

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Tierzucht Radegast"

Teil A – Planzeichnung

Maßstab 1:1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: "Gewerbliche Tierhaltung"

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**a** abweichende Bauweise

**Baugrenze**

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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche**

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

**Heckenpflanzung, privat**

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

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Sonstige Planzeichen

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

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene bauliche Anlagen - Katasterbestand**

**vorhandene bauliche Anlagen - eigene Erhebungen**

**vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksnummern**

**64,7 Höhenpunkte über NHN**

**65,1 Bezugspunkt**

**5,0 Bemaßung in m**

Plangrundlagen:  
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V,  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow in der aktuellen Fassung, Lage- und Höhenplan vom 06.05.2015 (Landgesellschaft mbH, Leezen), eigene Erhebungen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Tierzucht Radegast", umfassend das Flurstück 77, Flur 3, Gemarkung Radegast, südlich der Ortslage Radegast, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17, § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3a BauGB und §§ 1, 11, 16 u. 18 BauNVO)**  
1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerbliche Tierhaltung" nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen. Zulässig sind: Ställe für die Haltung von Sauen mit einer Gesamtkapazität von 2.695 Plätzen, Lagerhallen und -flächen, Verwaltungs- und Sozialräume, max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sowie alle weiteren Einrichtungen und Anlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen.  
1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben nach Art und Umfang zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Zur Nivellierung von Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Maß von maximal 0,5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB). Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird mit 65,10 m über NHN definiert.**
- Abweichend von den festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 8,00 m dürfen Abluftanlagen und Silos eine Höhe von maximal 10 m haben.**
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
Im Baugeteil mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge über 50,0 m zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf der privaten Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Ausgleich (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)**  
4.1 Zum Ausgleich der durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffe werden Baumpflanzungen auf dem Anlagengelände festgesetzt. Es werden hochstämmige Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gepflanzt. Für die Baumpflanzungen sind 31 Stiel-Eichen vorgesehen, die in einem Abstand von 15 m gepflanzt werden sollen. Verwendet wird hochstämmige Pflanzware, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10/18 cm haben.  
4.2 Im Rahmen der Gewährleistungspflege von 3 Jahren sind fachgerechte Schnittmaßnahmen (nach der ZTV-Baumpfleger) zur Entwicklung der Krone und Förderung des Leittriebes sowie der Herstellung des Lichtraumprofils durchzuführen. Des Weiteren sollen die Jungbäume während des Pflegezeitraumes bei Trockenheit mit 100l Baum pro Gang gewässert werden.  
4.3 Die Flächen unter den Bäumen werden durch eine einmalige Mahd im Jahr von einer Verbuchung freigehalten. Der Termin ist nicht vor dem 15. August und spätestens bis Ende September zu wählen. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm (nicht tiefer). Das anfallende Mahdgut ist zum Nährstoffzugang innerhalb einer Woche von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchmahd ist untersagt. Es erfolgt keine Düngung (mineralisch oder organisch) der Flächen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Bodenhilfsstoffen ist ebenfalls untersagt.

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sofern bei Baumaßnahmen Erdaufschlüsse erfolgen (z.B. für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserab-senkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

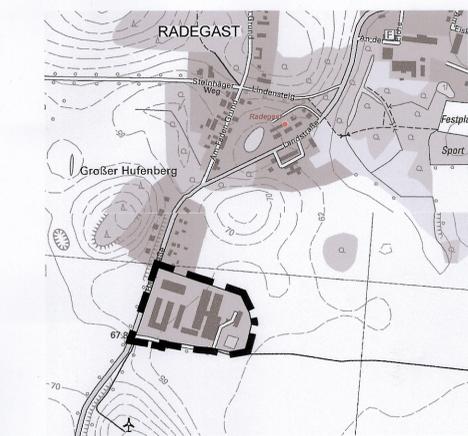


Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hüfmann  
Dipl.-Geogr.  
Lois Fricke  
Riber Holzbohlen 17b  
29396 Uthmanneby  
Tel. 03841 470040-0  
Fax 03841 470040-9  
www.srp-watow.de, info@srp-watow.de

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und Begründung dazu einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ..... AZ.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und 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 am ..... durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schautafeln der Gemeinde Satow 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 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Gemeinde Satow, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 1916

## SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Tierzucht Radegast"

umfassend die bestehende Tierzuchtanlage südlich der Ortslage Radegast mit dem Flurstück 77, Flur 3, Gemarkung Radegast

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 07.07.2016