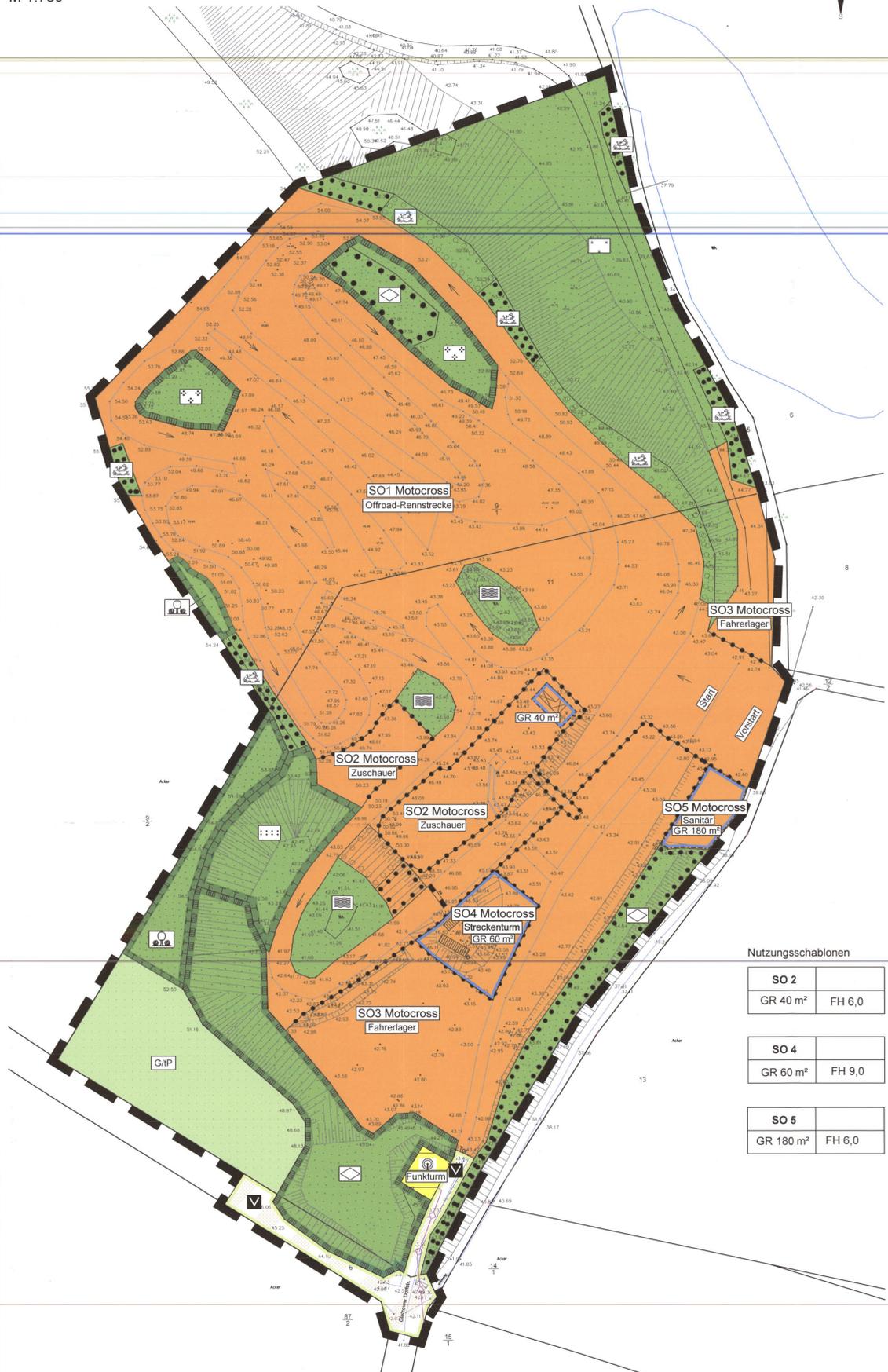


# SATZUNG DER STADT REHNA über den Bebauungsplan Nr. 18 "Motocross Gletzow"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- ### 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- SO1 Motocross: Sonstiges Sondergebiet "Offroad-Rennstrecke" (§ 11 BauNVO)
  - SO2 Motocross: Sonstiges Sondergebiet "Zuschauer" (§ 11 BauNVO)
  - SO3 Motocross: Sonstiges Sondergebiet "Fahrerlager" (§ 11 BauNVO)
  - SO4 Motocross: Sonstiges Sondergebiet "Streckenturm" (§ 11 BauNVO)
  - SO5 Motocross: Sonstiges Sondergebiet "Sanitär" (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

