

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 750

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:500 erstellt vom Vermessungsbüro MAB Vermessung Vorpommern vom 01.04.2016 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen. (Höhenbezug DHHN 92)

Gemarkung Miltzow
Flur 2

GE1
GRZ 0,6 a
H 36,0 m üNN

GE3
GRZ 0,8 a
H 36,0 m üNN

GE2
GRZ 0,6 a
H 36,0 m üNN

Geltungsbereich B-Plan Nr. 17 "Schule Miltzow" (im Verfahren)

UTM-Koordinaten
x= 33.382.414
y= 6.006.944

Planzeichenerklärung gem. PlanzV

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE
Gewerbegebiet

GRZ 0,8
Grundflächenzahl als Höchstmaß

H 36,0 m üNN
Höhe der baulichen Anlagen
als Höchstmaß in m über NHN

2. Bauweise
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a
abweichende Bauweise

3. Baugrenzen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft
gem. §5 Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

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

Erhaltungsebot für Bäumen

5. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Löschwasserteich

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des B-Planes Nr. 20

Umgrenzung der Flächen, deren Böden
erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
einwirkungen im Sinne des BImSchG

6. Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes

7. Darstellungen ohne Normcharakter

Miltzow

Gemarkung

Flurstücksbezeichnung

7. Darstellungen ohne Normcharakter (Fortsetzung)

Flurbezeichnung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksbezeichnung

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Str."

der Gemeinde Sundhagen für das Plangebiet östlich der Reinberger Str. (L30) im Ortsteil Miltzow, südlich der Bahnstrecke Stralsund-Greifswald und nördlich an den B-Plan Nr. 17 „Schule Miltzow“ angrenzend, auf den Flurstücken 89/19 und 89/20 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Miltzow.

