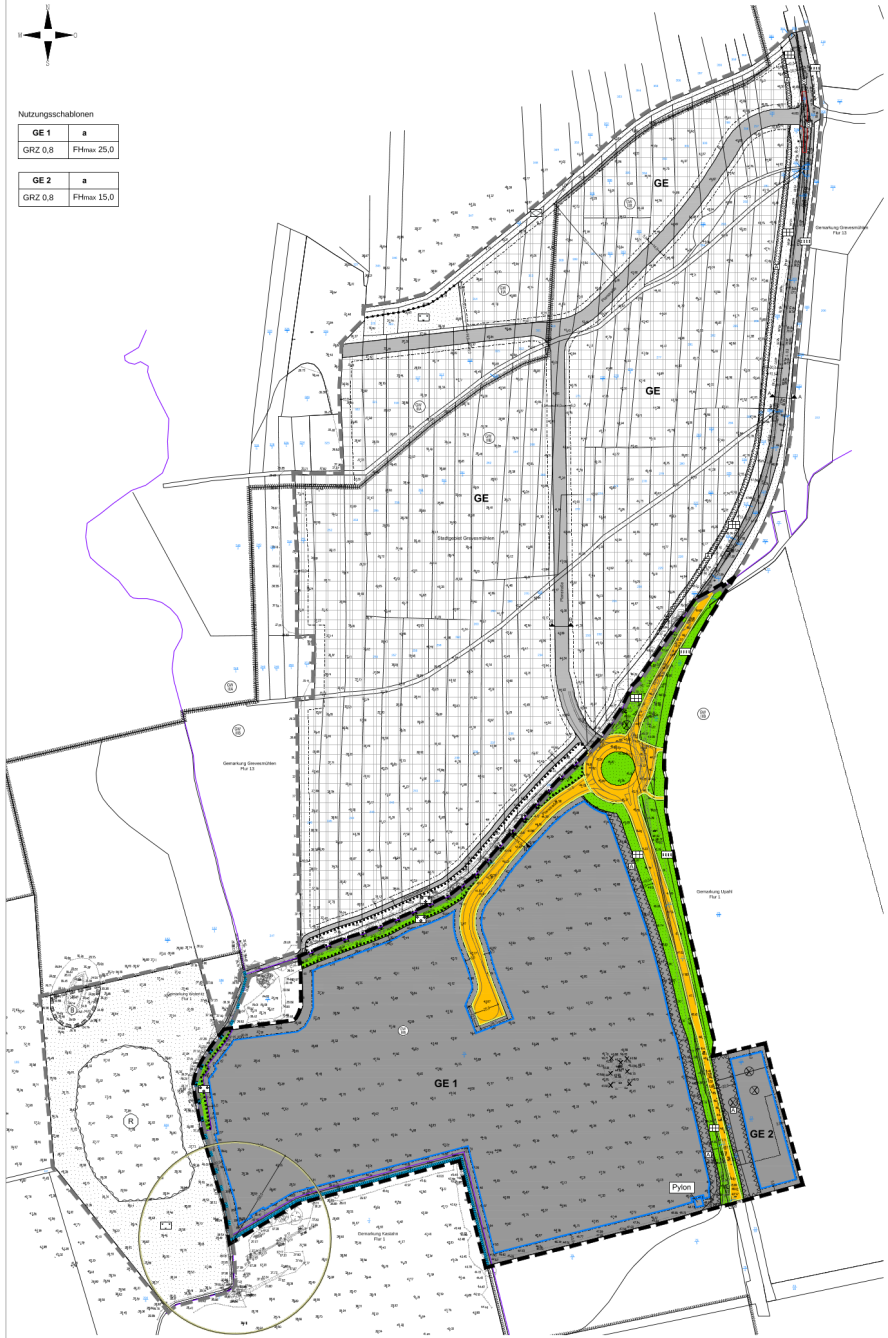
SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL
über den Bebauungsplan Nr. 9 "Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl"



Nutzungsschablonen

GE 1	a
GRZ 0,8	FHmax 25,0

GE 2	a
GRZ 0,8	FHmax 15,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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, § 8 BauNVO)

GE 1 Gewerbegebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl

FHmax Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Straßenbegleitgrün

Zäsurgrün

Gemarkungsgrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

WD Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - IIIB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

A Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Upahl (§ 9 Abs. 7 BauGB)

künftig fortfallend

Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend

Pylon Besonderer Nutzungszweck von Flächen - Werbepylon (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

237 Flurstücksnummern

6,0 Bemaßung in m

+1,0 vorhandene Geländehöhen in m über NHN

Gemarkungsgrenze

Straßenquerschnitt

Unverbindliche Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Naturnahe Wiese

Abschirmgrün

Straßenbegleitgrün

Zäsurgrün

Gemarkungshecke

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

Sonstige Planzeichen

A Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

S Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 Str WG M-V)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

Straßenquerschnitt

Horstschutzzone, 100 m Radius

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1233) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl", gelegen nördlich der Bundesautobahn 20 und der Anschlussstelle Grevesmühlen, begrenzt im Norden durch die Grenze mit der Stadt Grevesmühlen, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen durch die Grenze mit der Stadt Grevesmühlen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch Grünland, 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze sind allgemein zulässig, soweit sie im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und nicht größer als 5.000 m² sind.

1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den festgesetzten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze ohne funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb nicht zulässig.

1.4 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im sindungen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.

1.6 Für Stellplatzanlagen in Form von Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser wird festgesetzt, dass max. drei Geschosse zulässig sind.

1.7 Für die festgesetzten Firsthöhen in den GE wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächten von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

1.8 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ausschließlich die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 60 m zulässig. Als Bezugspunkt wird die vorhandene vorh Pylonen überdeckte Geländeoberfläche festgesetzt

1.9 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/-0,75 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.10 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für die Gewerbegebiete gilt, dass Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)

3.1 Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.

3.2 Stellplatzanlagen für PKW sind bis zu einer Kapazität von 50 Stellplätzen als ebenerdige Stellplatzanlagen zulässig. Ab einer Kapazität von mehr als 50 Stellplätzen sind diese als Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser mit max. 3 Geschossen zu errichten. Stellplatzanlagen mit mehr als 150 Stellplätzen sind ausschließlich als 3-geschossige Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäuser zulässig.

3.3 Park- sowie Stellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Nr. 23b BauGB innerhalb des Plangebietes generell zulässig.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 5 BauGB, § 31 StrWG - MV)

Entlang der Landesstraße L03 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken sowie den Parkplätzen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils zentral zu sammeln und in die örtliche Vorflut zu leiten. Wird durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen, ist auch eine dezentrale Versickerung zulässig.

6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind aufgrund der Trinkwasserschutzzone IIIB nur Betriebe und Anlagen zulässig, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenbetriebes innerhalb des Plangebietes. Ggf. notwendige Ausnahmegenehmigungen sind vom Betreiber einzuholen.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

7.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind als Landschaftsraum mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" ist ein Blühstreifen mit gebietsheimischen, standortgerechten Wildblumen-Saatgut anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd des Blühstreifens erfolgt in zwei Mahdzeiträumen. Der 1. Mahdzeitraum wird für Ende Juni, der zweite Mahdzeitraum für Ende August festgesetzt. Das Mahdgut ist abzutragen. Die vorhandenen Gehölze sind, mit Ausnahme der für die Erschließung benötigten Abschnitte, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gemeinschaftsgrün" ist die vorhandene Hecke entlang der Gemeindegrenze in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

7.4 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen. Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3 000 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll eingeschirmte Leuchten mit geringer Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (0/RL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude tarifbezogene Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzuschirmen.

7.5 Innerhalb des neu zu errichtenden Gewerbeflächen ist je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein neuer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der innerhalb der neu zu errichtenden Gewerbeflächen sind alle temporären Anlagen, Fahrspuren, Fremdaufschüttungen und Befestigungen zu beseitigen.

7.7 Bei allen Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verschluss oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.8 Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

8. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die festgesetzte Fläche „Horstschutzzone" ist von der Bebauung ausgenommen. Die Horstschutzzone erstreckt allerdings, sofern der Brutplatz in der nächsten Brutsaison unbesetzt bleiben. Erstellt die Horstschutzzone, darf die festgesetzte Fläche „Horstschutzzone" bebaut werden.

8.2 Ständige Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der ebenfalls auf der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.08. eines Jahres. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

8.3 Der Abriss der Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes hat zur Vermeidung baubedingter Tötungen, außerhalb des Zeitraumes 01.03 bis 31.08. eines Jahres zu erfolgen.

