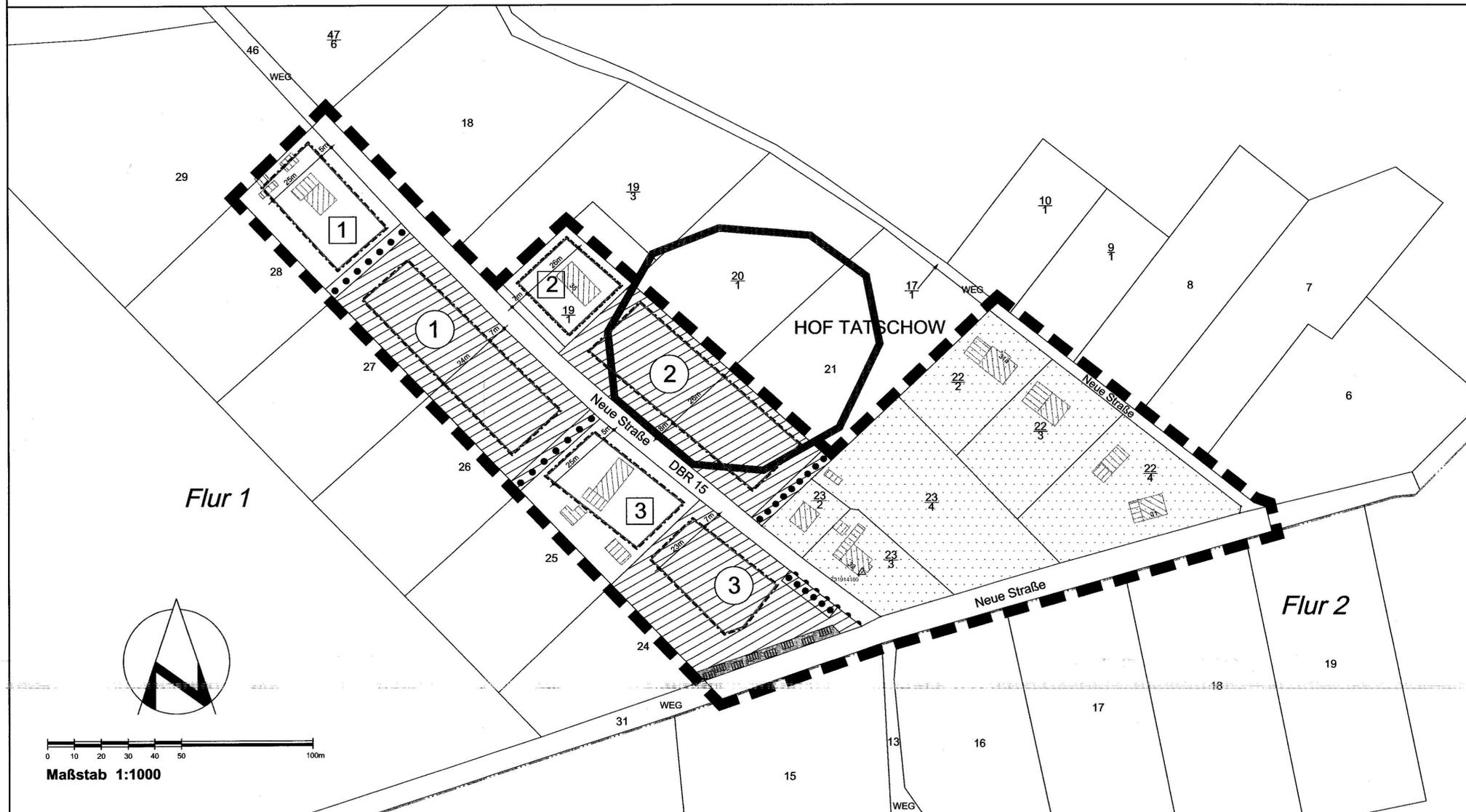
Mathias Schauer  
Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung über die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow der Stadt Swaan 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 durch Abdruck im Swaaner Anzeigenblatt, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Swaan, am 12.07.2012 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.07.2012 in Kraft getreten.