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und nach §86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sundhagen vom 2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Str." bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Baugebiet dient gem. §8 Abs. 4 BauNVO als „Gewerbegebiet“ GE vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 - Zulässig sind (§8 Abs. 2 BauNVO):
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen und
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Ausnahme: können zugelassen werden (§8 Abs. 3 BauNVO):
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Vergnügungstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die Fläche für Versorgungsanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dient der Errichtung eines Löschwasserteiches für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für 2 Stunden für das Gewerbegebiet.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - Im GE wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 36,0 m über NHN festgesetzt. Eine Überschreitung dieser festgesetzten Höhe ist ausschließlich für die Nutzungsänderung der bestehenden und bereits die Höhe von 36,0 m über NHN überschreitenden baulichen Anlagen möglich. Die Höhe baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind wird auf max. 46,0 m über NHN festgesetzt.
- Bauweise (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im GE1 bis GE3 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.
- Örtliche Bauvorschriften (gem. §86 LBauO M-V i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)
 - Die Höhe der Einfriedung incl. Überstiegschutz wird auf max. 29,0 m über NHN festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Lärmschutz (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
GE1: tags 52 dB(A)/m² nachts 46 dB(A)/m²
GE2: tags 54 dB(A)/m² nachts 50 dB(A)/m²
GE3: tags 64 dB(A)/m² nachts 50 dB(A)/m²
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bäume und Gehölze entsprechend dem Umweltbericht zu erhalten. Abgäbe Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze entsprechend dem Umweltbericht zu erhalten. Abgäbe Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Auf den mit „Pflanzfläche Maßnahme M1 bzw. M2“ gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen entsprechend dem Umweltbericht durchzuführen. Es sind Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.
 - Erhalt bestehender Bäume (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und in der Größe von mindestens StU 16-18 cm mDB zu ersetzen.
- Artenschutz
- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (30. September bis 01. März) zu beschränken. Im Zuge der Nutzung des Geländes ist eine Mahd der Grünflächen zur Brutzeit der Bodenbrüter (01. April bis 30. August) nur auf den betriebsbedingt notwendigen Flächen zulässig. Im Jahr der Baumaßnahme erfolgt der Anbau von 4 Stck. Fledermaus-Fassaden-Flachkästen am Gebäudebestand.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Das Plangebiet umfasst das ehemalige Tanklager Miltzow und wird als gesicherte Altlast im Kataster geführt. Bei einer rein gewerblichen Nutzung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist zu berücksichtigen, dass die ehemalige „Befüllstation für VK“ und die „Gleisasse“ auch bei gewerblicher Nutzung weiterführende Untersuchungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Beide Altlastenflächen sind zwar gesichert durch Abdeckung mit Beton, bei Eingriffen in den Bestand, ist jedoch mit sanierungsrelevanten Böden und ggf. Bauschutt zu rechnen. Bei sensiblen Nutzungen zu Wohnzwecken für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die ausnahmsweise zugelassen werden können (§8 Abs. 3 BauNVO), sind Sanierungsarbeiten erforderlich. Tiefbauarbeiten sind ingenieurmäßig zu begleiten. Die Teilflächen des Gewerbegebietes, welche im o.g. Sinne sensibel genutzt werden sollen, sind vor einer Überbauung mit Gebäuden auf die Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastverordnung (BodSchV), Anhang 2, Tab. 1.3 sowie zusätzlich auf MKW, PAK(16) und BTEX zu untersuchen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume unterliegen dem Baumschutz nach §18 NatSchG M-V.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 11.05.2016 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtliche durch Aushang in den Bauauslegungsplakaten vom 13.05.2016 bis zum 30.05.2016.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPG M-V mit Schreiben vom 23.05.2016 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 30.06.2016.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlegung im Amt Miltzow (Bahnhofsallee 8a, 18519 Sundhagen OT Miltzow) in der Zeit vom 31.05.2016 bis zum 30.06.2016 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Sa. und So. von 12.00 bis 15.00 Uhr und Di. von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Do. von 13.00 bis 15.00 Uhr) und nach telefonischer Absprache durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtliche durch Aushang in den Bauauslegungsplakaten vom 13.05.2016 bis zum 30.05.2016.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs.1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.05.2016 zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte ersichtliche durch Aushang in den Bauauslegungsplakaten vom 09.09.2016 bis zum 26.09.2016.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen (LA Vorpommern-Rügen und Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) hat in der Zeit vom 27.09.2016 bis zum 27.10.2016 (während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 08.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Sa. und So. von 12.00 bis 15.00 Uhr und Di. von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Do. von 13.00 bis 15.00 Uhr) oder nach telefonischer Absprache nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amt Miltzow (Bahnhofsallee 8a, 18519 Sundhagen OT Miltzow) ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niedersicht vorgebracht werden können, ersichtlich durch Aushang in den Bauauslegungsplakaten vom 09.09.2016 bis zum 26.09.2016 bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsvorschriften unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.09.2016 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 2016 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegenauen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte auf der Grundlage der analogen Liegenschaftskarte durch Digitalisierung entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grimmen, 2016 OVDI Frank
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2016 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 2016 mitgeteilt worden. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sind (keine) Stellungnahmen abgegeben worden.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2016 gebilligt.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 2016 ausgearbeitet.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister
- Nach der ersichtlichen Bekanntmachung durch Aushang in den Bauauslegungsplakaten vom 2016 bis zum 2016 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des 2016 in Kraft. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und auf die bekannt gemacht werden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entstehen von Einspruchsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Sundhagen, 2016 Der Bürgermeister

Pflanzliste

Maßnahme 1 (M1a und M1b) Heckenpflanzungen in den Plangebietsrandlagen

Breite: ca. 12,0 m (variabel)
Länge ca. 510 m
Fläche gesamt: 6.124 m²

Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:
Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme

Überhälter: 2x v., mit Ballen 175/200
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Pflanzabstand: Überhälter: 8 – 10 m

Sträucher: 3 Tr., verpflanzt ohne Ballen 60/100
Schlehe (*Prunus spinosa*) 50%
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 30%
Hunds-Rose (*Rosa canina*) 10%
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 10%

Sonstige Anforderungen

- Wildschutzzäun
- Entwicklungspflege 3 Jahre
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m
- Saum beidseitig 2,5 m

