

# GEMEINDE HAMMER a. d. UECKER

## Landkreis Vorpommern-Greifswald

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/16

#### "Fischfarm Klein Hammer" (Flurstücke 41/1, 42, 280 und Teilfläche Flurstück 247/1, Flur 2/ Gemarkung Hammer a. d. Uecker)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Hammer a. d. Uecker vom 27.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Fischfarm Klein Hammer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### Planfestsetzungen

###### Art und Maß der baulichen Nutzung

**SO Angelteiche** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Angelteiche, Fischfarm § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§ 11 BauNVO

**GRZ 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

**I** Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

###### Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

**---** Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

**o** offene Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO

###### Nachrichtliche Übernahme

**BD** Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (100m-Bereich um ein bekanntes Bodendenkmal Farbe BLAU) gesetzlich geschützter Lagefestpunkt § 26 GeoVermG M-V

**~** Umgrenzung von hochwassergefährdeten Flächen (Ausferungflächen Gräben aus Hammer - Mühlgräben -)

**~** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (5 m Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG M-V)

###### Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

**---** öffentliche Verkehrsfläche (Dorfstraße) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**---** private Wasserflächen "Fischteiche" § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

###### Darstellungen ohne Normcharakter

**---** Gebäudebestand lt. Vermessung

**---** Gebäudebestand ergänzt aus Luftbild

**---** Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

**---** Flurstücksgrenze neu (geplante neue Grenze)

**T** oberirdische Versorgungsleitung (T-Telekom)

###### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

###### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### 1.1 Das Sondergebiet "Fischfarm" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Störzucht und Kaviarproduktion.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Störzucht und Kaviarproduktion
- sonstige in Verbindung mit der Störzucht und Kaviarproduktion stehende Nebenanlagen
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Fischteiche
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- betriebszugehörige Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Mitarbeiter, Angestellte und Auszubildenden, einschließlich Nebenanlagen
- Unterkünfte und Räume zur Beherbergung von Gästen, einschließlich Feriengästen
- Stellplätze

###### 1.2 Das Sondergebiet "Angelteiche" dient der Unterbringung von Fischteichen zum Zwecke der Freizeitbeschäftigung und Erholung.

Zulässig sind:

- künstlich angelegte Fischteiche
- sonstige in Verbindung mit der Fischteichnutzung stehende Einrichtungen und Nebenanlagen
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Stellplätze

###### 1.3 Im Plangebiet sind auf den Baugrundstücken insgesamt 15 Stellplätze herzustellen. Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO ist die Anordnung der Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

###### 2.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB); Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

###### 2.1 Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen hat außerhalb der Vogelbrutzeit, die von Mitte März bis Anfang Juli definiert wird, zu erfolgen. Das Bauverbot kann aufgehoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Bruten betroffen sind bzw. eine Besiedelung von Brutvögeln nicht gegeben ist.

###### 2.2 Zur Unterbindung der Einwanderung von Amphibien in die angelegten Teichanlagen sind geeignete Maßnahmen wie Palisadeneinrichtungen oder Böschungskanten anzulegen mit einer Mindesthöhe von 45 cm.

##### II. HINWEISE

###### 1. Zur Kompensation des Eingriffs ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen:

- Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Überhäkern und 5 jähriger Kulturpflege am Waldrand auf einer Fläche von 2703 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Meiersberg Flur 2.
- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine "Vereinbarung über die Durchführung einer Kompensationsmaßnahme" zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche abgesichert (Vereinbarung vom August/ September 2017). Die Maßnahme ist meldepflichtig beim LUNG (LA für Umwelt, Natur und Geologie).

###### 2. 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### Gemeinde Hammer a. d. Uecker - Landkreis Vorpommern - Greifswald

#### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/16 "Fischfarm Klein Hammer"

(Flurstücke 41/1, 42, 280 und Teilfläche Straßenflurstück 247/1 in der Flur 2, Gem. Hammer a. d. Uecker)

Plan: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/16 "Fischfarm Klein Hammer"

