

Satzung der Gemeinde Raben Steinfeld über den Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld am 23.09.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.09.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Raben Steinfeld, 23.09.26



Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Raben Steinfeld, 23.09.26



Der Bürgermeister

4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 23.09.26 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsblote" Jahrgang 13 Nr. 9 und zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-crivitz.de> und auf dem zentralen Bauleitplanungsserver des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld wurde im Internet auf der Homepage des Amtes Crivitz unter <https://www.amt-crivitz.de> eingestellt sowie über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de> zugänglich gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" der Gemeinde Raben Steinfeld in Kraft.

Raben Steinfeld, 23.09.26



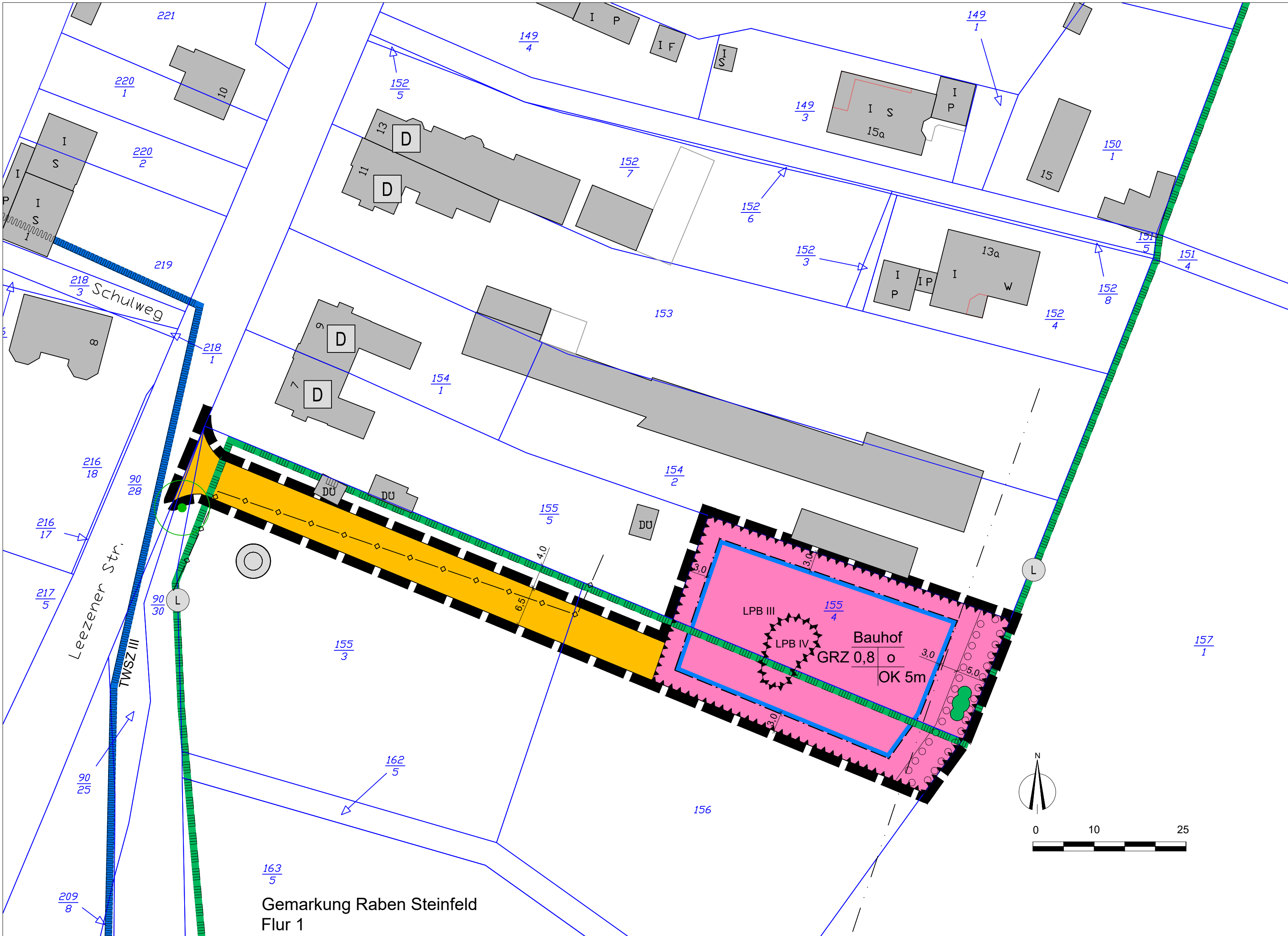
Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.08.2026 folgende Satzung der Gemeinde Raben Steinfeld über den Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

