

Satzung der Gemeinde Blievenstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2023 folgende Satzung der Gemeinde Blievenstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf der Gemeinde Blievenstorf am 19.07.2023 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.

[Handwritten Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Blievenstorf, 19.07.2023
[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

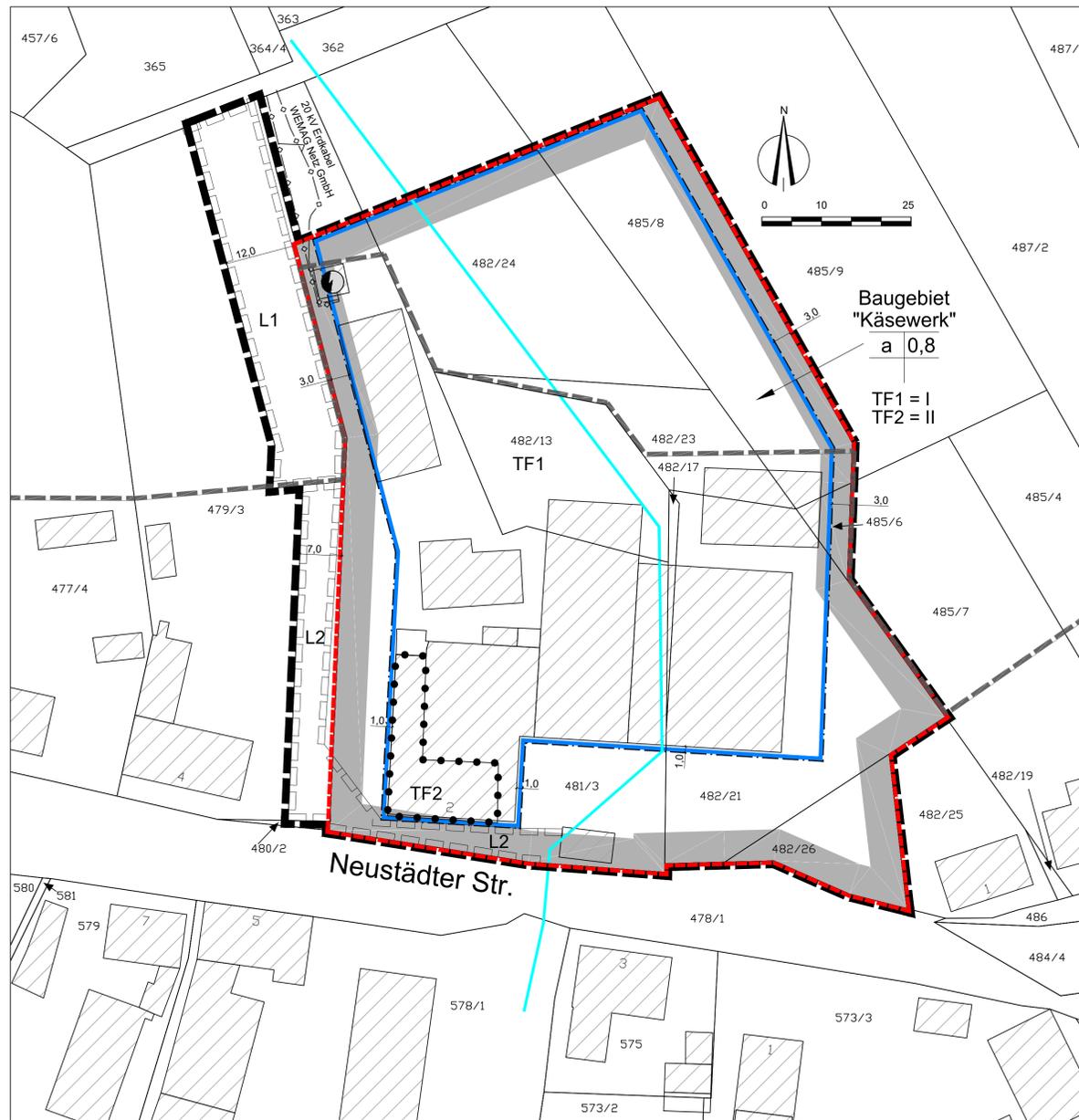
Blievenstorf, 19.07.2023
[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neustädter Anzeiger“ Nr. 8 sowie im Internet unter <https://www.neustadt-glewe.de/Bekanntmachungen/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf in Kraft.

Blievenstorf, 01.09.2023
[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungsatzung Blievenstorf vom 21.06.2012

verrohrtes Gewässer 2. Ordnung (Nr. WL 021265)

Darstellung ohne Normcharakter

Haupt-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

482/13 Flurstücksnummer

3,0 Bemaßung

unterirdische Leitungen (Erdkabel WEMAG)

Trafostation

Teil B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 1 BauGB)

- Im Baugebiet „Käsewerk“ sind zulässig:
 - Gewerbebetrieb für die Lebensmittelproduktion mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen für Produktion, Lagerung und Verpackung/Versand
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber/-leiter
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
 - Stellplätze und Garagen
- Wird bei der Neuerichtung von Gebäuden das verrohrte Gewässer 2. Ordnung (Nr. WL 021265) weiter überbaut, ist vor Beginn der Baumaßnahme eine fachgerechte Sanierung des betreffenden Rohrleitungsabschnitts durchzuführen.
- Um im Einsatz-/Reparaturfall am verrohrten Gewässer 2. Ordnung (Nr. WL 021265) eine maschinelle Durchfahrrichtung der überbauenden Gebäude zu gewährleisten, sind Zufahrten bzw. Tore in einer Breite von 3,5 m und einer Höhe von 4,0 m zu gewährleisten.
- Beidseitig des verrohrten Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) ist im gesamten Plangebiet (auch innerhalb überbauender Gebäude) eine Arbeitsbreite von jeweils 3 m (ab Rohraußenkante) von jeglichen festen Einbauten, Tiefgründungen u. ä. freizuhalten.