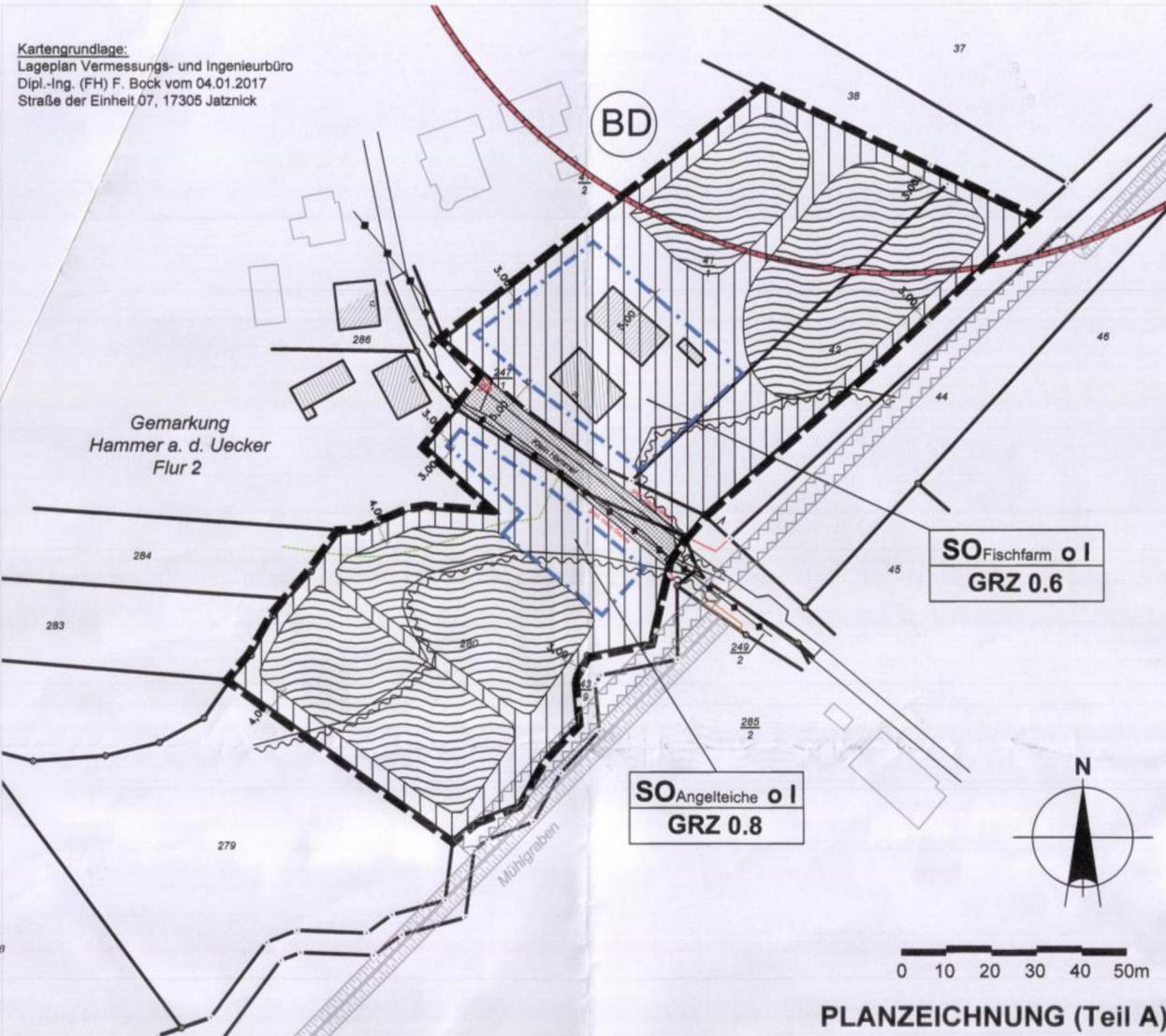
Phase: Satzungsbeschluss vom 27.09.2017

N:\2016B008\dwg\Vorlage Satzungsbeschluss.dwg

#### Kartengrundlage:

Lageplan Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) F. Bock vom 04.01.2017

Straße der Einheit 07, 17305 Jatznick



#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hammer a. d. Uecker hat am 21.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.02/16 "Fischfarm Klein Hammer" sowie die frühzeitige Beteiligung auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: September 2016) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sind am 19.10.2016 im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 10/2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad erfolgte am 29.09.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs vom 27.10.2016 bis 28.11.2016.

4. Die Gemeindevertretung hat am 03.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.Mai 2017 im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 05/2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme am 05.05.2017 aufgefordert worden.

09.10.2017

Hammer a. d. Uecker, den



5. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2017 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

09.10.2017

Hammer a. d. Uecker, den

Jacobi Peha



6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Anklam, den -2. Okt. 2017

weiter Katasterbehörde

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.3.18, Az.: 06.458-17-40 erteilt. Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

28.03.2018

Hammer a. d. Uecker, den

Jacobi Peha



8. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2018 im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 04/18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des 19.04.2018 in Kraft getreten.

20.04.2018

Hammer a. d. Uecker, den

Jacobi Peha