OK 5 m Oberkante als Höchstmaß

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

o Baugrenze

o offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Straßenverkehrsfläche

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

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

Anpflanzen

Sträucher

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet LSG_138c "Schweriner Seenlandschaft - Landkreis Parchim"

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III (WSGVO Pinnow)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (DSchG M-V)

100m Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStGr)

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Bestandsbaum (Ulm)

geplante Löschwasserentnahmestelle

NUTZUNGSSCHABLONE

Bauhof

GRZ 0,8 o

OK 5m

o

o

o

o

o

o

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf „Kommunaler Bauhof“ dient Anlagen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Grünschnittannahmestelle des Bauhofs der Gemeinde Raben Steinfeld stehen.

Zulässig sind

- Anlagen zur Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt wie z. B. Container einschließlich der hierfür erforderlichen Aufstell- und Lagerflächen sowie Einfassungen,
 - Betriebs- und Funktionsgebäude als ortsfeste oder temporäre bauliche Anlage (z. B. Container),
 - unüberdachte Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Unzulässig sind
- die Lagerung wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 62 WHG,
 - die Unterbringung von Großgeräten und Großmaschinen des Bauhofs sowie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen für diese Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gilt 56,5 m über NHN (DHHN 2016). Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen als das höchste das Orts- bzw. Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z. B. Dachfirst, Attika).

3. 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. 1a BauGB)

- 3.1 Innerhalb der im Plan-Teil A festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige Hecke mit 31,5 m Länge und 5 m Breite bei einem Reihenabstand von 1,5 m und Pflanzabständen der Sträucher von 2,0 m mit 30 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Einordnung des Ersatzbaumes nach Festsetzung 3.2 ist zulässig. Beidseitig ist ein Krautsaum mit 1,75 m zu sichern und zu erhalten. Der Krautsaum ist bei Bedarf in der jeweils verbleibenden Breite alle 2 Jahre zu mähen. Eine 5-jährige Entwicklungspflege, die auch das Wässern bei Bedarf beinhaltet, ist sicherzustellen. Bei einem Ausfall von mehr als 10 % ist Ersatz zu leisten. Verbißschutz ist vorzusehen.

Pflanzliste: Sträucher 2x verpflanzt Höhe 80-100 cm (gesamt 30 Stück)

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum opulus	Schneeball

- 3.2 Als Ersatzmaßnahme für die Beeinträchtigungen eines Baumes ist 1 Laubbaum in der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der im Plan-Teil A festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf vorzunehmen.

- 3.3 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Ökoto LUP-091 „Waldlandschaft Reppentin“ in der Landschaftszone 4 „Höhnrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ 3,816 Kompensationsflächenäquivalente (KfÄ) zugeordnet.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zur Lärmvorsorge sind in den jeweiligen im Plan-Teil A festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) bei Neubauten bzw. bei baulichen Änderungen an alten Gebäudeanteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 Punkt 7 einzuhalten.

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
...	...

Auszug Tabelle 7 - DIN 4109-1:2018-01

- 4.2 Von den im Plan-Teil A festgesetzten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnische Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen wird.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbote und Anbaubeschränkungen an Bundesfernstraßen

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 14.

