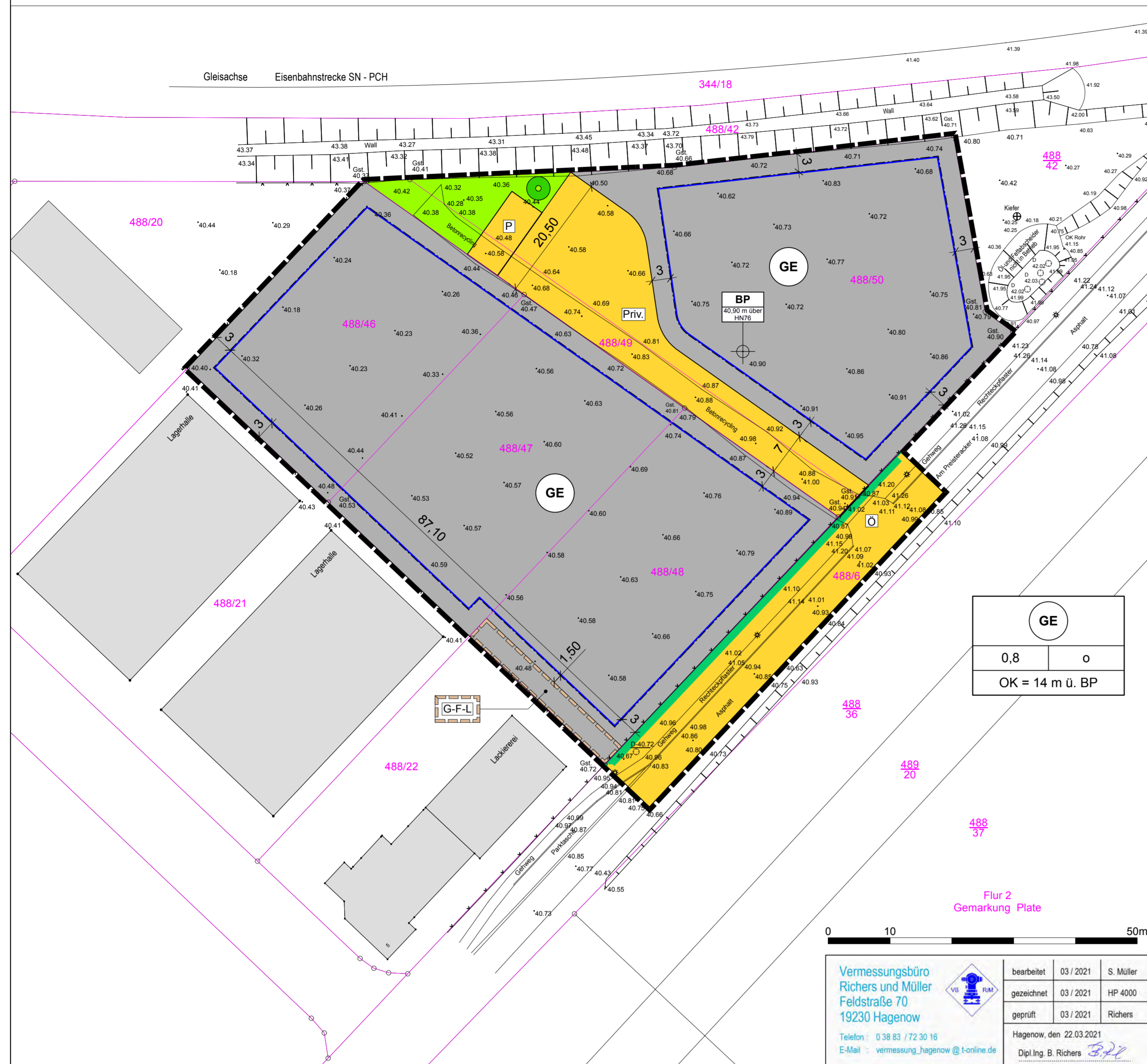


SATZUNG DER GEMEINDE PLATE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEGEBIET AM PREISTERACKER"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) geändert worden ist.



