

# 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 25.01.2019 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 01 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 30.01.2019 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 vom 05.02.2019 bis 07.03.2019 im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. 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.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2019 beschlossen den geänderten Entwurf der Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung dem Text und der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 19.11.2019 im Internet <https://www.amt-crivitz.de> und im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 10 vom 25.10.2019 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.

Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Friedrichsruhe, 05.11.2019

Siegelabdruck Der Bürgermeister
- 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 03.12.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 03.12.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

Friedrichsruhe, 05.12.2019

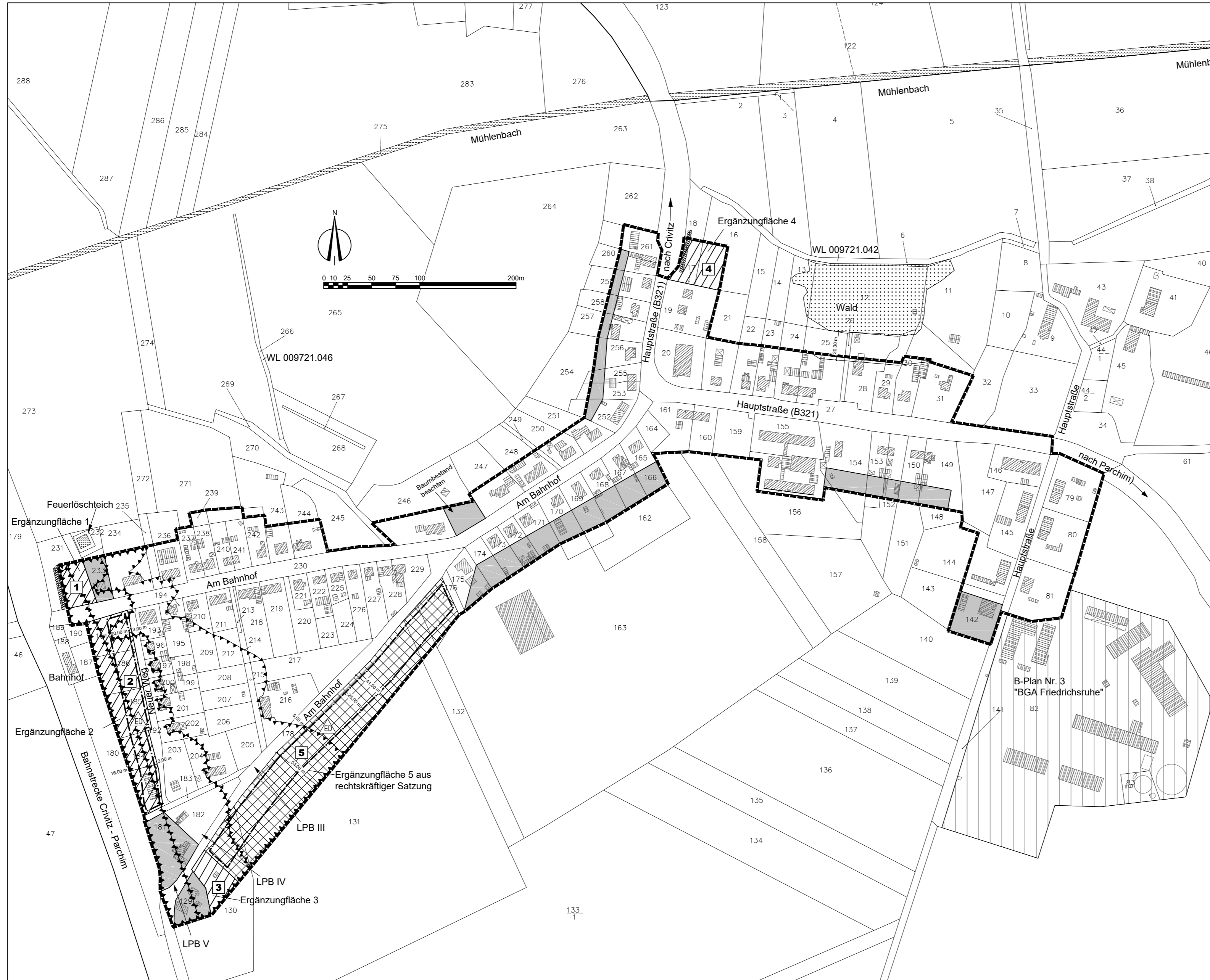
Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Friedrichsruhe, 05.12.2019

Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Neufassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 20.12.2019 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. 12 vom 20.12.2019 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, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.

