

# LAGEPLAN M 1 : 2.500



**Kartengrundlage:**  
 Lageplan  
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Herbert Weinert  
 Gemeinde: Schwasdorf  
 Gemarkung: Schwasdorf  
 Flur: 1  
 Maßstab: 1:2.500

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftswiese

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
 für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung  
 von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Bäume erhalten  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

#### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung  
 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB)

Ergänzungsflächen (mit Kennzeichnung)  
 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Zusätzliche Klarstellungsflächen (mit Kennzeichnung)  
 (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

#### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

30 m Abstandsgrenze zum Wald  
 (§ 20 LWaldG)

Baudenkmal  
 (§ 2 DSchG M-V)

#### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude und Nebengebäude

## Präambel

Die Gemeinde Schwasdorf macht für den Ortsteil Schwasdorf von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungsbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwasdorf werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 2.500) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.
- Eine Überschreitung der maximal festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird.

### § 3 Bauweise / Höchstzahl der Wohneinheiten

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### § 4 Zu erhaltene Gehölze

Die im Lageplan als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den festgesetzten Gehölzflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

### § 5 Zu erhaltene Einzelbäume

Die im Lageplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Ihre Kronentrabereiche dürfen nicht versiegelt werden und eine Versickerung des Oberflächenwassers muss sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

### § 6 Anpflanzfläche

Die im Lageplan festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Sie können, sofern der Grundstückszuschnitt anders verläuft, an die Grundstücksgrenzen verschoben werden.

## § 7 Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dorfgemeinschaftswiese' sind Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung zulässig. Auf der Grünfläche darf die Größe der neu hinzukommenden hochbaulichen Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungsatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Planzeichnung und der §§ 2 - 7 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### Bodendenkmale

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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie ungewöhnlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

### Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg -Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

### Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

### Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

### Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

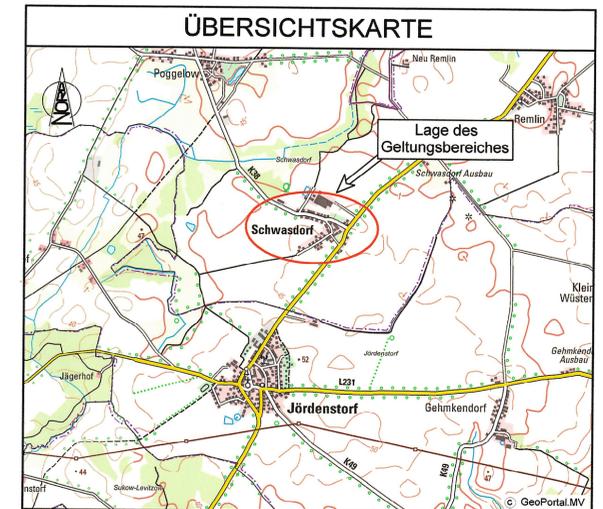
### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 8.097 m<sup>2</sup> wird über die Anlage von freiwachsenden Hecken und Gebüsch im Siedlungsbereich (273 m<sup>2</sup>) sowie über die Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 304/10 und 304/13, der Flur 1, der Gemarkung Schwasdorf (8.172 m<sup>2</sup>), außerhalb des Geltungsbereiches, erbracht. Die Maßnahmen sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahmen 2.51 und 6.31, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

### Waldabstand

Innerhalb des gem. § 20 LWaldG M-V erforderlichen 30 m Waldabstandes dürfen allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei beschriebene Gebäude nicht errichtet werden.

# NEUAUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE SCHWASDORF LANDKREIS ROSTOCK FÜR DEN OT SCHWASDORF nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czierlinski  
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) und des § 2 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVBl. M-V S. 467), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schwasdorf vom 27. November 2023 folgende Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwasdorf erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.02.2023 durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die ausgelegten Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit unter der Adresse <http://www.amt-mecklenburgische-schweiz.de> ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 27.11.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 27.11.2023 beschlossen.

Schwasdorf, den 19.12.2023  
  
 Bürgermeister

Schwasdorf, den 19.12.2023  
  
 Bürgermeister

5. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer im Internet oder während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 22.01.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.01.2024 in Kraft getreten.

Schwasdorf, den 05.02.2024  
  
 Bürgermeister