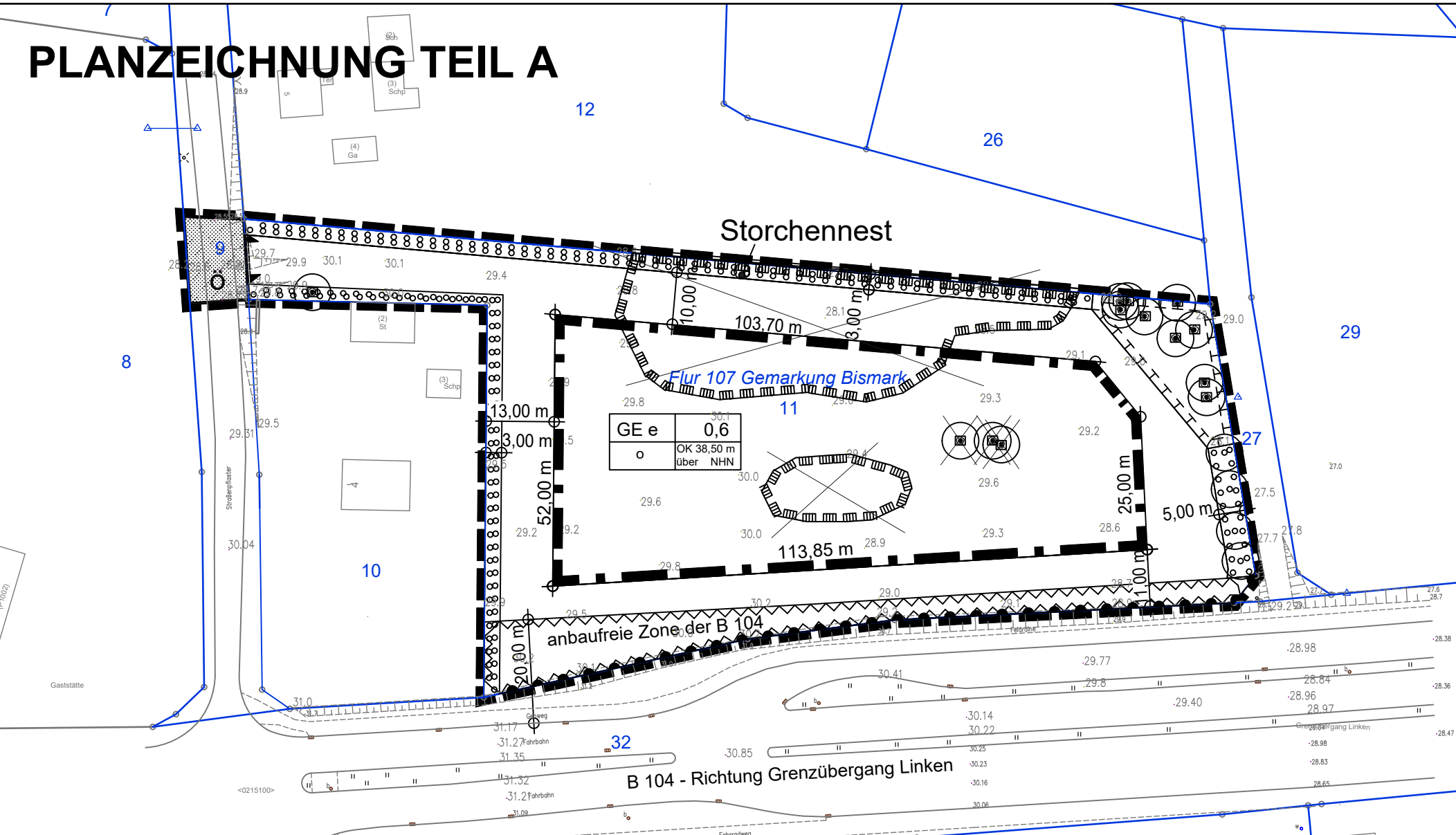


GEMEINDE RAMIN Ortsteil Linken
Landkreis Vorpommern - Greifswald
vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ramin vom xx.xx.2022 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:



