



Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz" Millienhagen-Oebelitz

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

- 42/2 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenz/ Gemarkungsgrenze
- vorhandener Weg / Straße
- 5,6 Höhenpunkte der Vermessung in DHHN 2016

Planzeichen gem. Planzeichenerklärung gem. PlanZV 90 und BauNVO

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- Sonstige Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Werkstatt/ Lager, Tiertherapie, Pflege

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

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereiche mit Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bäume
- 13.4 Bindungen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Rettungskräfte von Feuerwehr und Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Anlagen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB) hier: Kompensationsfläche mit Bezeichnung Zweckbestimmung: Straßenbegleitende Alleebepflanzung Hauptversorgungsleitung unterirdisch oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Baumbestand
- 29.14 Höhenpunkt Gelände
- Standgewässer
- Bestandsgebäude bzw. deren Rückbau
- Geltungsbereich städtebauliche Satzung - Bestand

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Werkstatt/ Lager - SO1 Werkstatt/ Lager (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das SO1 Werkstatt/ Lager dient der Unterbringung und Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen.
- Zulässig sind bauliche Anlagen wie insbesondere überdachte Stellflächen, eine Dungglatte, Werkstattgebäude und weitere Anlagen, die dem Nutzungszweck unter 1. dienen.
- Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Pflege - SO2 Pflege (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das SO2 Pflege dient der Unterbringung von verschiedenen Einrichtungen zur Pflege und gesundheitlichen Behandlung von Menschen sowie deren temporären Unterbringung.
- Zulässig sind Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Nutzungszweck unter 1.3 dienen sowie für unterirdische Anlagen der Abwasserbeseitigung.
- Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Tiertherapie - SO3 Tiere/ Therapie (gem. 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das SO3 Tiere/ Therapie dient der Unterbringung und Pflege von Tieren sowie dem Arbeiten mit Menschen und Tieren auf Grundlätze gestützter Therapieformen.
- Zulässig sind Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Zweck unter 1.5 dienen.
- Zulässig sind Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Zweck unter 1.5 dienen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB
- Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ für das SO 1 Werkstatt/ Lager ist mit einer Überdeckung von 0,2 zulässig. Die GRZ für das SO 2 Pflege ist mit einer Überdeckung von 0,3 zulässig. Die GRZ für das SO 3 Tiertherapie ist mit einer Überdeckung von 0,5 zulässig.

2.2 Die zulässige Höhe ist in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016 festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche des Mittelpunkts des Gebäudes.

2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden im SO 1 Werkstatt/ Lager wird auf maximal 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden im SO 2 Pflege wird auf maximal 5,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden im SO 3 Tiere/ Therapie wird auf maximal 5,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

4. Geh- und Fahrrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Auf den gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Rettungskräfte von Feuerwehr und Notfallmedizin.

5. Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

USV 1 Aufbereitung Niederschlagswasser Vor der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem SO1 sind Maßnahmen zur Prüfung und ggf. Aufbereitung zu treffen. Die Maßnahmen sind so zu treffen, dass eine Beeinträchtigung der Einzelstelle ausgeschlossen wird.

USV 2 Werkstatt Das Gebäude der Werkstatt ist durch bauliche Maßnahme schallschneidend zu isolieren. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Geräuschmissionen im SO2 Pflege auf tags 45 dB(A) und nachts auf 35 dB(A) und im Ortsteil Oebelitz auf tags 60 dB(A) und nachts (45 dB(A)) zu reduzieren. Durch bauliche Maßnahmen ist die Bodenplatte des Werkstattgebäudes zu ertüchtigen und vollständig zu versiegeln.

USV 3 Dungglatte Die Lagerung des Festmittels aus der eigenen Tierhaltung ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte vorzusehen. Die Bodenplatte muss zu allen Seiten geneigt und mit einer Einfriedung versehen sein, die geeignet ist, Stierschiffe aufzufangen. Sicherheitsnetze sind getrennt in undurchlässigen Behältern zu lagern. Die Dungglatte ist zu drei Seiten einzuhäusen und gegen Auswaschung durch Niederschlag zu überdachen.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

MB - Maßnahmenflächen im Bestand. Siehe Nachrichtliche Übernahme unter "Kompensationsflächen".