GR Grundflächen

**Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Fläche für Versorgungsanlagen - Funkturm, Mobilfunk

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

Grünflächen

- Gehölzbiotop (§ 20 NatSchAG M-V), privat
- Artenschutz Reptilien, privat
- Hecke, privat
- Weide, privat
- Trockenbiotop (§ 20 NatSchAG M-V), privat
- Abschirmgrün, privat
- temporäres Kleingewässer, privat

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Fläche für die Landwirtschaft - Grünlandtemporäres Parken

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- Böschung

### 3. Nachrichtliche Übernahme

- Leitung Telekommunikation, unterirdisch

**Nutzungsschablonen**

SO 2	GR 40 m <sup>2</sup>	FH 6,0
SO 4	GR 60 m <sup>2</sup>	FH 9,0
SO 5	GR 180 m <sup>2</sup>	FH 6,0

## Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Rehna vom 01.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, umfassend die Flurstücke 6 (teilw.), 9/1 und 11 der Flur 1, Gemarkung Gletzow, nördlich der Ortslage Gletzow, begrenzt im Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden durch Grünlandflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauuntersverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB, §§ 11, 16, 18 und 19 Abs. 4 BauNVO)**
    - Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Motocross“ mit nachfolgender Binnendifferenzierung (SO 1 bis SO 5) festgesetzt:
      - SO 1 Motocross/Offroad-Rennstrecke
      - SO 2 Motocross/Zuschauer
      - SO 3 Motocross/Fahrerlager
      - SO 4 Motocross/Streckenturm
      - SO 5 Motocross/Sanitär
  - Innerhalb der SO 1 bis SO 5 sind generell bauliche Anlagen und Einrichtungen, die entsprechend der Binnendifferenzierung für den Betrieb des Motocross-Geländes erforderlich sind, zulässig. Innerhalb der SO 2, SO 4 und SO 5 sind darüber hinaus auch Gebäude, die dem Trainings- und Wettkampfbetrieb dienen, zulässig. Zulässig sind die folgenden differenzierten Nutzungen:
    - In dem SO 1 ist eine Offroad-Rennstrecke für Motocross- und Enduro-Motorräder mit den Einrichtungen für Vorstart und Start zulässig. Die Flächen der Rennstrecke sind in unbefestigter Bauart herzustellen.
    - In dem SO 2 sind gebietseigene Verkehrsflächen und die der Versorgung der Zuschauer dienende Infrastruktur, wie z. B. Imbiss- und Getränkestände, zulässig. Zudem ist das zeitlich begrenzte Aufstellen von Zuschauertribünen für insgesamt bis zu 150 Zuschauer zulässig. Der im südlichen SO 2 gelegene Fußgängersteg dient der Erreichbarkeit der Flächen für die Zuschauer vom Fahrerlager aus und umgekehrt.
    - In dem SO 3 sind gebietseigene Abstellplätze von Fahrzeugen, die der An- und Abreise der Fahrer und dem Transport der Motorräder dienen, sowie das Abstellen von Wohnmobilen zum Zwecke der Übernachtung und das Abstellen von Fahrzeugen für die mobile Versorgung der Anlage mit Wasser und Strom zulässig.
    - In dem SO 4 sind Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Motocrossgeländes dienen, wie Streckenturm, Materiallager, Clubheim, Kassenhaus, bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 60 m<sup>2</sup> zulässig.
    - In dem SO 5 ist die Errichtung von Gebäuden mit sanitären Anlagen in Verbindung mit Umkleidekabinen zulässig.
  - Die Öffnungszeiten für die Motocross-Rennstrecke in dem Sonstigen Sondergebiet SO „Motocross“ werden wie folgt festgelegt: werktags und sonntags 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr. Die Motorsportanlage ist grundsätzlich gänzlich befahrbar. Der werktägliche Trainingsbetrieb mit Motocrossrädern ist auf jeweils nur ein Training vor- oder nachmittags einzuschränken. Die Einschränkung ist für die Einhaltung der zulässigen Immissionshöhen und damit für die Genehmigungsfähigkeit der Anlage nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich. Über das Jahr verteilt, können etwa vier öffentliche Rennveranstaltungen stattfinden. An einem Rennen nehmen maximal 40 Fahrer teil. An einem Renntag finden in den Stunden zwischen 9:00 Uhr und 12:00 Uhr Trainingsrennen statt. In den Stunden zwischen 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr findet das jeweilige Rennen statt.
  - Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 6,0 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die Höhenfestsetzung für den Streckenturm im SO 4. Dieser darf eine maximale Höhe von 9,0 m nicht überschreiten. Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Im SO 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen in der für den Rennbetrieb nötigen Höhe, jedoch jeweils höchstens 2 m, zulässig. In den übrigen SO 2 bis SO 5 sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BauGB, §§ 19, 22 und 23 BauNVO)**
    - Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.
    - Ortsteile Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Bereiche zulässig. Mobile Anlagen i. S. d. § 76 LBauO M-V (Fliegende Bauten) sind im gesamten Bereich der jeweiligen Baugebiete zulässig. Maximal 60 % des SO 1 Motocross/Offroad-Rennstrecke dürfen als Rennstrecke genutzt werden.
  - Flächen für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung „Grünlandtemporäres Parken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 18 BauGB)**