HINWEISE

- 1. Zum Ersatz und zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist die Durchführung folgender Maßnahmen an anderer Stelle auf privaten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vom mit Dritten geregelt.
- 1.1 Als Kompensationsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine derzeit als Acker genutzte Fläche von 5.432 m² innerhalb des Flurstückes 8 der Flur 105 der Gemarkung Bismark zu einer Trocken- und Magerrasenfläche entwickelt und dauerhaft erhalten.
- Die Maßnahme entspricht der Maßnahme 2.41 der Anlage 6 des Maßnahmenkataloges der HZE 2018: Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Neuanlage auf derzeit als Ackerland genutzten Standorten. Bei der Anlage wird auf Umbruch und Ansaaten verzichtet. Es erfolgen keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln o.ä.
- Innerhalb der Fläche ist eine Trocken- und Magerrasenfläche durch Ausagerungsmaßnah in 1. - 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Mai und 30. November des Jahres mit Äulur des Mahdgutes zu entwickeln. Als Unterhaltungspflege ist eine späte Mahd 1 mal im Jahr mit Äulur des Mahdgutes durchzuführen. Die Mahdhöhe muss mindestens 10 cm über Geländehöhe betragen. Gemäht werden muss mit Messerzäukern.
- 2. Die außerhalb des Geltungsbereiches geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Baufälle als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- 3. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug ist der UND schriftlich anzugeben. Der Trockenrasen ist dauerhaft zu erhalten.
- 2. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgegenständen oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DtschG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DtschG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verklöbung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- 3. Wenn während der Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (verderbte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) auftreten, sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- 4. Sollten bei Erdarbeiten Dräunungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- 5. Der Abbruch von Gehölze ist nur außerhalb der Zeiten vom 28. Februar bis zum 30. September zulässig. Die Gehölze sind vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf Bruchgefahr zu überprüfen.
- 6. Zum Schutz der Vögel ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 15. Juli bis 15. März des Folgejahres durchzuführen.

KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessers Antoni Zych, Aleksandra Świętochowskiego 14, Szczecin, E-Mail: jzychi23@gmail.com der Flur 11, Teile des Flurstückes 9, Flur 107 der Gemarkung Bismark im Maßstab 1:500. Lagesystem: ETRS 89 (Zone 33), Höhenbezug NNW vom 17.05.2018

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOB. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung)

- 1. Art der baulichen Nutzung
GE e eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 Bau NVO
OK 38,50m Maximale Höhe der baulichen Anlage über den Bezugspunkt NHN § 18 BauNVO
- 3. Baugrenzen
Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
- 4. Verkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Ein- und Ausfahrt Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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
Anpflanzen von Bäumen (Winterlinden)
- 6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- 7. Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Hier: Anbaufreie Zone nach § 9 FStG
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
Erhalt von geschützten Bäumen §18 NatSchG MV
- 8. Planzeichen ohne Normcharakter
Art der Nutzung Grundflächenzahl
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bemaßung
Höhenpunkt über NNH
Gebäudebestand
Abbruch geschützter Baum
Abbruch des geschützten Biotops nach § 20 NatSchAG M-V

TEXT- TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
1.1 Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Zulässig sind:
sonstige Gewerbebetriebe, nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden und Online- Verkaufsstellen