Friedrichsruhe, 23.12.2019

Siegelabdruck Der Bürgermeister



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

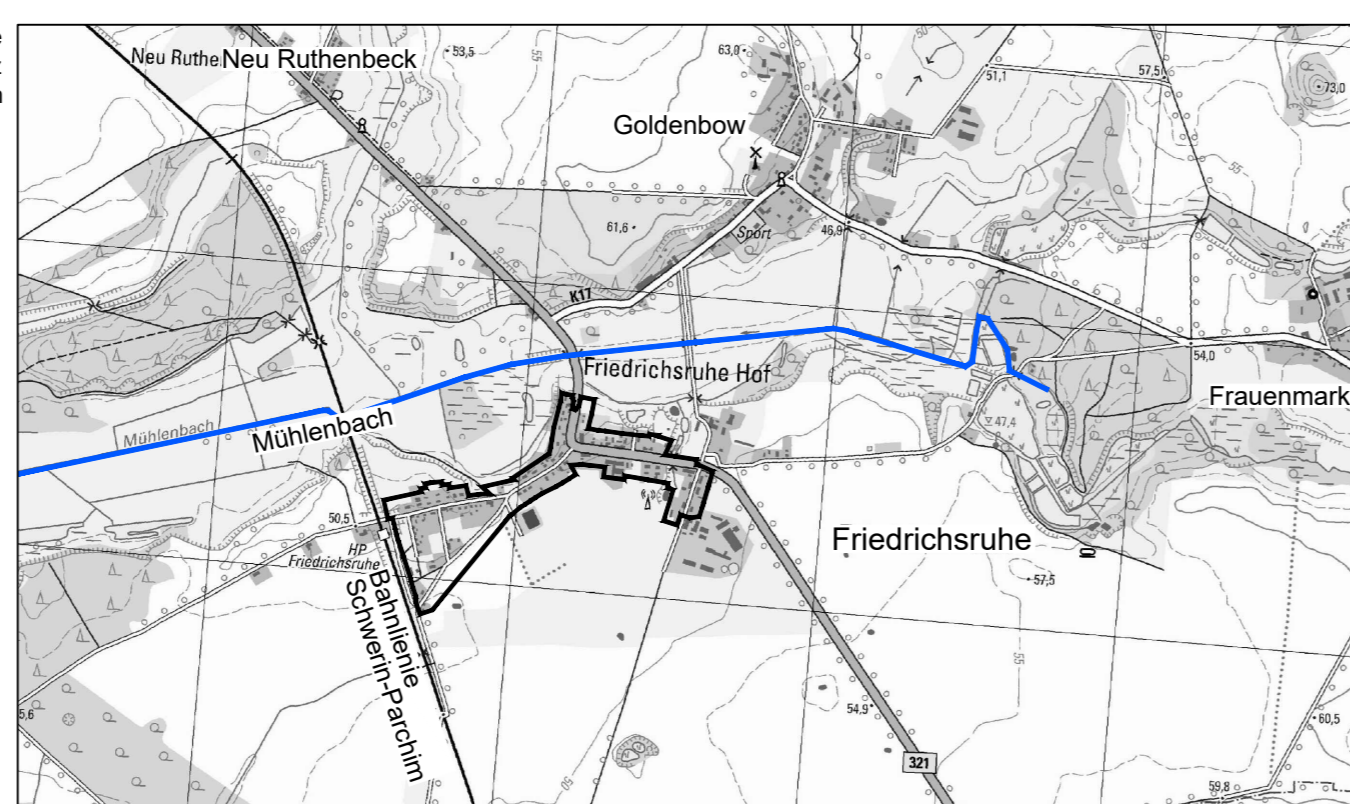
### FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Ergänzungsfächen
- nachträglich einbezogene Klarstellungsflächen (nach Luftbild und Ortsbegehung ergänzte Bebauung)
- Ergänzungsfäche aus rechtskräftiger Satzung
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hecke
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- LPB V - III Lärmpegelbereich V - III

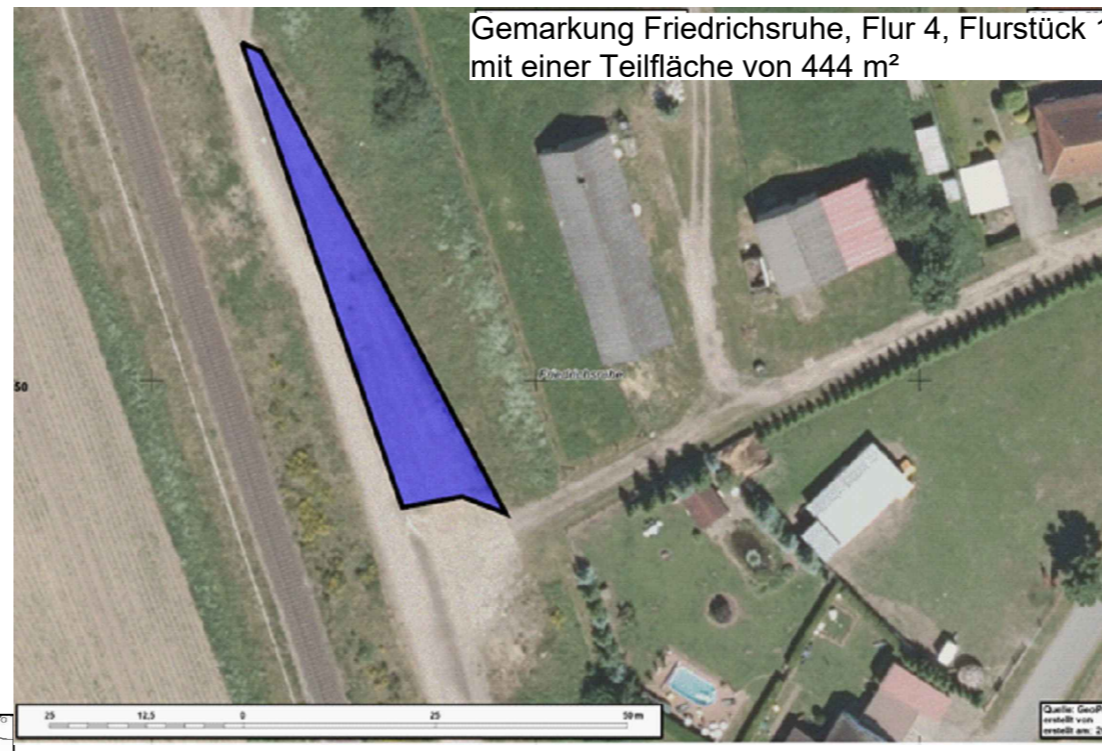
### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Feuerlöschteich
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
- Haupt- / Nebengebäude
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Bemaßung

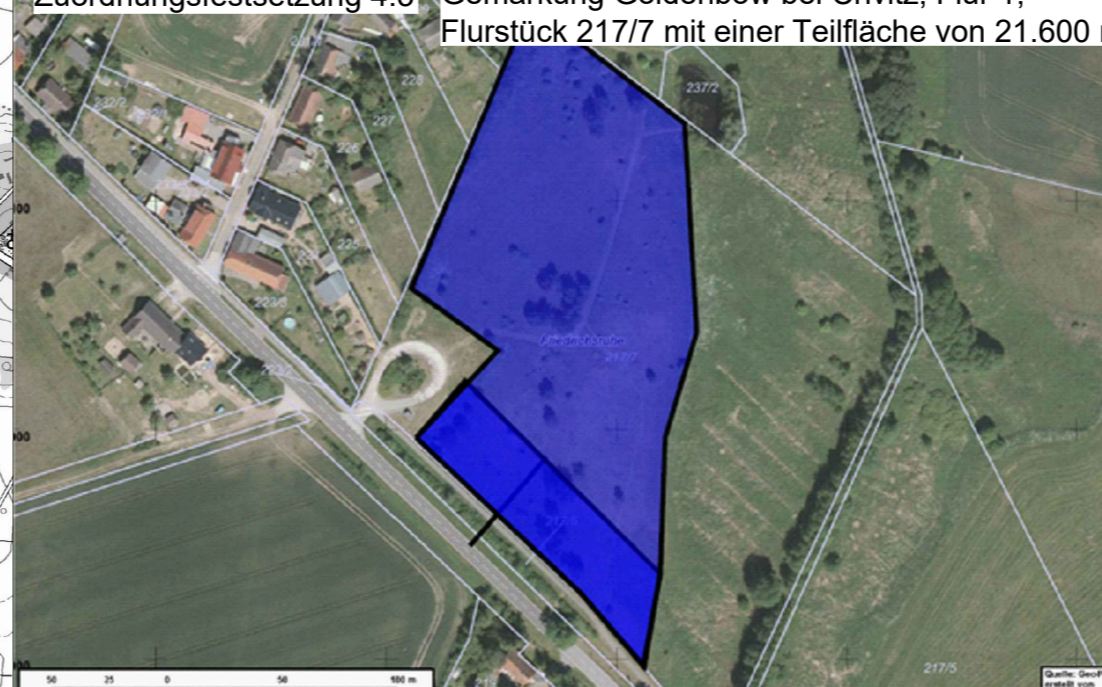
### Übersichtspln



### Zuordnungsfestsetzung 4.2



### Zuordnungsfestsetzung 4.3



## 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

§ 6  
Inkrafttreten

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 20.12.2019 folgende Satzung über die Neufassung der Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Friedrichsruhe Hof erlassen.

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

### § 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

- Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (1) und (2) BauGB.
- 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 4, Flurstück 17, 18 mit einer Teilfläche von 225 m<sup>2</sup> wird die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden Hecke mit 5m Breite zweireihig festgesetzt.

Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege 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 Grundstücksgrenzen sind jeweils zwei Obstbäume (hochstämmige, alte, bodenständige Obstsorten (vgl. Artenliste) STU 12 - 14 cm zu pflanzen.

Für jede Garage / Carport bzw. drei befestigte Stellplätze ist ein weiterer Laubbaum (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, breittufigen Pflaster, Rasengittersteine oder Schotter herzustellen.

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

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

- In der Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 24, Flurstück 231 mit einer Teilfläche von 225 m<sup>2</sup> und Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 24, Flurstück 17, 18 mit einer Teilfläche von gesamt 225 m<sup>2</sup> wird die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von freiwachsenden Hecken mit 5 m Breite zweireihig festgesetzt. Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege haben entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 6.31 zu erfolgen.
- Die Grünfläche, Gemarkung Friedrichsruhe, Flur 24, Flurstück 1/1 mit einer Teilfläche von 444 m<sup>2</sup> ist nach der Entseelung und dem Auffüllen mit vegetationsfähigem Boden als Wiesenfläche mit 30% Gehölzpflanzung parkartig anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Anlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie Unterhaltungspflege 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 zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Gemarkung Goldenbow bei Crivitz, Flur 1, Flurstück 2177 mit einer Teilfläche von 21.600 m<sup>2</sup>, ist das Offenland durch Mahd auf Dauer zu erhalten. Die Unterhaltungspflege hat unter Beachtung der Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 2018 Anlage 6 für die Ziffer 2.42 zu erfolgen, mit der Abweichung, dass keine Beweidung stattfindet.

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

- Für die Wohngebäude innerhalb der Ergänzungsfäche 4 sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Bundesstraße 321 (Hauptstraße) abgewandten Seite (lärmabgewandt) zuzuordnen.
- Für die Wohngebäude innerhalb der Ergänzungsfächen 1, 2 und 3 sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Bahnstrecke abgewandten Seite (lärmabgewandt) zuzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen ab Lärmpegelbereich III schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Gebäudeflächen und Dachflächen sind entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu dimensionieren.
- Die Festsetzungen gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.3 abgewichen werden.

Rechtsverbindlich:	21.12.2019
Entfassung:	November 2019
geänderter Entwurf:	Oktober 2019
Entwurf:	November 2018
Planungsstand	Datum:

## 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:	Auftragnehmer:
Ausschnitt Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Gemarkung: Friedrichsruhe Flur 4	Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
	Zeichner:
	Dipl.-Ing. Frank Orst
	Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1 : 3000	