Swaan, 16.07.2012

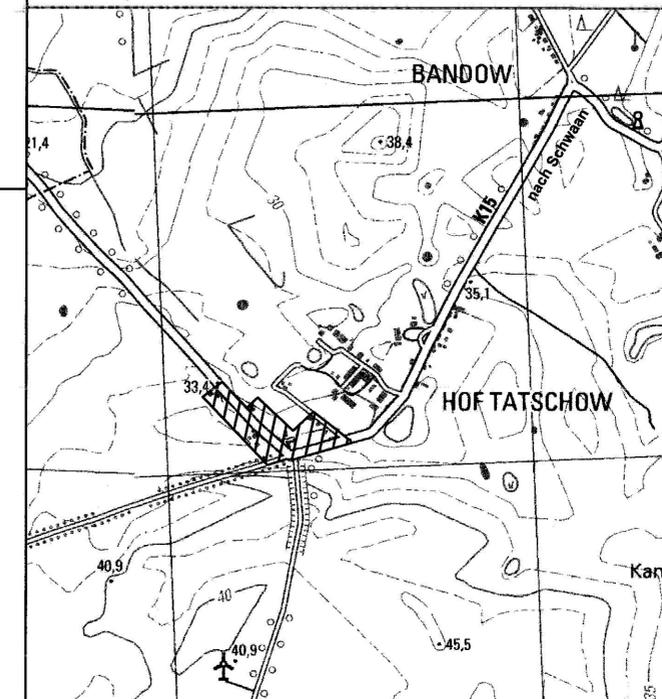


Mathias Schauer  
Bürgermeister



Maßstab 1:1000

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen  | Erläuterung   | Rechtsgrundlage |
|--|---|-----------------|
| <b>FESTSETZUNGEN</b>   |   |                 |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung<br>(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)  |                 |
|  | Klarstellungsfläche<br>(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)   |                 |
|  | Entwicklungsfläche mit Nummerierung<br>(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)   |                 |
|  | Ergänzungsfläche mit Nummerierung<br>(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)   |                 |
|  | Baugrenze<br>(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  |                 |
|  | Bemaßung  |                 |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |                 |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)                         |                 |
|  | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - gesetzlich geschütztes Biotop<br>(§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)   |                 |
| <b>KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b> auch für den Klarstellungsbereich |   |                 |
|  | Flurstücksgrenzen   |                 |
|  | Flurgrenze  |                 |
|  | Flurstücksbezeichnung   |                 |
|  | vorhandene hochbauliche Anlagen   |                 |
|  | Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V<br>731914180   |                 |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.<br>(§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) |                 |

## SATZUNG

der Stadt Swaan für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow über

- die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und
- die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 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 27.06.2012 folgende Satzung über die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow der Stadt Swaan erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil für einen Teilbereich im Süden des Ortsteils Hof Tatschow der Stadt Swaan (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Festsetzungen für die Entwicklungs- und Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Entwicklungs- und Ergänzungsflächen getroffen:

- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt.  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Gebäude für Hauptnutzungen sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Auf den Ergänzungsflächen 1 bis 3 sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bautätigkeiten folgenden Pflanzperiode heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz anzupflanzen. Die Größe der jeweiligen Anpflanzfläche beträgt:  
Ergänzungsfläche Nr. 1 = 1.123 m<sup>2</sup>,  
Ergänzungsfläche Nr. 2 = 947 m<sup>2</sup>,  
Ergänzungsfläche Nr. 3 = 900 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzten Anpflanzungen für die Ergänzungsflächen 1 bis 3 sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 mit heimischen Sträuchern zu realisieren. Für die Anpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch einen 1,50 m hohen Wildschutzzaun für 5 Jahre vor Verbleib zu schützen.

Die verbleibenden Saumbereiche sind als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. 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 60-100 cm zu verwenden.

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Pflanzenliste:      | Schlehe             |
| Prunus spinosa      | Weißdorn            |
| Crataegus laevigata | Pfaffenhütchen      |
| Euonymus europaeus  | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus     | Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana    | Wein-Rose           |
| Rosa rubiginosa     | Hunds-Rose          |
| Rosa canina         | Brombeere           |
| Rubus fruticosus    | Sal-Weide           |
| Salix caprea        |                     |

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

- Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen art- und standortgerecht zu ergänzen. Auf der Ergänzungsfläche Nr. 3 ist es zulässig den Gehölzbestand parallel zur Kreisstraße DBR 15 auf einer Breite von 4,00 m für eine Grundstücksauffahrt zu unterbrechen.  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### § 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung, Entwicklung und Ergänzung für einen Teilbereich im Süden des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Tatschow (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise:

Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 sind Bodendenkmale bekannt (siehe nebenstehende Karte). deren Veränderung oder Beseitigung gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V). Über die im Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der unteren Denkmal-schutzbehörde (Landkreis Rostock) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, zu erhalten.

Verfasser:



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborgs Str. 15  
18107 Rostock  
Herr Dipl.-Ing. W. Schütze  
AKM 505-91-3-d

TEL: (0381) 7703 446  
FAX: (0381) 7703 450

Swaan,



Mathias Schauer  
Bürgermeister