Vermessungsbüro
Richters und Müller
Feldstraße 70
19230 Hagenow
Telefon : 0 38 83 / 72 30 16
E-Mail : vermessung_hagenow@t-online.de

bearbeitet 03 / 2021 S. Müller
gezeichnet 03 / 2021 HP 4000
geprüft 03 / 2021 Richters
Hagenow, den 22.03.2021
Dipl.-Ing. B. Richters

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO
OK = 14 m Oberkante als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
BP Bezugspunktbestimmung für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (hier: 40,90 m über HN76) § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
— Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

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

O Öffentliche Verkehrsfläche
Priv Private Verkehrsfläche
P Private Parkfläche
— Straßenbegrenzungslinie

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

■ Private Grünflächen
○ Bäume, anzupflanzen

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

7. Darstellungen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenzen
488/50 Flurstücksnummer
■ Bestandsgebäude, außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Plate vom 06.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 11 Nr. 2 vom 23.02.2024 und zusätzlich im Internet unter <http://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.02.2024 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.03.2024 bis zum 12.04.2024 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang 11 Nr. 2 vom 23.02.2024 und zusätzlich im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> zugänglich gemacht. Zusätzlich erfolgte in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Unterlagen zu jedermanns Einsicht während der Öffnungszeiten im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen und wesentlichen bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 25 unberücksichtigt bleiben können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang Nr. vom und zusätzlich über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> zugänglich gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit gleichem Datum gebilligt.
Plate, den Siegel (Bürgermeisterin)
- Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlicher lagerichtiger Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Hagenow, den Siegel (ObV)
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Plate, den Siegel (Bürgermeisterin)
- 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, ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Jahrgang Nr. vom und im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan Nr. 25 wurde ergänzend im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> zugänglich gemacht.
Plate, den Siegel (Bürgermeisterin)

TEXT TEIL B

1. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**
 - Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - In dem Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungststätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
 - Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 40,90 m über HN76 bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist vor der Versickerung zu behandeln. Eine Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.
- Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Dacheindeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.

- Solarmodule sind ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig.
- Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Der anzupflanzende Baum ist als standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, zu pflegen und bei Pflanzenausfall artengleich zu ersetzen.
 - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Zwecks Ausgleich wird das Ökokonto LUP-010 „Naturwald Gallin“ genutzt (Ökokontomaßnahme: Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht junger Laubwälder auf Mineralstandorten). Das Kompensationserfordernis mit einem Flächenäquivalent von 13,025 m² wird den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.
 - Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF-Maßnahme) / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

CEF-Maßnahme CEF_{AFB}1
Auf dem Flurstück 488/42, Flur 2 der Gemarkung Plate sind kleinere Steinriegel, Totholz- und Reisighaufen als optimale Habitate für Zauneidechsen anzulegen. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl (min. 6 Stk. Lesestein-/Reisighaufen) über den nördlich des Plangebietes gelegenen Erdwall (Habitatbindung) zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (max. 2 m breit x max. 3 m lang). Die Steinriegel sind vorzugsweise bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Vor Beginn der Brutsaison ist die angrenzende Baufläche mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Dieser ist über die Bauphase des Gewerbegebietes und Besatzfähigkeit der CEF-Fläche funktionstüchtig zu halten.
- Hinweise**
 - Begriffsdefinition**
 - Oberkante**

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert.
 - Boden**
 - Entdeckung archäologischer Kulturdenkmale**

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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.