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

- Im Baugebiet „Käsewerk“, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und die Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) zuständigen Trägerschaft zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Trägerschaft, einen offenen oder verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.
- Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und die Unterhaltung des Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) zuständigen Trägerschaft zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Trägerschaft, einen verrohrten Graben zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herzustellen und zu unterhalten.

4. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Vor Beginn von Bauarbeiten auf neu zu versiegelnden Grünlandflächen im Baugebiet „Käsewerk“ ist auf einer Teilfläche von 3.152 m² des Flurstücks 359, Flur 1, Gemarkung Blievenstorf zugunsten des Weißstorches eine extensive Mähwiese zu realisieren. Die Fläche ist über Selbstbegrünung als Grünland zu entwickeln. Walzen und Schleppen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September nicht statthaft. Ein Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln bzw. Umbruch und Nachsaat sind dauerhaft nicht statthaft. Als Entwicklungsmaßnahme ist eine Aushagerungsmaßnahme auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. - 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der unteren Naturschutzbehörde frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden. Als Unterhaltungsmaßnahme ist die Mahd höchstens einmal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, aber mindestens alle drei Jahre durchzuführen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Mahdhöhe hat 10 cm über Geländeoberkante und die Mahd selber mit Messerbaiken zu erfolgen. Das Grünland ist zum Acker durch mindestens 10 Stück Eichenspaltpfähle in maximal 20 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen. Die Sicherung der Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

Hinweise

Artenschutz

- Umweltvor dem Baubeginn müssen in der Aktivitätszeit von Reptilien und Amphibien alle Versteckmöglichkeiten kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Werden Amphibien und Reptilien vorgefunden, ist der Baubereich mit einem Amphibienschutzzaun auszustatten, um ein Einwandern der Tiere zu vermeiden. Der ggf. erforderliche Amphibienschutzzaun muss durch eine Ökologische Bauleitung betreut werden (tägliche Kontrolle). Auch am Zaun vorgefundene Tiere sind in geeignete Habitate außerhalb des Baubereiches zu verbringen (z. B. zu entwickelnde Grünlandfläche gemäß Zuordnungsfestsetzung 4.1).
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- Fledermäuse: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Gebäudebrüter: Für Gebäude ist vor Umbau oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn) zu realisieren. Insofern ein Abriss in der Brutzeit vorgesehen ist und brütende Tiere / Jungvögel festgestellt werden, ist ein Abriss erst nach Beendigung der Brut zulässig.
- Bei Bedarf notwendige Ersatzquartiere sind vor Abriss der Gebäude - als CEF-Maßnahme - anzubringen. Die Anbringung ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen. Die Annahme der Quartiere ist durch Funktionskontrollen über 3 Jahre nachzuweisen. Diese sind von einer hinreichend sachkundigen Person durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert einzureichen. Bei Anschließung kann die Funktionskontrolle in Abstimmung mit der UNB vorzeitig beendet werden. Bei Nichtannahme der Quartiere sind Risikomanagementmaßnahmen vorzusehen.
- Als vorbeugende Maßnahme sind ab 28. Februar für Brutvögel Vergrümpfungsmaßnahmen vorzusehen.
- Zugunsten des Weißstorches ist vor Beginn von Bauarbeiten auf neu zu versiegelnder Grünlandfläche im Vorhabengebiet die festgesetzte extensive Mähwiese zu realisieren.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Gehölzschutz

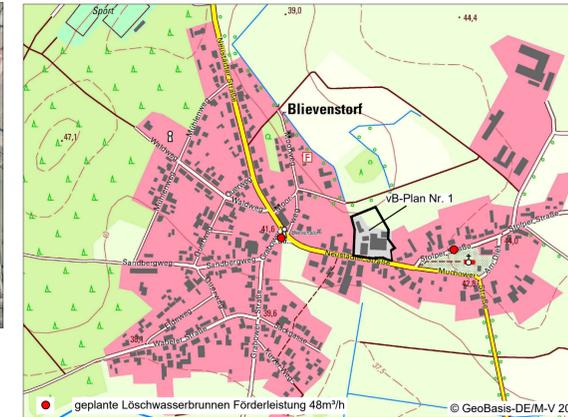
- Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-IP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Baustelleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in Äste- und Wurzelbereichen festzulegen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Gewässer 2. Ordnung

- Der Grundstückseigentümer hat Sorge dafür zu tragen, dass bei evtl. Schäden an überbauten Abschnitten des verrohrten Gewässers 2. Ordnung (Nr. WL 021265) die betreffenden Flächen auf eigene Kosten innerhalb von 12 Stunden beräumt und für Arbeiten an der Rohrleitung freigehalten werden.



Übersichtsan



Kopie

rechtsverbindlich:	29.08.2023
Endfassung:	Juni 2023
Entwurf:	Februar 2022
Vorentwurf:	Mai 2021
Planungsstand	Datum

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Käsewerk“ Neustädter Straße Blievenstorf der Gemeinde Blievenstorf

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) ETRS89 (EPSG: 25833)	Gemarkung Blievenstorf Flur 1	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Ziegelweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Maßstab 1 : 500		