1. Gemäß § 9 Abs. 1 FStGr dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
2. Gemäß § 9 Abs. 2 FStGr bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben im Bereich der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes gemäß § 9 Abs. 5 FStGr.
3. Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahnen sind unzulässig (§ 9 FStGr und § 33 StVO).

Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmale.

1. Gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V ist für Maßnahmen an Denkmälern oder in ihrer Umgebung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange die Maßnahme nicht gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung erfordert, die die Genehmigung nach Absatz 1 ersetzt.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Pinnow.

1. Gemäß § 3 Abs. 1 WSGVO Pinnow ergeben sich verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen aus der Anlage 2 der WSGVO Pinnow.
2. Gemäß § 5 Abs. 1 WSGVO Pinnow kann die untere Wasserbehörde auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen.

III. Hinweise

Artenschutz

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Arbeitsschutzrichtlinien gehen im Rang vor.

Die Rodungsarbeiten an der Brombeerhecke (südliche Plangeietsgrenze) sind behutsam durchzuführen, ggf. sind die Brombeeren in 50 cm Höhe abzunehmen und erst nach erfolgter Besatzkontrolle und Umsetzen potenziell gefundener Kleinsäuger zu roden. Das Schnittaußenwerk im Lagerbereich ist in den letzten 50 cm schrittweise mit längeren Pausen (mind. 3 Minuten) und optischer Kontrolle aufzunehmen.

Während der Hauptbrutzeit der Vögel, die etwa vom 15. März bis zum 15. Juli dauert, sind bei Bauarbeiten, Abschirmungsmaßnahmen (z. B. Bauzaun mit blickdichtem nichtreflektierendem Gewebe) vorzusehen. Erfolg der Baubeginn vor dem 15. März ist eine Bauunterbrechung nur über max. 1 Woche zulässig, wenn im Planbereich in dieser Zeit eine optische Störung mittels Flatterbändern (auf Pfählen) in max. 10 m Abstand untereinander und zu den Grenzen vorgenommen wird. Danach sind die Flatterbänder mind. 2 x wöchentlich umzustecken, um einen Gewöhnungseffekt zu vermeiden.

Baumschutz

Entsprechend der Berücksichtigung der Belange des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28.29. Februar beseitigt werden.

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang auf Baustellen (DIN 18920 und R SB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmale (Landarbeiterhäuser an der Leezener Straße). Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat Hinweise zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange erteilt (siehe Kapitel 7.1 der Begründung). Auf Ebene der Vorhabengenehmigung soll auf Grundlage konkreter Entwurfsplanungen zum Bauvorhaben unter Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde eine einzelfallbezogene Prüfung erfolgen und ggf. Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen festgelegt werden.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmälern, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

Immissionsschutz

Die den Festsetzungen zu 4.1 und 4.2 zugrunde liegende DIN-Vorschrift kann im Amt Crivitz, Bauamt - SG Stadt- und Gemeindeentwicklung, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Betriebszeiten des kommunalen Bauhofes sind werktags auf maximal 6 Stunden zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr zu beschränken.

Nächtliche Anlieferungen und Arbeiten auf dem Bauhof sind im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind auszuschließen.