8.4 Der Abriss der Bestandsgebäude sowie die notwendigen Baumfällungen innerhalb des Plangebietes haben zur Vermeidung baubedingter Tötungen, außerhalb des Zeitraumes vom 28.02. bis 01.11. eines Jahres zu erfolgen. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während dieser Zeit unvermeidbar, sind die betreffenden Gebäude bzw. Gehölze unmittelbar vor dem Abriss bzw. vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Nachtfundfund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich.

8.5 Die Entfernung des Kleingewässers ist außerhalb des Zeitraumes 28.02 bis 01.11. eines Jahres vorzunehmen. Außerdem ist ein Ersatzhabitat zu schaffen (CEF-Maßnahme). Sollte die Durchführung der Bauarbeiten während der Zeit vom 01.03. bis zum 30.10. unvermeidbar sein, ist das potentielle Laichgewässer vom Amphibien abzusammeln. Die Tiere sind dann in das zuvor angelegte und funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln.

9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

9.1 Flachdächer (bis 10°) ab einer Größe von mind. 200 m² sind innerhalb des gesamten Plangebietes auf mind. 60 % ihrer Fläche als Gründach anzulegen. Die Gründächer sind so zu errichten, dass sie mind. 10 l Niederschlagswasser je Quadratmeter speichern können. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

9.2 Alle Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind auf mind. 70 % der Fläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszurüsten. Eine Kombination von Gründächern mit aufgeständerten Anlagen ist zulässig.

9.3 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig.

9.4 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind alle 20 m gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind generell zulässig.

9.5 Die Fassaden von Parkpaletten, Parkdecks oder Parkhäusern sind auf mind. 80 % der Fläche zu begrünen.

9.6 Stark reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sind zur Fassadengestaltung unzulässig.

9.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig.

9.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Bluwk, Wismar, Stand: 29. September 2021; eigene Ermessungen.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bebauungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten 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. Anzeigepflicht 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 ietet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unveränderntem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es sind 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. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altstandortverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 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. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten. Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV_WSG_2133_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Die Gemeinde Upahl weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützter Biotope sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben der Sachen von bedeutendem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der zuständigenunteren Naturschutzbehörde (uNB).

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern die gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Ansiedlungsversuche unterbunden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 255 499 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto NWM008 „Naturwald Trawehlang bei Selmsdorf" behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzer.

Die Gemeinde Upahl hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontoabbuchungen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKonVO M-V), gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKonVO M-V) vor für die transpruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKonVO M-V).

Die in der Satzung gegenüber Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

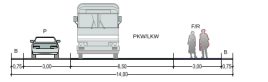
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Landesstraße 03 - Schnitt A - A

Planstraße - Schnitt B - B



Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land 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 Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

(5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.grevesmuehlen-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen/bekanntmachungen/ortsrecht, Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben könne.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da ein rechtsverbindliches Ergebnis erst durch die Katasterbehörde erfolgen kann. Ansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den .....
(Siegel)
.....
öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde gebilligt.

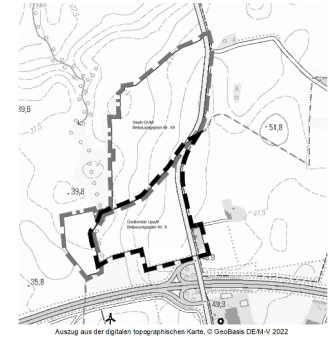
Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister

(11) Der Satzungsbeschluss sowie 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 am ..... in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.grevesmuehlen-erleben.de/news/öffentliche-bekanntmachungen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist am ..... in Kraft getreten.

Upahl, den .....
(Siegel)
Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE UPAHL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9
„Interkommunaler Großgewerbestandort Grevesmühlen-Upahl"

gelegen nördlich der Bundesautobahn 20 und der Anschlussstelle Grevesmühlen, begrenzt im Norden durch die Grenze mit der Stadt Grevesmühlen, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen durch die Grenze mit der Stadt Grevesmühlen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden durch Grünland

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 09.09.2022

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
Stadt- / Landplanung + Ländliche Neuordnung
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 1 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470440 • info@plb-wismar.de