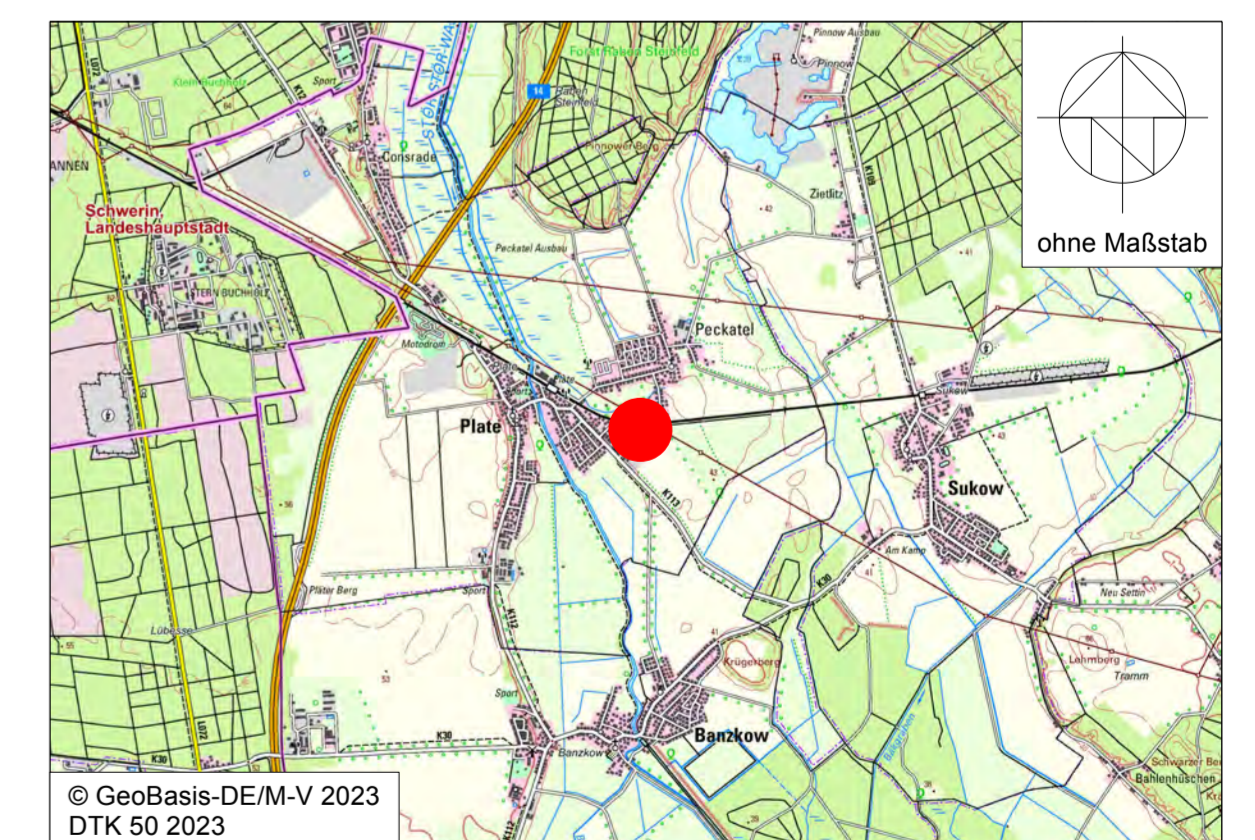
2.2 Bodenschutz

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Insoweit Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.
- ## 2.3 Munitionsfunde
- In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
- ## 3. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Das von den Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken nach einer nachweislich ausreichenden Reinigung gemäß dem DWA-Merkblatt M153 über Sickermulden oder flach verlegte Rigolenanlagen zu versickern. Für die ausreichende Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlagen unter ggf. Verwendung von Regenwasserzisternen zur Zwischenspeicherung sind die Vorgaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A138 zu beachten und einzuhalten.
- ## 4. Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Vollzug der Planung
- Um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen von geschützten Arten bei Vollzug der Planung zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen seitens der jeweiligen Flächeneigentümerin zu berücksichtigen bzw. zu befolgen:
- Anlage eines mobilen Reptilienzaunes
 - Erschließungsbeginn außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02. des Folgejahres
 - Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen
- Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der Anlage der Begründung ist. Es gilt § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Plate vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet Am Preisteracker", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE PLATE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "GEWERBEGEBIET AM PREISTERACKER"

Entwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Januar 2026

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims

Projekt-Nr. 2348