Satzung der Gemeinde Siedenbrünzow

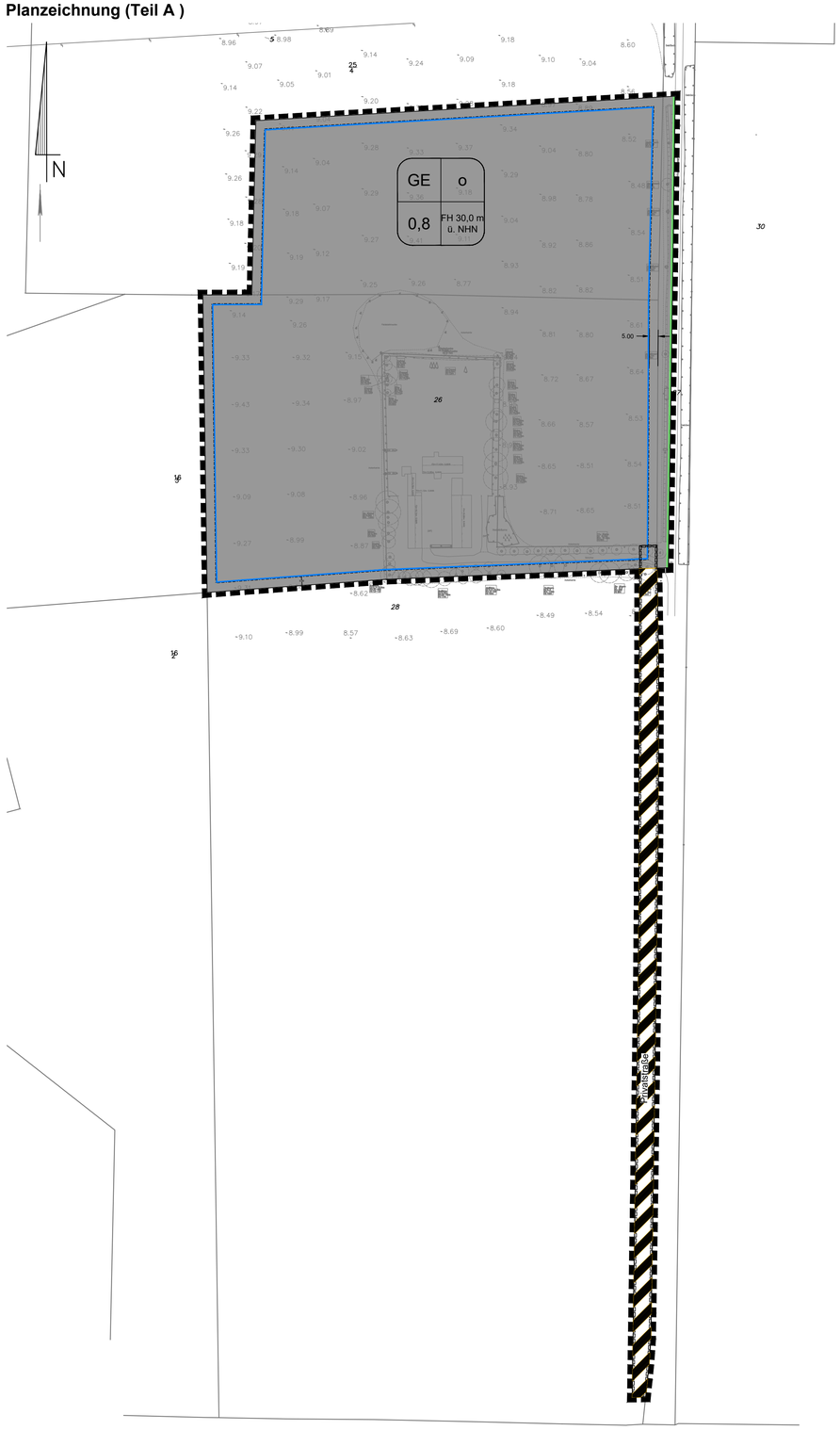
Amt Demmin-Land, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 8 *Gewerbegebiet am Umspannwerk*

für das Gebiet südlich des Umspannwerkes und nördlich der L110

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan *Gewerbegebiet am Umspannwerk* der Gemeinde Siedenbrünzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A) **1 : 1.500**



Zeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GE	o
0,8	FH 30,0 m ü. NHN

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: Gewerbegebiet
Bauweise: Offene Bauweise
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.8
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 30.0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatstraße

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

10.00 Bemaßung

8.60 Höhe ü. NHN

Baum mit Bezeichnung

Zaun

Gebäude mit Höhenangaben

30 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Text (Teil B)

