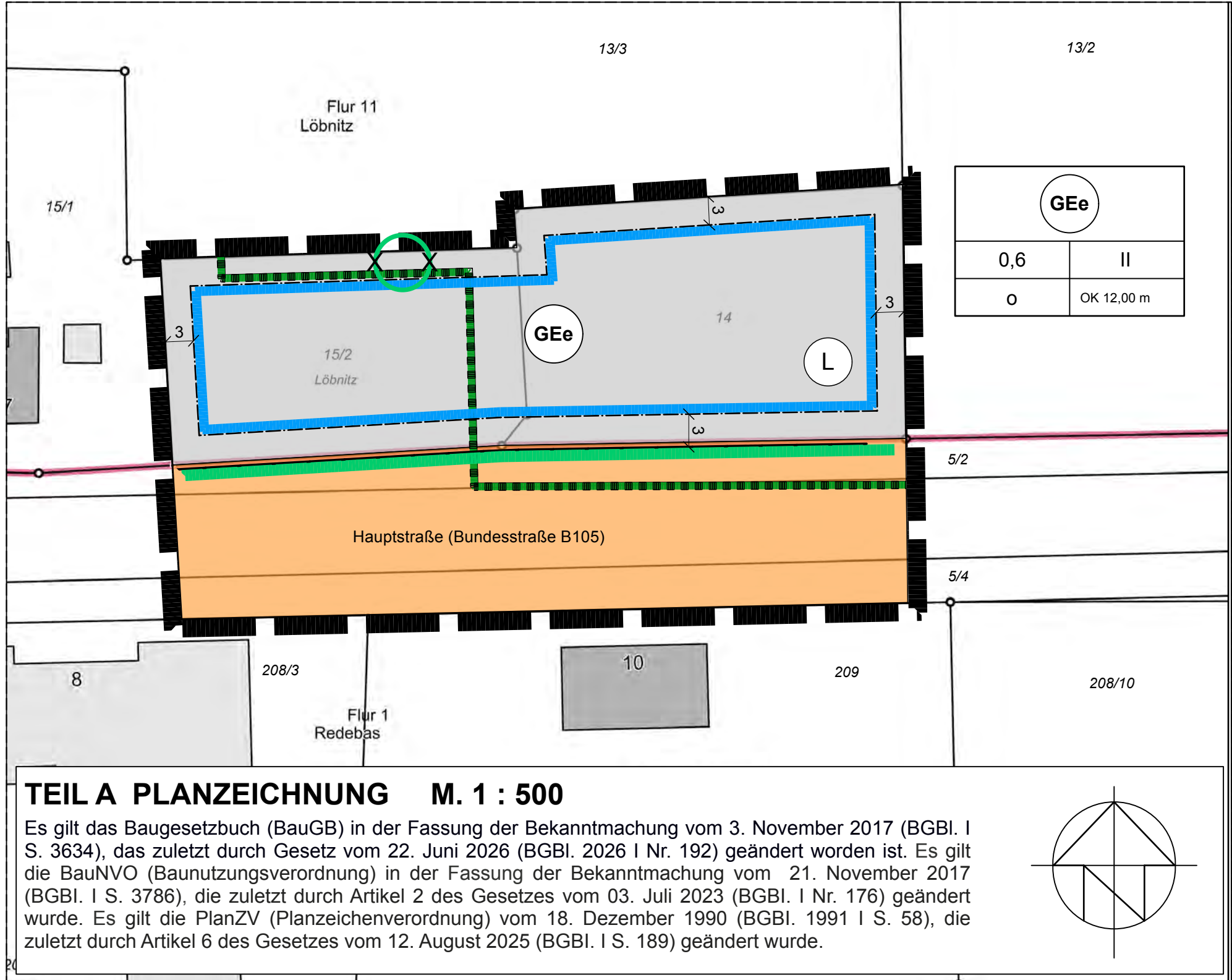


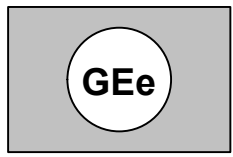
SATZUNG DER GEMEINDE LÖBNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GEWERBESTANDORT AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG VON LÖBNITZ, NÖRDLICH DER BUNDESSTRAÙE 105"



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB

0,6

Grundfläche

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 20 Abs. 1 BauNVO

OK

Oberkante als Höchstmaß über Oberkante Verkehrsfläche (hier: Hauptstraße), gemessen an der Achse der Straße

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 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



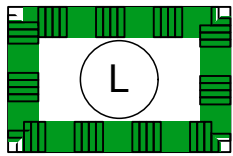
öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB



Grenzen von Schutzgebieten, hier: LSG_092 Landschaftsschutzgebiet "Barthe"

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Darstellung ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen

LÖBNITZ

Gemarkung

Flur 11

Flurnummer

55

Flurstücksnummer



Bemaßung alle Angaben in Meter



vorhandene Gebäude außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches



Bäume, künftig fortfallend

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 8 Abs. BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

2.1 Die Oberkante darf mit untergeordneten Bauteilen sowie technisch erforderliche Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante gilt die Oberkante der grundstückserschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückserschließenden Straße zugewandt ist. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgehen, sind erst ab einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der der Straßenbegrenzungslinie, zulässig. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB) undzum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 ist eine Fläche von 378 m² zu entsiegeln und mindestens als Rasenfläche herzurichten.

