

Neufassung der Satzung der Gemeinde Friedrichsruhe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsruhe Hof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 11 vom 25.01.2019 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2018 beschlossen, den Entwurf der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung dem Text und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 05.02.2019 bis 07.03.2019 im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Ammstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 01 vom 25.01.2019 und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

5. Die Gemeindevertretung hat am beschlossen den geänderten Entwurf der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung dem Text und der Begründung, gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit von bis im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Ammstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermann Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 01 vom und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Friedrichsruhe,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum genehmigt.

Friedrichsruhe,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Friedrichsruhe,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum geweihten Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 01 vom und zusätzlich im Internet <https://www.amt-crivitz.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Crivitz, Ammstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsblatt" tritt die Satzung in Kraft.

Friedrichsruhe,

Siegelabdruck Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Ergänzungsfelder

nachträglich einbezogene Klarstellungsfelder (nach Luftbild und Ortsbegehung ergänzte Bebauung)

Ergänzungsfelder aus rechtskräftiger Satzung

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hecke

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

LPB V - III

Lärmpiegelbereich V - III

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Feuerlöschteich

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Haupt- / Nebengebäude

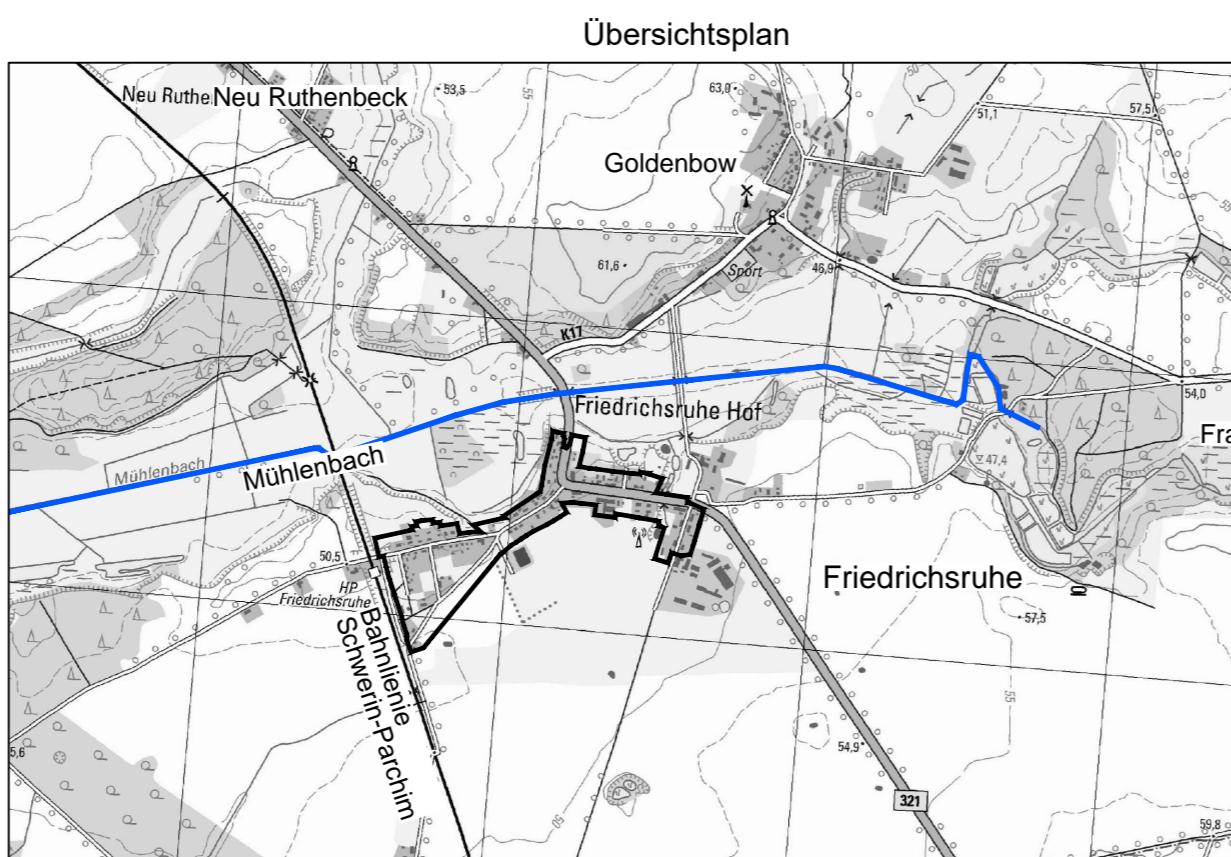
Flurstücknummern

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

100 m

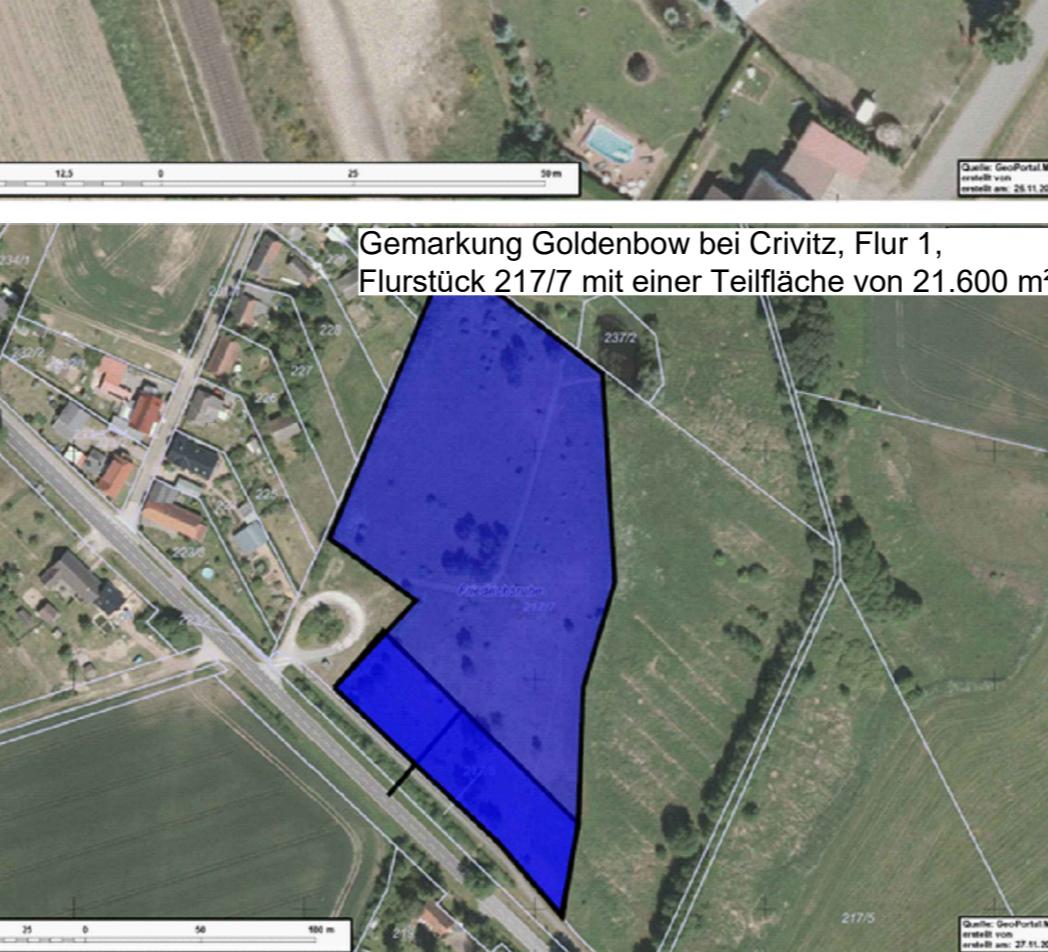
Übersichtsplan



Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 2, Flurstück 1/1 mit einer Teilläche von 444 m²



Gemarkung Goldenbow bei Crivitz, Flur 1, Flurstück 217/7 mit einer Teilläche von 21.600 m²



Satzung der Gemeinde Friedrichsruhe

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Neufassung der Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsruhe Hof

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Neufassung der Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsruhe Hof erlassen.

