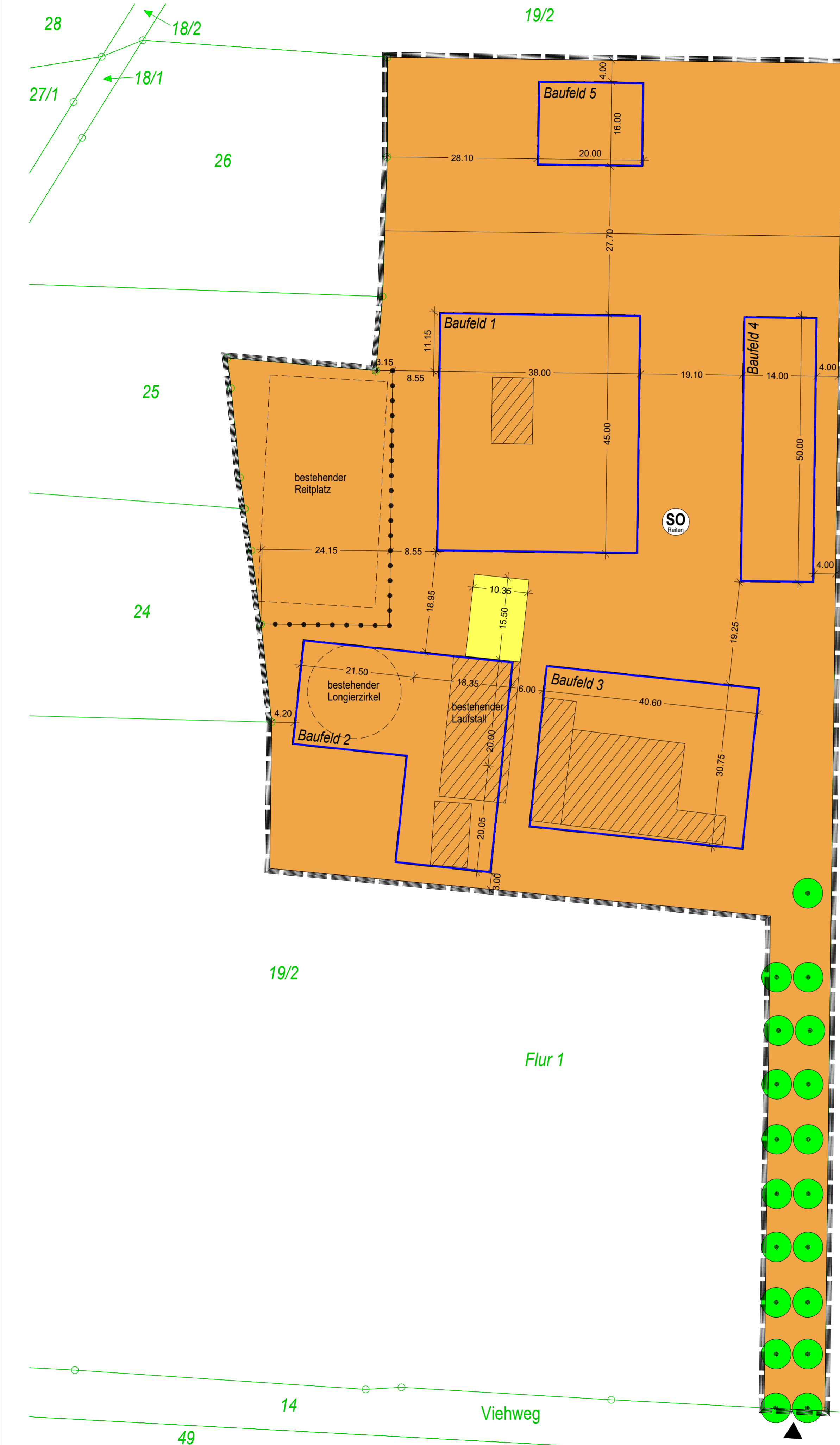


# Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Reiterhof Zirmoisel" der Gemeinde Rappin

## Planzeichnung (Teil A)



**Planzeichenerklärung**  
gemäß PlanZV für den Vorentwurf der Gemeinde Rappin über den Bebauungsplan Nr. 2 "Reiterhof Zirmoisel"

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**SO** 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Reiterhof

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) hier: Ein- bzw. Ausfahrt

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

hier: Festmistlager

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) hier: Erhaltung Bäume

**15. Sonstige Planzeichen**

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Planzeichen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I Festsetzungen

#### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

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 Abs. 2 BauGB).