TEXT- TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
1.1 Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Zulässig sind:
sonstige Gewerbebetriebe, nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Verkaufsstellen, wenn sie in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblichen Nutzung untergeordnet sind und wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Kundendienstleistungen errichtet werden und Online- Verkaufsstellen.
1.2 Nicht zulässig sind: Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungststätten, Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher wenden. (§ 1 Nr. 5 und 6 BauNVO)
1.3 Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
1.4 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.
2. Festsetzung von baulichen Anlagen in der anbaufreie Zone der B104
§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Nr. 6 BauGB
Innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 104 sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig.
3. Maßnahmen zum Ausgleich sowie Pflanzbindungen /Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§§ 1 a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3.1 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze: 1,75 m, Abstand der Gehölze in der Reihe:1 m
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Pflanzliste (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60- 100 cm):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Corylus avellana Haselnuss
Salix purpurea Purpurweide
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rhaetagus monogyna Weißdorn
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
3.2 Für die Fällung von drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind vier heimische Bäume der Art Tilia cordata- Winterlinde mit einem Stammumfang von mind. 16 -18 cm in 1 m Höhe auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Aussall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
3.3 Die Pflanzgebote gemäß 3.1 und 3.2 sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Vollzug der Neupflanzungen und die Lage der Pflanzstandorte sind der UNB schriftlich anzuzeigen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Aussall von Gehölzen ist die Baumart entsprechend der Pflanzqualität nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
3.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren 2x jährlich zu mähen. Danach erfolgt die einmalige Mahd alle 3 bis 4 Jahre, um die Verbuschung zu vermeiden. Die Mahd ist jeweils zwischen dem 16.07. und 30.10. durchzuführen. Das Mahdgut ist zerkleinert auf der Fläche gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren.
Zum Schutz der Zauneidechse ist der hier vorhandene Feldsteinhaufen zu erhalten.
4. Zuordnungs festsetzung § 9 Abs. 1a BauGB
4.1 Die Durchführung des Ersatzes gemäß Festsetzung 3.2 sowie die Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Baufällen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
5.1 Fassade
Die zur Straße gerichteten Fassadenfläche der Gebäude müssen zu 1/4 aus Glas bestehen.
5.2 Dächer
Es sind nur Flachdächer zulässig.
5.3 Werbeanlagen
5.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung oder als Sammelwerbeanlage zulässig.
5.3.2 Werbeanlagen dürfen die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird nicht überschreiten.
5.3.3 Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden.

5.4 Einzünunungen

- Die Einzünunung ist nur als Stabgitterzaun zulässig.
5.5 Geltungsbereich und Verstöße gegen die Bauvorschrift
5.5.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
5.5.2 Verstöße gegen die Bauvorschrift Nr. 5.1, 5.2, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3 und 5.4 als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.
6.4 Ordnungswidrigkeiten
Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer 1. weniger als 1/4 der straßenseitigen Fassadenfläche aus Glas herstellt, 2. kein Flachdach errichtet, 3. eine Werbeanlage nicht am Ort der Leistung oder als Sammelanlage errichtet, 4. die Werbeanlage so anbringt, dass sie die Oberkante des Daches des Gebäudes an dem die Werbeanlage angebracht wird überschreitet und 5. Werbeanlaen anbringt, die mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden und 4. wer eine