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

GE - Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind: §8 Abs.2 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen der Energiewirtschaft, einschließlich Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Energie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe für die Herstellung, Lagerung und Vertrieb von Kleinkomponenten, die der Energiewirtschaft angeschlossen sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden: §8 Abs.3 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Tankstellen für Elektromobilität

Ausgeschlossen sind: §8 Abs.3 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Windkraftanlagen
- PV-Freiflächenanlagen

2. Überbaubare Fläche §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Zäune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überbaute vorhandene mittlere natürliche Geländehöhe. Als vorhandene natürliche Geländehöhe gelten die Höhenangaben der Vermessungsgrundlage (DHHN16 m ü. NHN) in der Planzeichnung.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Flurstücke im Gewerbegebiet zu belasten.

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

Vermeidungsmaßnahme 1 - Gehölzbrüter

Bauzeitenregelung: Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere außerhalb des Zeitraums 01.02. - 30.09.

Vermeidungsmaßnahme 2 - Feldlerche und andere Bodenbrüter

Bauzeitenregelung: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.07. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche, evtl. Beseitigung des Lesesteinhaufens) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der Gemeinde sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.

Vermeidungsmaßnahme 3 - Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter

Bauzeitenregelung: Falls in Erwägung gezogen wird, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzureissen, erfolgt zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter durch ein geeignetes Gutachterbüro. Im Übrigen siehe Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse).

Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Falls der Abriss der Bestandsgebäude im Plangebiet in Erwägung gezogen wird, sowie Fällungen von Höhlenbäumen geplant sind, erfolgen zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch ein geeignetes Gutachterbüro. Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird im Übrigen empfohlen, die Abriss- und Fällarbeiten im Zeitraum 01.11. bis 28.02. durchzuführen.

CEF-Maßnahme 1 - Feldlerche

Feldlerchenfreundliche Bewirtschaftung intensiv ackerbaulich genutzter Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 58/3 der Flur 3 in der Gemarkung Sophienhof und des Flurstücks 22, Flur 2, Gem. Siedenbrünzow multifunktional als Maßnahme zur Eingriffskompensation)

CEF-Maßnahme 2 - Steinschmätzer Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse

Anlage eines Steinriegels / Steinhaufens auf Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 58/3 der Flur 3 in der Gemarkung Sophienhof und des Flurstücks 22, Flur 2, Gem. Siedenbrünzow multifunktional als Maßnahme zur Eingriffskompensation)

CEF-Maßnahme 3

Ergeben die Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen vor einem eventuellen Abriss der Bestandsgebäude bzw. vor Fällung potenzieller Gehölze mit Fortpflanzungs- bzw. Ruhestättenfunktion einen Positivbefund, sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und Fledermausflachkästen (Sommerquartiere) und Nisthilfen für Halbhöhlen/Nischenbrüter entsprechend der dann festzulegenden Anzahl an geeigneter Stelle anzubringen. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in die Plansatzung als textliche Festsetzungen aufgenommen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Siedenbrünzow vom 20.06.2023. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am.....bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung vom..... bis ..... stattgefunden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom.....frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siedenbrünzow hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hat in der Zeit vom ..... bis zum ....., während folgender Zeiten Di,Do 8:30 - 12:00, Di 14:30 - 17:00, Do 13.00-16.00, Fr 9.00 - 11:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit von ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang am ..... und im Internet unter https://www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Siedenbrünzow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....gebilligt.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäude- bestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von.....bis zum.....durch öffentlichen Aushang und im Internet unter: https://www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen/index.php bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Siedenbrünzow,

Bruhn
Bürgermeister

Hinweis:

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt werden, sind die Verhaltensregeln bei Fund von Denkmalen gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu befolgen:

Die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbe- hörde (des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie) für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Frist kann von der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Wald durch Sukzession mit Nutzungsverzicht in Verbindung mit Entsiegelung von Flächen (Hofflächen, Mauer) und Entsiegelung von Flächen mit Hochbauten bis 10 m in der Gemarkung Siedenbrünzow, Flur 2, Flurstück 45

Der nicht durch Realkompensation vor Ort zu erreichende weitere Kompensationsbedarf kann durch die Beanspruchung eines Ökokontos der Landschaftszone 2 kompensiert werden.

Übersichtskarte **1 : 10.000**

Waren (Müritz), Januar 2025

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Entwurf

Satzung der
Gemeinde Siedenbrünzow
(Amt Demmin-Land, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den Bebauungsplan Nr. 8
Gewerbegebiet am Umspannwerk

M:\2022-887 Spengler Siedenbrünzow Gewerbe\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\BP Siedenbrünzow_Entwurf.dwg