II Hinweise

1. Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe mit einem Eingriffsflächenäquivalent von 929,11 m² erfolgt über das Ökoko "VR-065 - Streuobstwiesen auf Hecken und extensiver Mähwiese bei Dorow".

2. Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es besteht eine Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises.

3. Wenn bei Erdarbeiten 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 von Mitarbeitenden oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Vollzug der Planung

Vermeidungsmaßnahme: Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen

Vermeidungsmaßnahme:

Die Bauaufreifmachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Bauaufreifmachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme:

Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) einzusetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPIG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes / der ... Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung / Auslegung bestimmt.

6. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB unter http://www.....de im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben zudem während der Dienststunden im Amt..... öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung / Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich am bekannt gemacht.

7. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den Siegel

..... (ÖbVI)

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

....., den Siegel

..... (Bürgermeister)

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

....., den Siegel

..... (Bürgermeister)

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde des Landkreises vom AZ: erteilt.

....., den Siegel

..... (Bürgermeister)

13. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

....., den Siegel

..... (Bürgermeister)

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Bwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

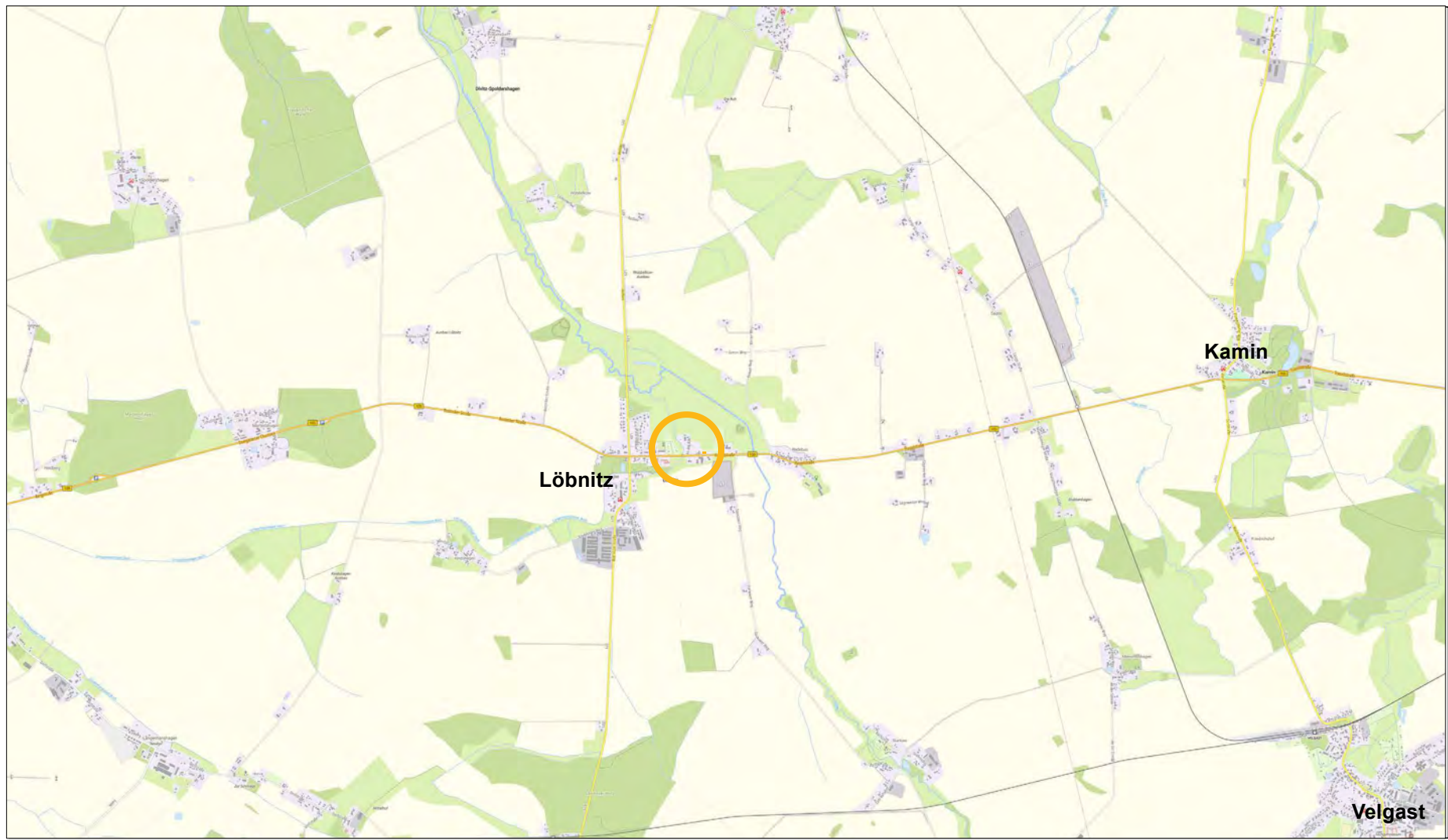
....., den Siegel

..... (Bürgermeister)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Löbnitz

über den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbestandort am östlichen Ortsausgang von Löbnitz, nördlich der Bundesstraße 105"

Entwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

JULI 2026

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims

Gezeichnet : M.Dakowski

Projekt-Nr. 2406