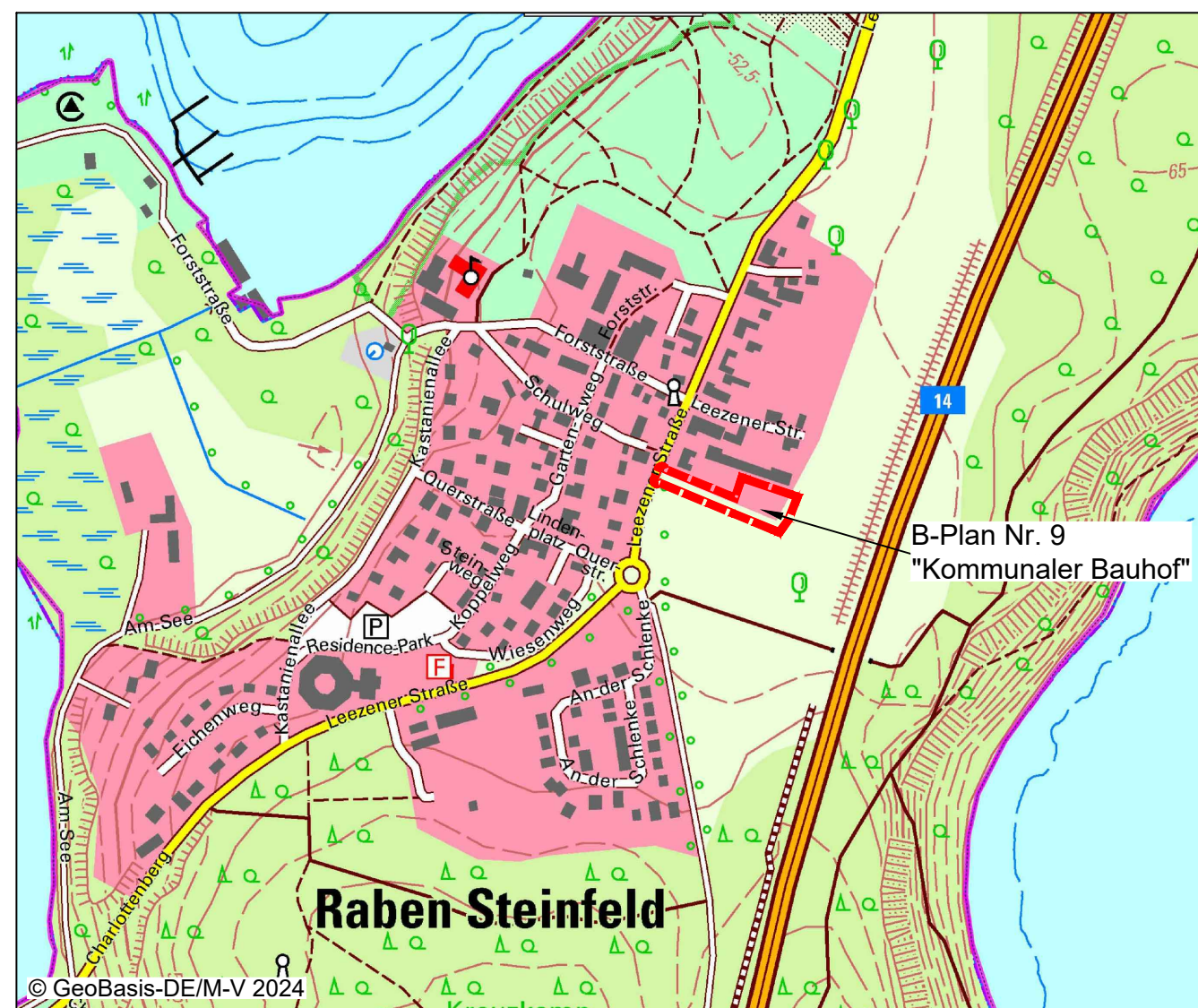
Kompensation

Vor Satzungsbeschluss ist der unteren Naturschutzbehörde die vertragliche Vereinbarung zur Nutzung der erforderlichen Ökotoxikopunkte aus dem Ökotoxikopunkt LUP-091 „Waldlandschaft Reppentin“ vorzulegen.

Wasser- und Bodenschutz

Die Hinweise zum Boden- und Gewässerschutz im Umweltbericht (Kapitel 2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen) sowie zur Niederschlagsentwässerung in der Begründung (Kapitel 4.8 - Technische Ver- und Entsorgung) sind zu beachten.

Übersichtsplan



rechtsverbindlich:	25.09.2026
beschlussfähige Planfassung:	Juli 2026
Entwurf:	Januar 2026
Vorentwurf:	November 2024
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan Nr. 9 "Kommunaler Bauhof" Gemeinde Raben Steinfeld

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Raben Steinfeld, Flur 1
ETRS89/UTM zone 33N (EPSG 25833)
DHN2016

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung



Ziegeleweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500