M 1 Durch die Planung wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von Kompensationsflächenäquivalenten ausgelöst. Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von Ökوپunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ beglichen. Es kommt das Ökوپunkte zum Einsatz Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente ist der Vermerkungsbescheid vor Planreife gem. § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Artenschutz (gem § 44 NatSchG)

CEFFCS - Maßnahmen

CEP1 Als Ausgleich für den Entfall von 9 Rauchschwalbennestern sind vor der Baufeldfreimachung im Plangebiet an bzw. in nicht vom Vorhaben betroffenen Bestandsgebäuden Ersatznisten in gleicher Anzahl anzubringen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor der Baufeldfreimachung aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

CEP2 Auf der Süd- und Nordseite des Stallgebäudes sind je zwei Fledermauskästen in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kästen für ein breites Artenspektrum geeignet sind. Fledermäuse bevorzugen aufgrund der Wärme die Südseite. Bei großer Hitze im Sommer sind aber auch kühlere Hangplätze als Ausweichmöglichkeit notwendig. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Fledermauskästen sind mindestens ein Jahr vor den Abrissarbeiten aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Das Entfernen der Betonplatten im Nordwesten des Plangebietes ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf evtl. vorhandene Amphibien, die diese Strukturen potenziell als Tages- bzw. Winterquartier nutzen können, zu kontrollieren. Sollten Amphibien oder andere Tiere angetroffen werden sind diese abzufangen und außerhalb des Plangebietes in ungefährdete und geeignete Habitate frei zu lassen. Das Entfernen der Betonplatten hat vorsichtig von oben nach unten zu erfolgen und sollte vorwiegend innerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien (April bis Oktober) erfolgen, da dann die Wahrscheinlichkeit geringer ist, dass Amphibien in ihrer Winterruhe gestört werden.

V2 Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rödlung von Gehölzen, Abschleifen des Oberbodens) und Gebäude(tel)abriss im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.

V3 Um das Kollisionsrisiko von Vögeln mit größeren Glas-/Fensterflächen zu verringern, sind bei vertrauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5 m und/oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer 3 m² Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren. Geeignete Maßnahmen sind z.B. die Verwendung von markiertem Glas (mit vertikalen oder horizontalen Streifen), Milchglas, Drahtglas oder Glas mit sichtbaren Oberflächenmustern. Weitere geeignete Maßnahmen werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rossler et al., 2022) dargestellt.

V4 Der Abriss des Stallanbaus hat nur im Winter (zwischen November und März) zu erfolgen. Zusätzlich nur vor dem Abriss eine nächtliche Ausflugskontrolle zu erfolgen. Dadurch soll eine bessere Einschätzung der Individuenzahl ermöglicht werden. Sollen Fledermäuse bei den Baumaßnahmen im Winterzeitraum angetroffen werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung vorsichtig zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu bringen.

V5 Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Diese Maßnahme kommt auch anderen nachtaktiven Tieren zugute.

V6 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzreihen so weit möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist z.B. durch Dimmen, bedarfsgerichtete Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

Regelungen bei Ordnungswidrigkeiten gem. § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsgemäßen Festsetzungen nach § 84 LBauO M-V abweicht.
- Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Kompensationsflächen des Kompensationsflächenverzeichnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird in den Bebauungsplan übernommen. Sie trägt die Kennzeichnung MB 301.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern
Werden bei den Erdarbeiten, Sachen, Sachgegenständen oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Leitungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungsleitungen sind teilweise aus der eigenen Vermessung und teilweise aus den Auskünften der Leitungsträger referenziert. Vor Baubeginn sollten die Lage der Leitungen, auch der stützelegierten, genau eingemessen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ertöschliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am erfolgt.

Planungsanzeige (§ 17 Absatz 1 Satz 1 LPiG)

- Die Planungsanzeige gemäß LPiG erfolgte am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist vom durchgeführt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprüfung, aufgefordert worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Lubmin unter dem Link „Bekanntmachung“ eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am per Aushang ertöschlich bekanntgemacht worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB)

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Millienhagen-Oebelitz, den Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Rügen

Ausfertigung (§ 2 Abs. 2 KV M-V)

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Millienhagen-Oebelitz, den Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Einsicht (§ 10 Abs. 3 BauGB)

16. Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung mit allen Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am per Aushang ertöschlich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Millienhagen-Oebelitz, den Der Bürgermeister

Präambel
Satzung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Millienhagen-Oebelitz vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Millienhagen-Oebelitz, den Der Bürgermeister

Gemeinde Millienhagen-Oebelitz
Amt Franzburg-Richtenberg

Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz" Millienhagen-Oebelitz

Vorentwurf M 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 20.000
DTK25 M-V @ GeoBasis-DE/M-V

Planverfasser:
Stand: Dezember 2024

Beauftragung: **Lebensquelle** BERLIN & TILF WINKLANK