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

Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient der Anlage eines Reiterhofs mit Pferdehaltung, reitsportlichen Anlagen und ergänzten Ferienwohnungen und Versorgungseinrichtungen.

- Zulässig sind
- in Baufeld 1 und 2: Anlagen zur Pferdehaltung sowie für den Reitsport als eingeschossige Gebäude insgesamt mit bis zu 2.300 qm Gebäudegrundfläche,
  - in Baufeld 3: Hofcafé / Reiterstubchen (als Schank- und Speisewirtschaft), Ferienwohnungen / Beherbergungseinrichtungen und Räume, die der Abschiednahme und der Beerdigung dienen sowie dazugehörige Nebenräume, als zweigeschossiges Gebäude mit bis zu 600 qm Gebäudegrundfläche,
  - in Baufeld 4: Fahrzeug-/Maschinenhalle / Lager mit Werkstatt als eingeschossiges Gebäude mit bis zu 300 qm Gebäudegrundfläche,
  - in Baufeld 5: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als eingeschossiges Gebäude mit bis zu 160 qm Gebäudegrundfläche.

Einschränkend ist im Bereich des bestehenden Reitplatzes nur die Anlage eines nicht überdachten Reitplatzes mit bis zu 950 qm Grundfläche und die Errichtung einer dazugehörigen Sprecherkabine zulässig.

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtversiegelung mit Gebäuden, flächigen Anlagen sowie befestigten Freiflächen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO darf insgesamt max. 8.000 qm betragen.

#### I.2 überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

##### I.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 3 BauNVO

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsverhältnis nach § 6 LBAuO M-V auslösen, mobile Unterstände für Pferde (Zelte), bewegliche Hindernisse für den Reitsport u.Ä. sowie Wohnwagen zugelassen.

#### I.3 Grünordnungsmaßnahmen

##### I.3.1 Erhaltungsgebote Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 14 cm zu ersetzen.

#### I.4 Abfall- und Abwasser- sowie Niederschlagswasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

##### I.4.1 Anfallendes Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung oder Verdunstung bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei grundsätzlich unzulässig.

##### I.4.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Durch die Pferdehaltung anfallender Festmist ist, entsprechend § 62 WHG, § 20 LWaG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1.2 (AwSV), so zu lagern, dass wassergefährdende Stoffe nicht in die Umgebung gelangen können. Dazu ist innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Ablagerung von Festmist, eine oder mehrere verbundene wasser- und luftdichte Betonplatten als Untergrund zu verwenden.

#### I.5 Gestaltung § 12 BauGB

##### I.5.1 Dachform

Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad auszuführen.

##### I.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen von Teilbereichen des Reiterhofs, sowie eine Gesamteinzäunung der Anlage sind zulässig.

#### II Nachrichtliche Übernahme

##### II.1 Alleenschutz gemäß NatSchAG M-V

Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen sowie privaten Wegen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu der Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Alleen oder einseitigen Bäume führen können, sind verboten.

#### III Hinweise

##### III.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Präambel  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rappin vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Reiterhof Zirmoisel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

02 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

03 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich zum \_\_\_\_\_ durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

04 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

05 Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

06 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

07 Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen während folgender Zeiten:

- montags \_\_\_\_\_
- dienstags \_\_\_\_\_
- mittwochs \_\_\_\_\_
- donnerstags \_\_\_\_\_
- freitags \_\_\_\_\_

Im/in \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderen Wegen abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch \_\_\_\_\_ bekanntgemacht.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

08 Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

09 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

10 Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gab erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab \_\_\_\_\_ vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ ObVI \_\_\_\_\_

11 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

12 Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ durch \_\_\_\_\_ 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Rappin, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) 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.

PLANGRUNDLAGEN: Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem MV (WMS\_MV\_ALKIS) im Geodataviewer GDI-MV  
STANDORTANGABEN: Gemarkung Zirmoisel, Flur 1, Flurstück 19/2 teilweise

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: MV WebAtlasDEMV 2023



Gemeinde Rappin  
über Amt Bergen auf Rügen  
Markt 5-6  
18528 Bergen auf Rügen

THOMAS NIESSEN BDLA  
Landschafts- und Freizeitanwalter  
Bauingenieurwesen - Baubetriebslehre  
Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Wilhelmstraße 20 in 18528 Bergen auf Rügen  
Tel.: 03834 6000-10 Fax: 03834 6000-11  
www.niessen.de

Entwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Reiterhof Zirmoisel" der Gemeinde Rappin  
16.10.2023 M 1 : 500  
H/B = 590 / 1000 (0,59m²) Allplan 2022