Bei maximal vier Motocross-Großveranstaltungen im Jahr ist es zulässig, diese Fläche als Parkfläche für die Zuschauer zu nutzen.
  - Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**

Das auf den im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)**
    - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind die bestehenden Gehölzstrukturen als leibholzreifer Bewuchs aus standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Sträucher sind im Verband von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - Als CEF-Maßnahme sind zwei Nisthilfen für Rauchschwaben an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebietes anzubringen.
    - Als CEF-Maßnahme sind habitatverbessernde Maßnahmen (Schaffung von Winterquartieren) für die Artengruppe Reptilien im südwestlichen Hangbereich vorzusehen.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
    - Um das Gelände des Sonstigen Sondergebietes „Motocross“ ist eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu errichten.
    - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich eine Altablagung, die im Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter der Nr. AA\_Z\_74\_0324 registriert ist. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Gehölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Der funktionsbezogene Ausgleich für die mittelbaren Beeinträchtigungen für die gesetzlich geschützten Biotop (Ausnahmegenehmigung gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V) in der Höhe von 8 280 m<sup>2</sup>KfA wird durch Nutzung des Ökotoxos LUP-027 „Zülow-Abriß einer Stallanlage“ (Gut Sternberg GmbH Co. KG) ausgeglichen. Maßgeblicher Bestandteil des Ökotoxos ist die Schaffung von Heckenstrukturen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 48 538 m<sup>2</sup>KfA wird durch die Nutzung des Ökotoxos LUP-028 „Moorwald Fauler See“ (Landesforst M-V) geglichen.

Die Stadt Rehna hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung zu den verbindlichen Reservierungen der Ökotoxomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

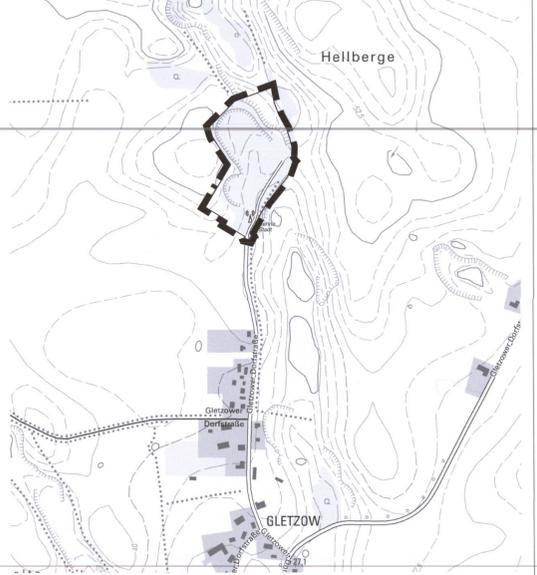
Gemäß den Bestimmungen des § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der definierten gesetzlich geschützten Biotop führen können, unzulässig.

Die der Satzung zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.06.2020 durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung, den Lübecker Nachrichten sowie im Internet unter www.rehna.de erfolgt.  
Rehna, den 26.04.2023
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 28.07.2020 beteiligt worden.  
Rehna, den 26.04.2023
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB) ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 03.08.2020 bis zum 04.09.2020 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Rehna durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am 25.07.2020 durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung, den Lübecker Nachrichten sowie im Internet unter www.rehna.de erfolgt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2020 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umverpflichtung aufgefordert worden.  
Rehna, den 26.04.2023
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung am 28.10.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Rehna, den 26.04.2023
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 31.12.2021 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Rehna nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungzeitraum im Internet unter www.rehna.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 11.11.2021 durch Veröffentlichung in der Schweriner Volkszeitung, den Lübecker Nachrichten sowie im Internet unter www.rehna.de bekannt gemacht worden.  
Rehna, den 26.04.2023
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2020 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.  
Rehna, den 26.04.2023
- Der katastermäßige Bestand am 24.04.2023 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Rehna, den 24.04.2023
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rehna, den 26.04.2023
- Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurden am 01.12.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Rehna, den 26.04.2023
- Die am 01.12.2022 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.  
Rehna, den 26.04.2023
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.04.2023 in der Schweriner Volkszeitung, den Lübecker Nachrichten sowie im Internet unter www.rehna.de 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Rehna, den 30.04.2023

## Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2019

## STADT REHNA Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Motocross Gletzow“

begrenzt im Osten, Süden, Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden durch Grünlandflächen, umfassend die Flurstücke 6 (teilw.), 9/1 und 11 der Flur 1, Gemarkung Gletzow, nördlich der Ortslage Gletzow

## SATZUNGSBESCHLUSS

01.12.2022