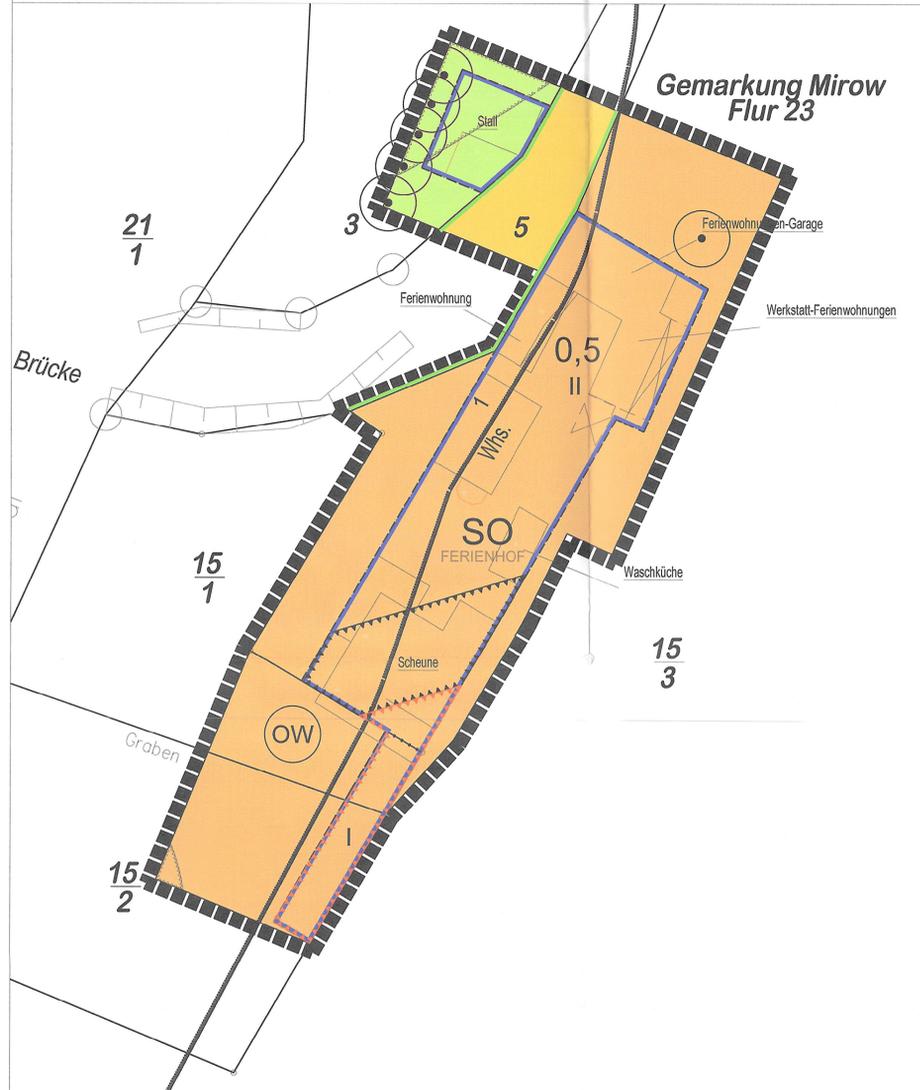


SATZUNG DER STADT MIROW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke"

Satzung der Stadt Mirow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ für das Gebiet östlich des Mirower Kanals (Gemarkung Mirow Flur 23 Flurstücke 3, 5, 15/1, 15/2 und 15/3 [alle teilweise])
 Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 500



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lageplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Boerner Stand: 12.06.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet Ferienhof i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,5	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Baugrenzen		
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Flächen für die Landwirtschaft		
—	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
 Sonstiges Sondergebiet Ferienhof
 Zulässig sind ein landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich Wohnnutzung und Ferienwohnungen.
 Der landwirtschaftliche Betrieb kann im Nebenerwerb ausgeübt werden.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

CEF 1 Der Verlust eines Paarungsquartiers der Rauhaufledermaus an der Scheune ist zu ersetzen. Ein Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist vor Beginn der Um- bzw. Abrissarbeiten an einem Gebäude im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für die Schleiereule an der Scheune ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere nach Um- bzw. Abrissarbeiten am Giebel der Scheune zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen

—	festgesetzter Lärmpegelbereich III i. V. m. textlicher Festsetzung 3.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	festgesetzter Bereich mit Überschreitung der Orientierungswerte i. V. m. textlicher Festsetzung 3.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

—	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Oberflächengewässer	OW
—	Umgrenzung von Fläche, die von der Bebauung frei zu halten sind; hier Waldabstand	

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze	
—	Flurstücksnummer	
—	vermessener Gebäudebestand mit Nutzung	Whs.

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.
 Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

3. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 In dem schwarz gekennzeichneten Baufeld wird Lärmpegelbereich III festgesetzt. In der nachfolgenden Tabelle sind für die Lärmpegelbereiche I-III die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile aufgeführt. Bei einem Fensterflächenanteil der Außenwände von maximal 40 % sind in Abhängigkeit vom Beurteilungspegel für Wohnräume folgende Dämmungen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel L _r tags dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,eff}		
		Wand / Dach dB	Fenster / Tür dB	Schallschutzklasse für Fenster nach VDI 2719
I	52	35	25	1
II	53 - 57	35	25	1
III	58 - 62	40	30	2

Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sollten in der Regel Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse vorgesehen werden.

Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) sind auf den nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden ausgeschlossen.
 3.2 In dem rot gekennzeichneten Baufeld sind schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume, Büros u. a. „Wohnküche“) nicht zulässig.

4. Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In der Fläche für die Landwirtschaft ist ein Stall zulässig.

II. Hinweise

1) Bodendenkmale

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.

2) Artenschutz

V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
 V2 Vor Beginn von langfristig in einem Planungshorizont von 2 bis 20 Jahren nach B-Plan-Genehmigung vorgesehenen Abriss- oder Umbauarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäude-bewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

1) Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Deckung des Kompensationsdefizites 3.105,38 Punkten sind 1.440 m² Feldgehölz gemäß Punkt 2.13 „Anlage von Feldgehölzen“ der HzE auf einem Teilstück des Flurstücks 15/3 der Flur 23 der Gemarkung Mirow zu entwickeln und dinglich zu sichern.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.01.2020 durch Abdruck im „Kleinseen-Lotsen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2020 geändert.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 03.02.2020 bis 06.03.2020 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2020/07.03.2020.
- Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“, die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 21.01.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2020 durch Abdruck im „Kleinseen-Lotsen“ Nr. 11/2020 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachungen und die auszulegenden Unterlagen unter der Adresse www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mirow, den 25.07.2022

 Bürgermeister

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ wurde am 28.06.2022 von der Stadtvertretung der Stadt Mirow beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Mirow, den 25.07.2022

 Bürgermeister

10. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 15.07.2022

Robel, den 18.07.2022

 Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ wird hiermit ausgesetzt.

Mirow, den 25.07.2022

 Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 „Ferien auf dem Bauernhof – Hohe Brücke“ durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.06.2024 durch Abdruck im „Kleinseen-Lotsen“ Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.06.2024 in Kraft getreten.

Mirow, den 18.07.2024

 Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte @ GeoBasis-DE/M-V <2019>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Ferien auf dem Bauernhof - Hohe Brücke" der Stadt Mirow
 Stand: Mai 2022
 Planverfasser: Gudrun Trautmann