§ 6 Inkrafttreten

Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweis für den Artenschutz zu beachten:

- Die Baufeldfreimachung hat, zum Schutz der Bodenbrüter, in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unten Naturschutzbereiche den Vorhabenträger erbracht wird, dass keine Bodenbrüter brüten. Dazu sind die Flächen durch einen Fachgutachter vor der Maßnahme zu untersuchen. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeit während der Brutzeit (1.März bis 31.Juli), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrößerungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Fläche durch Bodenbrüter zu verhindern.
- Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien im Bereich der Baufeldgrenzen entfernt werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszuholen.
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedrichsruhe Hof umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der beiliegenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches liegt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

2.1 Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (1) und (2) BauGB.

2.2 Für bauliche Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und sich innerhalb des 30m - Waldabstandes befinden, gilt der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Abriss und Neubau sind forstrechtlich untersagt.

§ 3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie § 9 Abs. 1a BauGB Ergänzungsfäche 4

In der Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 2, Flurstück 17, 18 mit einer Teilläche von 225 m² wird anteilig die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer frei wachsenden Hecke mit 5m Breite zweirichtig festgesetzt.

Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltpflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 6.31 zu erfolgen.

Ergänzungsfäche 5 (aus rechtskräftiger Satzung übernommen)

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend BNatSchG sind entlang der Straße Am Bahnhof zwischen der bestehenden Straße und dem zu bauenden Fuß- und Radweg innerhalb eines 2,00 m Grünstreifens je Wohnhaus zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume (3x v., STU 16 - 18 cm (Winterlinde - Tilia cordata) im Abstand von 9,00 m und max. 12,00 m zu pflanzen. An den Rückwärtigen Grundstückstreifen sind jeweils zwei Obstbäume (hochstämmige, alte, bodenständige Obstsorten (vgl. Artenliste) STU 12 - 14 cm zu pflanzen. Fürd jede Garage / Carport bzw. drei befestigte Stellplätze ist ein weiterer Laubbau (Hochstamm) STU 12 - 14 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der nach der Flächeninanspruchnahme (Versiegelung) folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen dürfen nicht vollversiegelt werden. Sie sind in durchlässigem Material, breitflorigem Pflaster, Rasengitterstein oder Schotter herzustellen.

§ 4 Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a Ergänzungsfachen 1 bis 4

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen der Satzung werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsbereites zugeordnet:

In der Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 2, Flurstück 231 mit einer Teilläche von 225 m² und Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 2, Flurstück 17, 18 mit einer Teilläche von 225 m² wird anteilig die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von frei wachsenden Hecken mit 5m Breite zweirichtig festgesetzt.

Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltpflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 6.31 zu erfolgen.

Die Grünfläche, Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 2, Flurstück 1/1 mit einer Teilläche von 444 m² ist nach der Entsiegelung und dem Auffüllen mit vegetationsfähigem Boden als Wiesenfläche mit 30% Gehölzpflanzung parkartig anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie Unterhaltpflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 6.11 zu erfolgen.

In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gemarkung Goldenbow bei Crivitz, Flur 1, Flurstück 217/7 mit einer Teilläche von 21.600 m², ist das Offenland durch Mahd auf Dauer zu erhalten. Die Unterhaltpflege hat unter Beachtung der Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 2.42, mit der Abweichung, dass keine Beweidung stattfindet, zu erfolgen.

§ 5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BlmSchG

5.1 Für die Wohngebäude innerhalb der Ergänzungsfäche 4 sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Bundesstraße 321 (Hauptstraße) abgewandten Seite (lärmbewandt) zuzuordnen.

5.2 Für die Wohngebäude innerhalb der Ergänzungsfächen 1, 2 und 3 sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Bahnstrecke abgewandten Seite (lärmbewandt) zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen ab Lärmpiegelbereich III schallgedämmt Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

5.3 Gebäudeseiten und Dachflächen sind entsprechen der ausgewiesenen Lärmpiegelbereiche nach DIN 4109 zu dimensionieren.

5.4 Die Festsetzungen gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpiegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.3 abweichen.

Rechtsverbindlich:

Endfassung:

geänderter Entwurf:

Entwurf:

Planungsstand

Neufassung der Satzung der Gemeinde Friedrichsruhe über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsruhe Hof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Kartengrundlage:

Ausschnitt Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Gemarkung: Friedrichsruhe Flur 2

Zeichner:

Dipl.-Ing. Frank Orell
Bürogemeinschaft Stadt- und Landshafplanung
19077 Schwerin, Drogenweg 3
Telefon: 030 48870000
E-Mail: frank.orell@bglp.de

Maßstab 1:3000