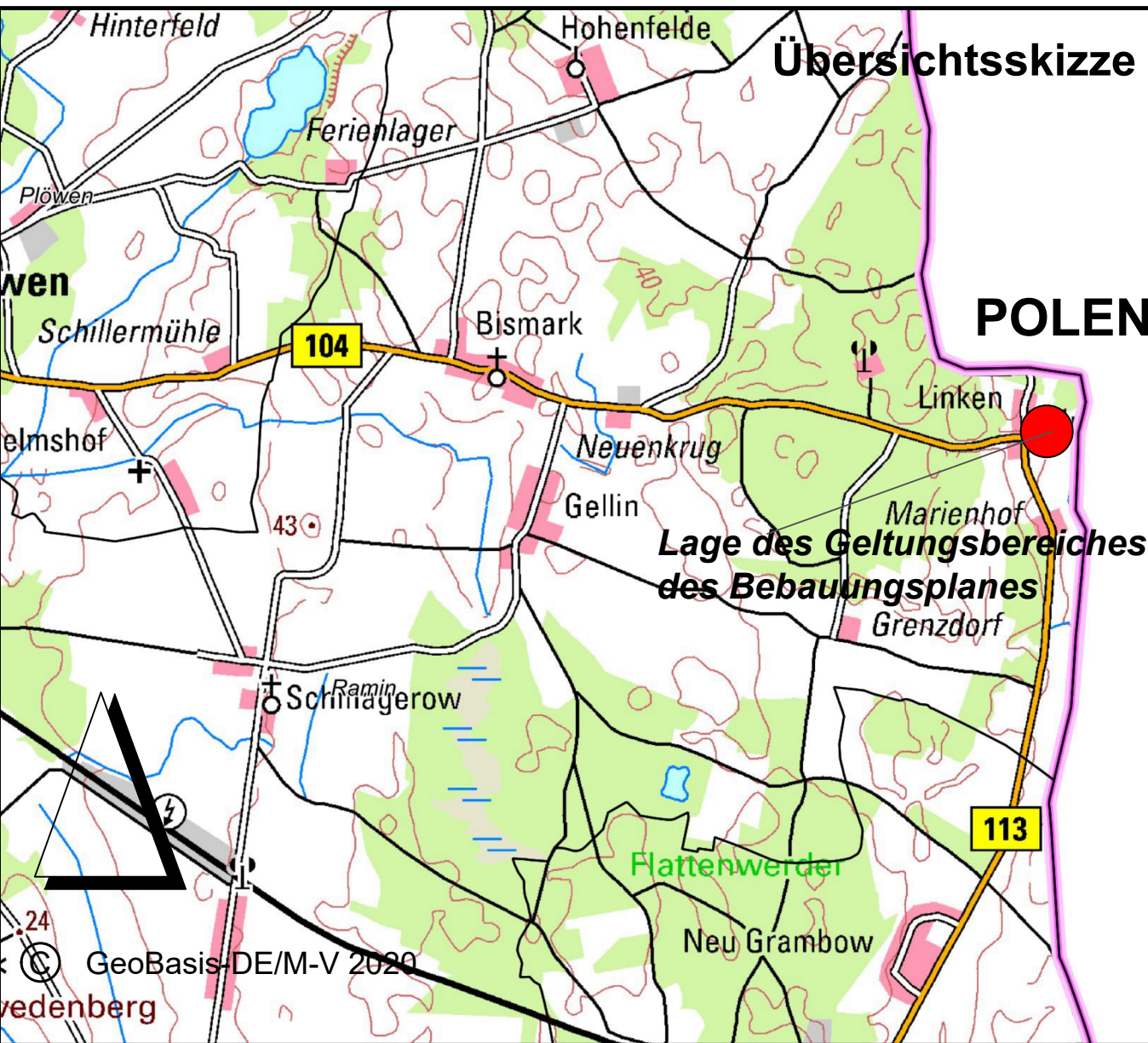
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.08.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 durchgeführt worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden beteiligt.
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 12.04.2022 öffentlich abgesehen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan und dem Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen, haben in der Zeit vom 25. Mai 2022 bis 27. Juni 2022 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich und im Internet ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblichbekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2020 abschließend geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2020 gebilligt.
10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- 11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... AZ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.
Ramin, Bürgermeister
12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.
Ramin, Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOB. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) in der derzeit geltenden Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Ramin, Bürgermeister

Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Greifswald

GEMEINDE RAMIN



Projekt:	Gemeinde Ramin vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Linken "		
Auftraggeber:	Gemeinde Ramin über Amt Löcknitz- Penkun, Chausseestraße 30, 17321 Löcknitz über städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit Dritten		
Plan:	Entwurf		
	A & S GmbH Neubrandenburg architekten · stadtplaner · ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0396) 581020 Fax: (0396) 5810215 e-mail: architek@as-neubrandenburg.de		
	Dipl.-Ing. : M. Köhn M. Sc.: F. Milbrandt Phase: Entwurf Datum: 12/2021 Maßstab: 1 : 1000 im Original		
	Pasewalk, den	Siegel	Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt
	r:\2018\023\3\03\gk\linken\entwurf- 12-21.dwg		