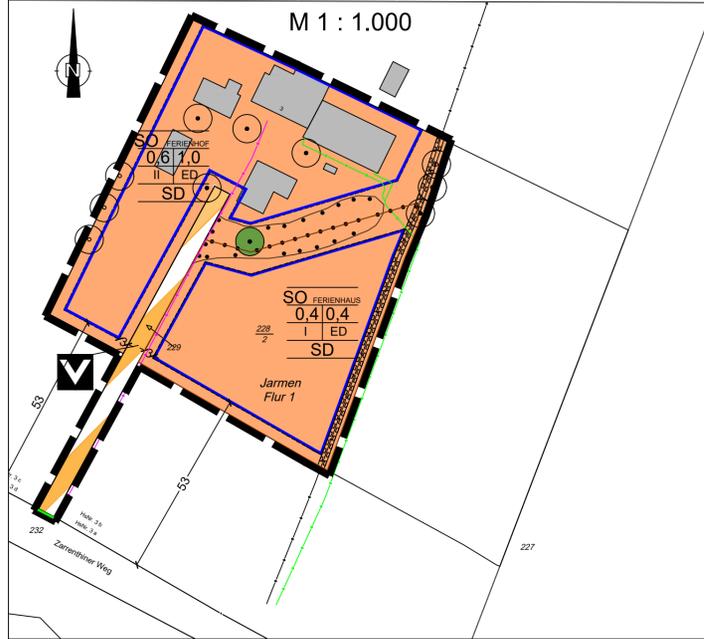


SATZUNG DER STADT JARMEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "Hof Bruhn"

Satzung der Stadt Jarmen über den Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ für das Gebiet nördlich des Zarrentiner Weges (Gemarkung Jarmen, Flur 1, Flurstücke 228/2 (teilweise) und 229)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage digitale ALK Stand 16.06.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO FERIEHAUS	Sondergebiete, die der Erholung dienen hier Ferienhausgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 Abs. 4 BauNVO
SO FERIEHAUS	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung hier Ferienhof	§ 11 BauNVO
1,0	Geschossflächenzahl (Nutzungsschablone 2. Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (Nutzungsschablone 2. Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Nutzungsschablone 3. Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Nutzungsschablone 3. Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen

—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—	Unterirdische Leitung, hier 20 kV-Kabel der E.DIS	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
---	---	-------------------------

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

—	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Erhaltung von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
—	Erhaltung: Bäume	

6. Sonstige Planzeichen

—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
—	zulässige Dachform: Satteldach	

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen festgesetzt. Diese setzen sich zusammen aus Ferienhausgebieten und dem Ferienhof.

- 1.1 Ferienhausgebiete § 10 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind ausschließlich Ferienhäuser.
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet Ferienhof § 11 BauNVO
Zulässig sind ein landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich Wohnnutzung und Ferienwohnungen. Die Zahl der zulässigen Wohngebäude wird auf zwei beschränkt. Der landwirtschaftliche Betrieb (hier Mosterei) kann im Nebenerwerb ausgeübt werden. Zulässig sind auch ein Hofladen und ein Hofcafé.
- 1.3 Im Ferienhausgebiet und im sonstigen Sondergebiet Ferienhof dürfen die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten 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

- 2.1 Entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und Einzelbäume sind zu erhalten und zu sichern. Ausfall ist durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 2.2 Entspricht CEF- Maßnahme
Von den zu fällenden Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vier Bäume an den in der Planzeichnung festgelegten Stelle zu ersetzen. Alle übrigen Gehölze haben einen Stammumfang von weniger als 50 cm (gemessen in einem Meter Höhe) und müssen daher nicht ersetzt werden. Grundsätzlich ist der Kompensationsumfang durch die Anpflanzung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu erfüllen. Sollten die Gehölze gefällt werden, müssen diese vor Fällung ersetzt werden.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete 2 m breite Fläche ist mit einem Leistungsrecht zugunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Bentzin Nr. MV_WSG_2045_05 hier in der Schutzzone III.

