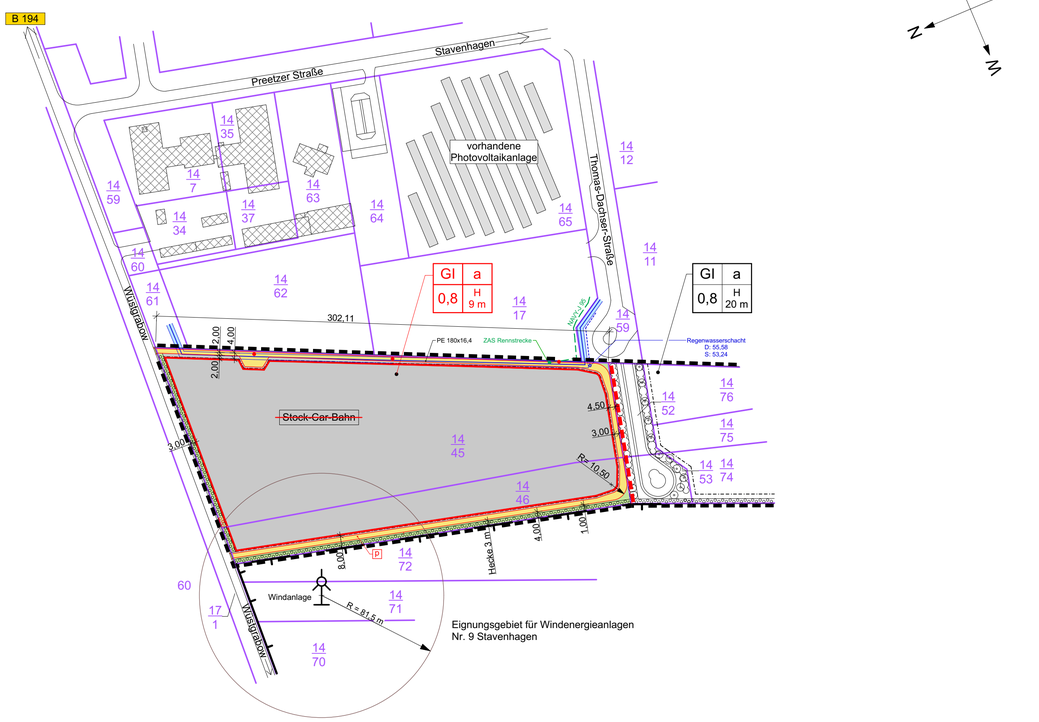
Satzung der Reuterstadt Stavenhagen über den

Bebauungsplan Nr. 3/1
"Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

1. Änderung

Gemarkung Basepohl, Flur 1

Plangebietsgröße	34.249 m²
Größe Industriegebiet	30.386 m²
Größe innerhalb der Baugrenze	29.510 m²



Alle Bestandteile der 1. Änderung sind rot dargestellt.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Erstellt auf der Grundlage eines Flurkartenauszuges aus www.gaia-mv.de vom 30.08.2024 und dem Bebauungsplan Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag" vom 23.03.2006.

Satzung

der Reuterstadt Stavenhagen über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2026 folgende Satzung der Reuterstadt Stavenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2026 Siegel Der Bürgermeister

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen (TF)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1.1 Im Industriegebiet sind die nach § 9 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit Ausnahme der unter Festsetzung 1.1.3 genannten zugelassen. Zulässig sind auch die nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen.

~~1.1.2 Für die Fläche, die im Süden des Geltungsbereiches von der Straße nach Wüstgrabow, im Osten vom Flurstück 14/45, im Norden von der geplanten Verlängerung der südlichen Preetzer Straße und im Westen von den Flurstücken 14/36 und 14/27 begrenzt ist, wird der besondere Nutzungszweck Stock-Car-Bahn festgesetzt.~~

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, im gesamten B-Plangebiet nicht zulässig.
Im Wege der Ausnahme nach § 3 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 700 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.2 Bauzeitenregelung, Vergrämung
Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrückschnitte ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und BE-Flächen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen (Umbruch oder Grubbern der Fläche, Auspflocken der Fläche mit Flatterbänder, Kurzmahd der Fläche vor Baubeginn) umzusetzen.

1.2.3 Ökologische Baubegleitung
Um Konflikte zwischen Projektrealisierung und Artenschutz jeweils in der aktuellen Ausführungsphase erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubetreuung im Zeitraum vom 01.03. - 31.09. erforderlich. Diese Baubegleitung ist durch einen Gutachter auf dem Gebiet der Ornithologie zu realisieren. Die Baubegleitung umfasst die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs-Maßnahmen und der CEF-Maßnahmen sowie, dass vor Baubeginn das Baufeld auf anwesende Bodenbrüter, Lurche und Reptilien zu untersuchen ist. Ggf. vorgefundene Lurche/Reptilien sind zu bergen, zu versorgen und in geeignete Lebensräume im Umfeld des Objektes zu verbringen.

1.2.4 Dämmerungs- und Nachtbauverbot
Zum Schutz von Fledermäusen vor Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, sind die Bauarbeiten jahreszeitenabhängig (1. April bis 31.Oktober) auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Sollten die Bauarbeiten ausschließlich während der Winterruhe stattfinden, kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

1.2.5 Feldlerche
Innerhalb des Industriegebiets sind bei Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zwei Brachen in der Größe 4 x 5 m anzulegen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Brachen sind maximal 1-mal jährlich im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März und mindestens alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung Stavenhagen hat in ihrer Sitzung am 24.07.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Reuterstädter Amtsblatt am 09.08.2025 und im Internet am 30.07.2025 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung Stavenhagen hat am 24.07.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 04.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, waren in der Zeit vom 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025 nach BauGB § 3 Abs. 2 im Internet unter https://www.stavenhagen.de/portal/seiten/bekanntmachungen-der-reuterstadt-stavenhagen-900000017-28750.html sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene öffentlich einsehbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o. g. Unterlagen zu dieser Zeit öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.08.2025 im Reuterstädter Amtsblatt und auf den genannten Internetseiten bekannt gemacht worden.

5. Die Stadtvertetung Stavenhagen hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 19.03.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mit E-Mail vom 26.03.2026 mitgeteilt worden.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2026 Siegel Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag" der Reuterstadt Stavenhagen am .....2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....2026 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.03.2026 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2026 Siegel Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2026 Siegel Der Bürgermeister

9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/1 "Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....2026 im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekanngemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....2026 in Kraft getreten.

Reuterstadt Stavenhagen, den .....2026 Siegel Der Bürgermeister

Verfasser: Dipl. Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstrasse 11
18 292 Krakow am See
Tel. : 038457/ 51 444

16.12.2025

Die Verfahrensvermerke wurden am 27.03.2026 ergänzt.

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Stockcarbahn — Gebiet mit besonderem Nutzungszweck, bisherige Planung

Gl — Industriegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl

H 9 m — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß in Metern über Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze, nach 1. Änderung

Gl	a
0,8	H 9 m

Nutzungsschablone, nach 1. Änderung

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

Straßenverkehrsfläche, nach 1. Änderung

P — private Straßenverkehrsfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes,
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B. 14/45 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Gebäude, Bestand

Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 9 Stavenhagen

0,4 kV-Erdkabel

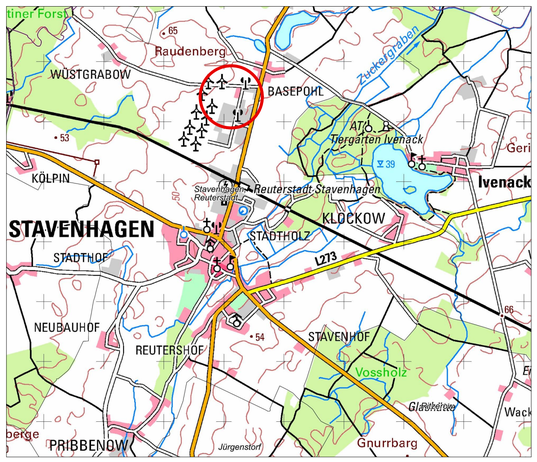
Trinkwasserleitung mit Freihaltekorridor (-> beidseitig 2 m) nach WZV Malchin Stavenhagen

Regenwasserleitung inkl. Schacht nach WZV Malchin Stavenhagen

Hydrant

Übersichtsplan

Maßstab 1:50.000



Reuterstadt Stavenhagen

Bebauungsplan Nr. 3/1

"Erweiterung Industriegebiet Basepohler Schlag"

1. Änderung

Maßstab 1:2.000