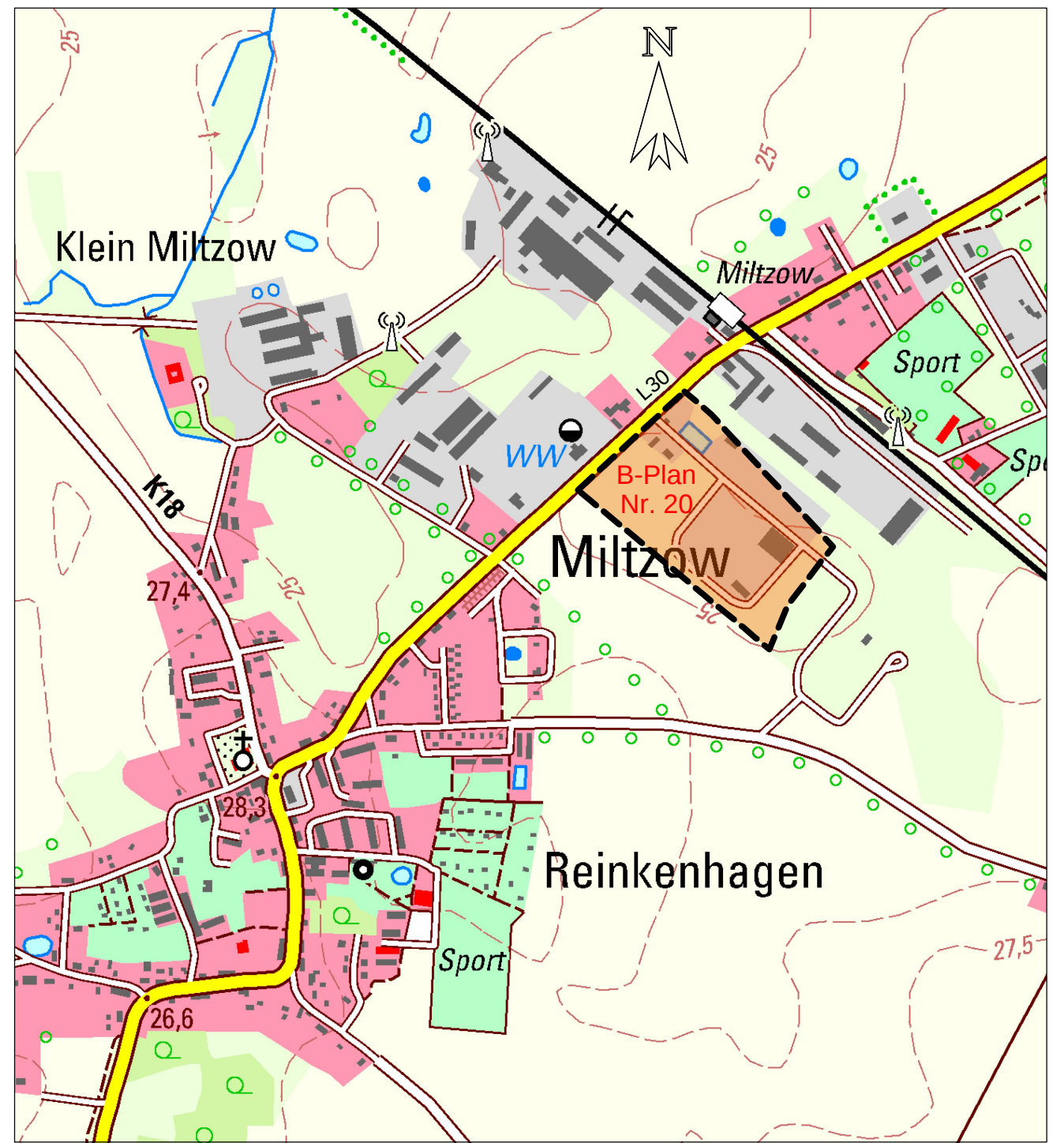
Maßnahme 2 (M2a und M2b) Entsiegelung und Etablierung Dauergrünland

Fläche gesamt: 6.753 m²

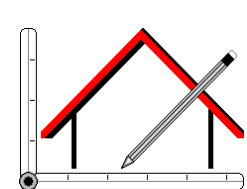
Auf den Flächen ist ein dauerhaftes Pflegemanagement zu etablieren. Wahlweise sind eine an den Aufwuchs angepasste Mahd bzw. ein extensives Weidemanagement mit maximal 1 Großvieheinheit je ha und Weideperiode durchzuführen. Möglich ist auch eine Kombination beider Pflegevarianten (Weide und Nachmahd). Die Pflege ist langjährig vertraglich abzusichern.

Übersichtskarte M 1 : 10.000

[Quelle: www.gaia-mv.de]



Satzung zum B-Plan Nr. 20 "Gewerbegebiet Miltzow, Reinberger Str." der Gemeinde Sundhagen 18.11.2016



Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald
Lange Str. 38, 18507 Grimmen
Tel./Fax: (038326) 65872/65870
E-Mail: info@bpb-grimwald.de
Zul.-Nr.: V - 0645 - 95