II. Hinweise - Bebauungsplan Nr. 6

—	Allgemeines Wohngebiet
—	Baugrenze
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6
—	Niederspannungsstromkabel der E.DIS
—	Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH

III. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Flurstücksgrenze
—	Flurstücksnummer
—	Gemarkung
—	Flur
—	Gebäudebestand

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

III. Hinweise

1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräbern, Brunnen-schächten, verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind dies gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den West des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2) Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrissarbeiten und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bauarbeiten sind zum Schutz der Amphibien in deren Hauptaktionszeit ab 01. März zu beginnen ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Um die Tötung und Verletzung von Amphibien zu verhindern, sind die Gehölze im Winter vor Baubeginn oberirdisch zu beseitigen. Die Arbeiten müssen von der Weg-/Hofseite her erfolgen, da hier keine Amphibien in Landlebensräumen zu erwarten sind. Die unterirdischen Bestandteile der Gehölze sind im Frühjahr des Beginns der Bauarbeiten ab 01. März, in der Hauptaktionszeit der Arten, weg-/hofseitig zu roden.
- V5 1 Jahr vor Beginn von Abrissarbeiten sind diese zuvor auf Vorkommen von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen besetzte Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sowie deren Umsetzung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3) Externe Kompensation

Das Kompensationsdefizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die eine Kompensationsflächenäquivalent von 7.814 entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich wäre die Verwendung des ca. 7 km südöstlich gelegenen Kontos VG - 017 „Ökokonto Landschaftsverbesserung südlich der Peene“.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Jarmener Infoblatt Nr. 12/2022 am 16.12.2022 sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-jarmen-tutow.de.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.12.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtvertretung hat am 07.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hof Bruhn“ und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hof Bruhn“, die Begründung mit dem Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag und die schalltechnische Untersuchung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen waren in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Außerdem waren die Unterlagen in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht. Die Veröffentlichung wurde ortsüblich am im Jarmener Informationsblatt Nr. bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt und wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 22 „Hof Bruhn“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Jarmen, den

Siegel

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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Jarmen, den

Siegel

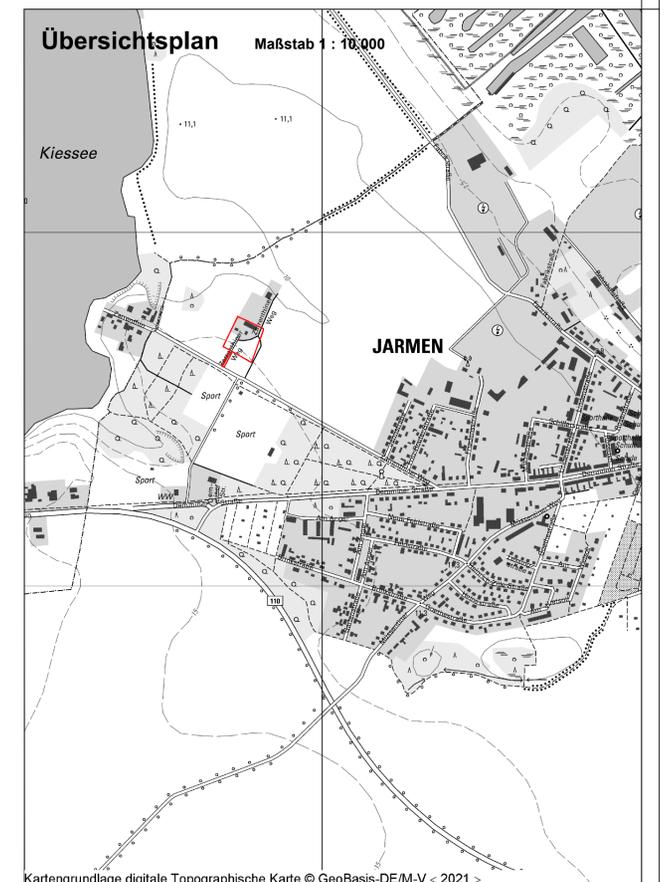
Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Jarmener Informationsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Jarmen, den

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2021 >

Bebauungsplan Nr. 22 "Hof Bruhn" der Stadt Jarmen Stand: Entwurf März 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann