

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

SO Reitanlage: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: „Reitanlage“

Das Sondergebiet „Reitanlage“ dient der Errichtung von Reitanlagen mit Tierhaltung, reitsportlicher Betätigung und Bewegung mit Pferden.

- Zulässig sind:
- Stallungen zur Haltung von Tieren, insbesondere Pferden,
 - Anlagen die zum Reiten und der Dressur von Pferden dienen,
 - Sanitär- und Sozialräume,
 - Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie

Private Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, hier „Reitplatz“

Die private Grünfläche Reitplatz dient der Bewegung, dem Training und der Dressur von Pferden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Im Einzelfall sind die funktionsbezogenen baulichen Anlagen, Hindernisse oder Einzäunungen zulässig.

I.2.) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptnutzung darf mit denen in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen, sowie mit Nutzungen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

I.3.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

I.3.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

- Zulässig sind:
- Private Wege und Hofflächen,
 - Werbeanlagen,
 - Anlagen zur Speicherung und Einspeisung von regenerativ erzeugter Energie
 - Untergeordnete Anlagen, die dem Betrieb der Gesamtanlage dienen wie z.B. Fahrrad-, Geräteschuppen etc.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.5) gem. (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise (II.6)

II.1) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Unter-suchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und pflegearbeiten dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.3) Artenschutz
Beeinträchtigungen von Brutvögeln insbesondere durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind in den benachbarten Gehölzbiotopen nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)
Bauarbeiten sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Vergrämungswirkungen auf Brutvögel) zwischen 15. August September und 30. April auszuführen.

II.4) Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bau-arbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

II.5) Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Der ermittelte Wert von 4.829 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Für das Vorhaben wird das Ökokonto Prosnitz II vorgeschlagen. Das Kompensationsflächenäquivalent wird zu 2,75 € netto gehandelt, was im konkreten Fall für 8.716 Flächenäquivalente eine Zahlung von 23.969 € netto bzw. 28.523,11 € brutto erfordert. Mit dem Nachweis über die Zahlung für 8.716 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.
Für die 10 zu rodenden Bäume ist ein Ausgleich von 10 Ersatzpflanzungen zu erbringen. Zu pflanzen sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe).

II.6) Löschwasser
Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2018 und bekannt gemacht durch Aushang vom 10.12.2018 bis 02.01.2019.

Gustow, den Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gustow, den Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Satzung zur Behördenbeteiligung am 05.11.2018 nach § 4 (1) BauGB sowie am 29.04.2019 nach § 4 (2) BauGB bestimmt und die Begründung jeweils gebilligt.

Gustow, den Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 11.12.2018 nach § 4(1) und am 2019 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) bzw. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 14.01. 2019 bis zum 18.02. 2019 bzw. vom 2019 bis zum 2019 während folgender Zeiten:
montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr,
montags, mittwochs und donnerstags von 13.30 bis 16.00 Uhr sowie dienstags von 13.30 bis 18.00 Uhr beteiligt worden. Bestandteil der ausgelegten Unterlagen nach § 4(2) BauGB waren zusätzlich die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.12.2018 bis 02.01.2019 bzw. vom 2019 bis 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Gemeinde-Website des Amtes Bergen auf Rügen veröffentlicht.

Gustow, den Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am sowie am geprüft.

Gustow, den Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

8) Die Satzung wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gustow, den Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gustow, den Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gustow, den Bürgermeister

....., den

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Plan ZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

 Sonstige Sondergebiete, hier: SO Reitanlage (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl
FH 8,50 m max. Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

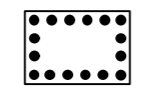
 Baugrenze

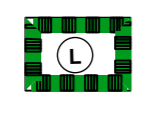
GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


 private Grünfläche, hier: Reitplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

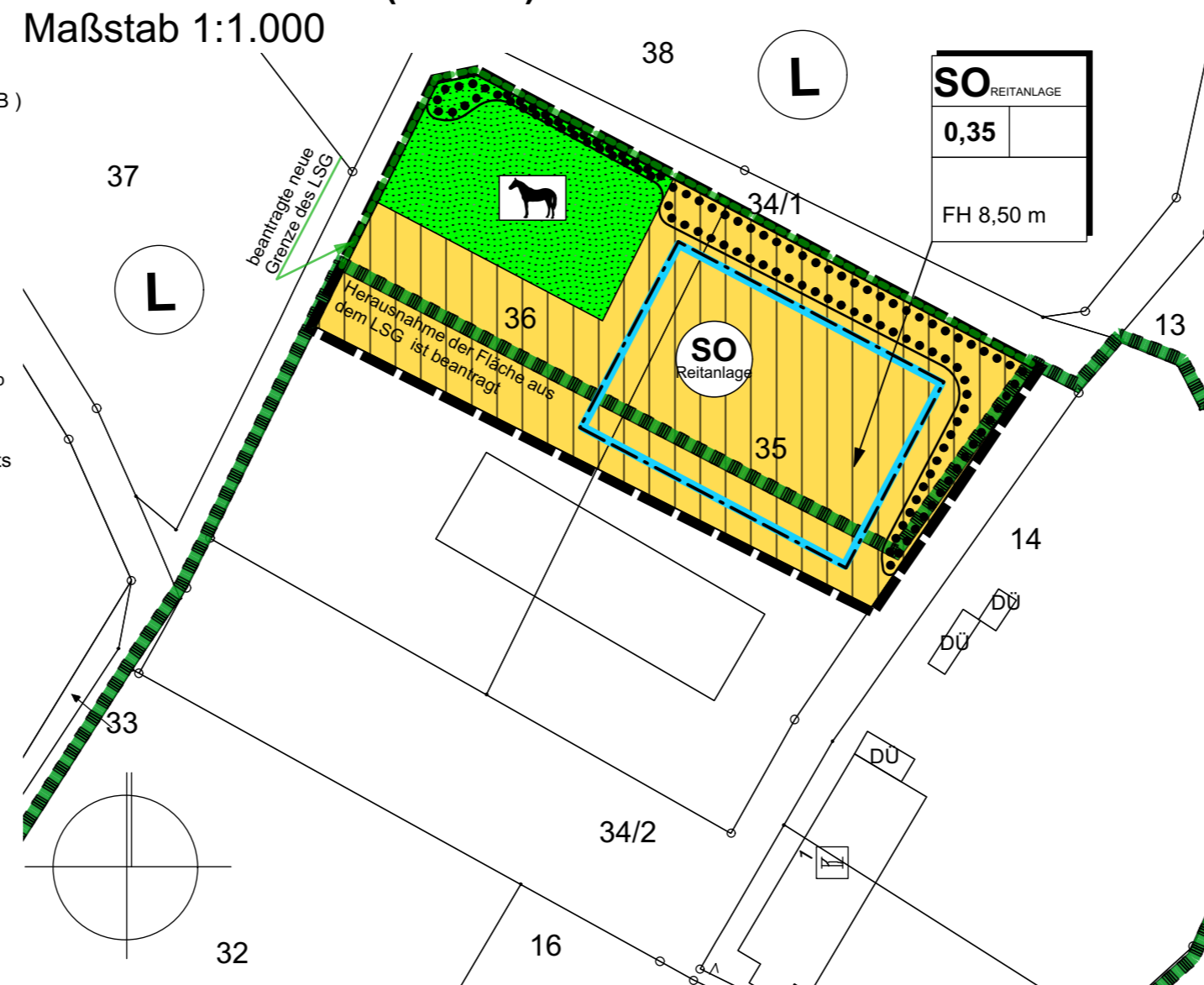
 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:1.000



SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 " SO Reitanlage ".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 " SO Reitanlage ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gustow / Rügen vorhabenbezogener Babauungsplan "SO Reitanlage"

Nr. 10

Offenlage
§3(2) und §4(2) BauGB

Fassung vom 27.11.2018, Stand 02.04.2019

Maßstab 1: 1.000