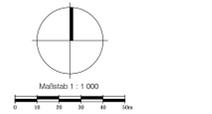


# SATZUNG DER STADT SCHWAAN

## 4. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2, TEIL WEST FÜR DAS GEBIET "VORBECKER LANDWEG WEST"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000  
Koordinaten: UTM  
Datum: 1989  
Höhe: NN



Grundlagen des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3834) sowie nach § 88 der Landesbauordnung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2019 (GVBl. M-V S. 221, 226), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Schwaan vom 09.05.2019 folgende Satzung über die Neufassung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, Teil West für das Gebiet „Vorbecker Landweg West“ in Schwaan, südlich der Südtorstraße und westlich des Vorbecker Landweges, Bestand aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Besondere Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I 2017 I S. 1697).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
<b>I</b>	FESTSETZUNGEN	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete (vgl. TF 1.1)	(§ 1, 3 BauNBV)
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (vgl. TF 1.2)	(§ 1, 4 BauNBV)
<b>MI</b>	Mischgebiete (vgl. TF 1.3)	(§ 1, 6 BauNBV)
<b>SO/R</b>	Sondergebiet „Reiterhof“ (vgl. TF 1.4)	(§ 1, 11 BauNBV)
<b>MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBV)
<b>0,4</b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	(§ 1, 3), (1) (2) BauNBV)
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl	
<b>TH</b>	Höhebaulicher Anlagen	
<b>4,50 m</b>	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Straße (vgl. TF 1.5, 1.6)	
<b>FH</b>	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Straße (vgl. TF 1.5, 1.6)	
<b>10,00 m</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>II</b>	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
<b>o</b>	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 BauNBV)
<b>△</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<b>□</b>	Baugrenze	(§ 23 BauNBV)
<b>□</b>	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>□</b>	Verkehrsflächen	(Landesstraße 133; nachfolgend, § 9 (6) BauGB)
<b>□</b>	Straßenverkehrsflächen	
<b>□</b>	Straßengrenzenlinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>□</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>□</b>	Zweckbestimmung	
<b>M</b>	Verkehrsbenutzter Bereich	
<b>P</b>	öffentliche Parkfläche	
<b>GR</b>	Geh- und Radweg	
<b>□</b>	Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>□</b>	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG	
<b>□</b>	Fermpfanne	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
<b>□</b>	Abwasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
<b>□</b>	Müll-Bereitstellungsplatz (Benutzung am Abfahrgang)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
<b>□</b>	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>□</b>	Grünflächen	
<b>□</b>	öffentlich / privat	
<b>□</b>	Zweckbestimmung	
<b>□</b>	Eingrünung Feldfläche (vgl. TF 3.1)	
<b>□</b>	APRILANORDNUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BUNDLUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<b>□</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<b>□</b>	Anpflanzen von Einzelbäumen	
<b>□</b>	Erhaltung von Einzelbäumen	
<b>□</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<b>□</b>	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
<b>□</b>	Angewandte unterschiedliche Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes	(§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNBV)
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Neufassung / Aufhebung der bisher festgesetzten Grenze	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>□</b>	Aufhebung bisheriger Festsetzungen des Bebauungsplans v. 23.11.1994 / 31.05.1995 über Teilflächen des Mischgebietes MI, eine öffentliche Dauerkantenergründung und einen verkehrsbenutzten Bereich mit öffentlichen Parkflächen und mit Anpflanzungen für Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 25 BauGB)
<b>□</b>	II KENNZEICHNUNGEN	
<b>□</b>	Umgrenzung der Flächen, deren Boden endlich mit unmetallischen Stoffen belastet sind, Sanierungsbedarf bei Nutzungswandel (s. Bodenkarte nach dem 14.05.2004)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
<b>□</b>	Gesichtlich geschützte Fundamente der amtl. Geodätischen Grundamnetze MV (vgl. § 26 GeoVerM M-V)	
<b>□</b>	Hofentwässerungsglächer	

### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNBV)
- Für die Reinen Wohngebiete (WR) gelten die Vorschriften der §§ 3, 12, 14 BauNBV. (§ 1 (3) BauNBV)
- Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12, 14 BauNBV mit der Maßgabe:
  - Räume für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 1 BauNBV in sonst überwehrend anders genutzten Gebäuden allgemein zulässig sind und
  - die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 bis 5 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind (sonstige nicht ständige Gewerbetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe, Tennisplätze) (§ 1 (3), (6) BauNBV)
- Für die Mischgebiete (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 12, 14 BauNBV mit der Maßgabe, dass:
  - die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7, und gemäß Abs. 3 BauNBV unzulässig sind (Bürogebäude, Hotels, Gaststätten, Vergnügungsbetriebe)
  - die Sondergebiete „Reiterhof“ dient der Pferdezucht und dem Reitplatz. Zulässig sind Stallgebäude für die Unterbringung von Pferden und Ponys
  - Gebäude und Anlagen für den Reitsport sowie für den Betrieb und die Bewegung der Pferde
  - Anlagen für die Zuchtzucht von Fohlen und von Staldböden
  - Ställe und Einrichtungen für die nicht erwerbsmäßige Nutzungsbetrieb für Schweißpferde (Schweißzüchter - Hämmer, Glanz, Karrenhüter, Ziegen, Schaf usw.)
  - Gebäude und Räume für die Vorbereitung von Reiterferien
  - Wohnungen für Aufsichtspersonen, die dem Reiterhof zugeordnet sind nach Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 (3), (1) (2) BauNBV)
- Höhenbegrenzung  
Möglichkeit für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Gebäudebereiche i. S. d. LbauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlusselements (Grundstücksknoten) und das jeweilige Baugrundstück. Liegt das anstehende Gelände im Mittelpunkt der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks mehr als 0,5 m über dem maßgeblichen Punkt der Verkehrsfläche, so ist eine Überhöhung von 1 m Teil 2 zugelassen. Baugruben (TH, FH) um die festgesetzte Höhenlinie herum zulässig (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNBV)
- Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schwellenlinie des Dachaufbaus mit dem aufgehenden First, gemessen in der Fassadenmitte, bei Publikflächen ist die untere Schwelle maßgeblich. Als Firsthöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeschaltens (First), gemessen in Fassadenmitte, eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe um max. 0,5 m durch untergeordnete technische Maßnahmen (Schornsteine, Erhöher von Bau-Erhaltungsanlagen etc.) ist zulässig
- Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNBV)  
Gärten und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNBV sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNBV dürfen in den allgemeinen und reiner Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden. Ausgenommen davon ist die Fläche zwischen den vorderen (außenliegenden) Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNBV bleibt hiervon unberührt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 4 (6) BImSchG)
- Die mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Grünflächen, Siedlungsgrün sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind alle folgenden Gebiete tendend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
  - Straßen (Breite: 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)
  - Acer platanoides (Sitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Alnus pedunculata (Hänge-Ahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Taxus sylvatica (Buche)
  - Struktur: (2 x verpflanzt, 100 cm hoch)
  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Cornus monspeliensis (Eingriffeliger Weibdorn)
  - Sambucus nigra (Schwarze Holdebeere)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
- Die Pflanzenanzahl für Bäume auf 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Rasen werden alle 1 m in der Pflanzperiode eingetragt. Die Bepflanzung ist spätestens im Oktober in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Festhaltungspflicht sowie die 2-jährige Entwicklungs- und Pflegepflicht festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind mit Gehölzen der unter Ziffer 3.1 genannten Arten zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Als Straßenanpflanzung sind in der Straße „Am Reiterhof“ Bäume anzupflanzen. Der Pflanzenbestand enthält 100 m, Es ist durchgängig eine aus der nachfolgenden Liste zu verwendende (Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm)
  - Acer platanoides (Sitz-Ahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Alnus pedunculata (Hänge-Ahorn)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Tilia cordata „Cordata“ (Berg-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)Die Bepflanzung ist spätestens nach Ende des Erntebereichs der Erntebereichsarbeiten in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Festhaltungspflicht sowie die 2-jährige Entwicklungs- und Pflegepflicht festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen.
- In den Baugrenzungsbereichen sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen des Naturhautes und des Landschaftsbildes vorzunehmen:
  - 3.4.1 Auf den mit einem Anpflanzungsgebiet festgesetzten Grünflächen, Eingrünung/ Fokussier sind Sträucher und Bäume entsprechend der Planzeichnung gem. Ziffer 3.1 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzanzahl ist für Sträucher auf 1,2 m festgesetzt; Rasen werden alle 3 m in der Pflanzung eingetragt. Die Bepflanzung ist spätestens im Oktober in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Festhaltungspflicht sowie die 2-jährige Entwicklungs- und Pflegepflicht festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 3.4.2 Je angefangene 600 m Grundstücksfläche ist ein Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es ist ein Baum der Artensliste gem. Ziffer 3.1 in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm oder ein Laubbäum Hochstamm vorzusehen. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode 01. Oktober bis 30. April von der Stadt vorzunehmen. Für die Pflege der Anpflanzungen ist die Festhaltungspflicht sowie die 2-jährige Entwicklungs- und Pflegepflicht festgesetzt. Abgänge sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 3.5 Ein im Plangebiet bestehendes Ausgleichsdefizit wird in den nachstehenden Flächen anteilig wie folgt aufgehoben:
    - Verkehrliche Koppelweg: 2.750 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent
    - Planstraße 2, 4 + 6 sowie Planstraße 1 bis Südabweg: 2.912 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent (gesamt)
    - Planstraße 1 (Büschelweg): 1.125 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent
    - Planstraße 3: 374 m<sup>2</sup> FlächenäquivalentDie Defizitausgleich erfolgt durch Abdeckung von einem geeigneten Ökosystem, ein auf den Flurstücken 563, 564 bestehender Ausgleichsüberschuss von 720 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent kann dabei angerechnet werden.
  - Den Flurstücken 648 und 549 ist im Zusammenhang mit der Verfüllung des Klingensweilers ein Ausgleichsdefizit von 387 m<sup>2</sup> bzw. von 1.053 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent zugeordnet, das durch Herstellung eines geeigneten Ökosystems auszugleichen ist (Klingensweiler mit 200 m<sup>2</sup> Wasserfläche).
- Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im Baugbiet WA 5 sind Räume mit separaten Nutzungen (Schul- und Kindertagesstätte) mit dem Verbot der Abgrenzung der Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlusselements Grundstücksfläche in die jeweilige Baugrundstücke allgemein zulässig. Die Grundverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Auf die Vorschriften des § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes über den natürlichen Abfluss von stehenden Gewässern wird hingewiesen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Einmalige öffentliche und private Grünflächen sind Aufschüttungen mit einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit den festgesetzten Anpflanzungen (TF 3.1, 3.4, 3.5) allgemein zulässig. Die Sätze 2 und 3 der Teilerstsetzung 5.1 sind zu beachten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LbauO M-V)  
Es sind nur Sattler-, Walm- und Krüppelwälder zulässig. Die Gebäudeflächen der Baulandfläche dürfen abgegrenzt werden (Kippungswinkel). Die Dachneigung hat mindestens 20° und höchstens 50° zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Eventuelle sind die Wintergraben, Erntegruben, Dachflächen und kleinere untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, andere Dachformen und geringe Neigungen zulässig.
- Ausnahmen von der Vorschrift Ziffer 6.1 sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Diese Anlagen, z.B. Sonnenkollektoren und Abzorbatterien, dürfen nur weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen und sind auf eine Dachseite beschränkt.
- Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegel oder -platten aus gebrotenem Material oder aus Betonsteinen. Bei Garagen, Carports und Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> sind auch andere Materialien zulässig.
- Die Erhöhungen der Baugrundstücke dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m und zu den Nachbargrundstücken eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Bei der Stalplatzbestimmung für Plan sind nur wasserundurchlässige Belagungen (keine bituminösen Belagungen) zu verwenden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplans des Bebauungsplans vom 14.12.2017, die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt am 13.12.2018 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LFPG bestellt worden.
- Die inhaltliche Unterlegung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.11.2018 bis zum 07.12.2018 durchgeführt worden.
- Die inhaltliche Unterlegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.11.2018 erfolgt.
- Die Sachverteilung hat am 12.12.2018 den Entwurf der 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 21.02.2019 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und der Homopage der Stadt zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgefragte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 03.01.2019 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt und durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Sachverteilung hat die festgemäß abgefragten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.05.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.05.2019 getätigt.
- Schwaan, 05.05.2019  
Siegfried Bürgelmeier
- Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 22.11.2018 wird als richtig geteilt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das Regressrisiko trägt abzugeben werden können.
- Gremlov, 03.05.2019  
Mehab Kuback  
Hubert Dev
- Die Satzung über die 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.  
Siegfried Bürgelmeier
- Schwaan, 03.04.2019  
Siegfried Bürgelmeier

### Satzung der Stadt Schwaan über die 4. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans Nr. 2, Teil West für das Gebiet „Vorbecker Landweg West“ in Schwaan, südlich der Südtorstraße und westlich des Vorbecker Landweges

