GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "Reiterhof Neuhaus"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Baumliste: nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Baum-Nr.:	Art:	Stammumfang:	Kronen-Ø:	Schutzstatus:
1	Erle	1,9 m	7 m	§18 NatSchAG
2	Erle	1,9 m	9 m	§18 NatSchAG
3	Erle	1,9 m	8 m	§18 NatSchAG
4	Erle	1,6 m	7 m	§18 NatSchAG
5	Linde	2,8 m	12 m	§18 NatSchAG
6	Erle	1,6 m	12 m	§18 NatSchAG
7	Erle	1,1 m	8 m	§18 NatSchAG
8	Fichte	1,1 m	6 m	§18 NatSchAG
9	Weide	1,2 m	8 m	§18 NatSchAG
10	Kiefer	1,5 m	9 m	§18 NatSchAG
11	Esche	1,9 m	12 m	§18 NatSchAG
12	Tanne	1,3 m	5 m	§ 3 GehölzSch
13	Fichte	1,3 m	6,5 m	§ 3 GehölzSch
14	Kiefer	1,5 m	8 m	§18 NatSchAG
15	Weide	1,4 m	9 m	§18 NatSchAG
16	Linde	1,9 m	9 m	§18 NatSchAG
17	Birke	1,9 m	9 m	§18 NatSchAG
18	Esche	1,1 m	7 m	§18 NatSchAG
19	Esche	1,3 m	6 m	§18 NatSchAG
20	Esche	2,2 m	15 m	§18 NatSchAG
21	Kiefer	1,4 m	10 m	§18 NatSchAG
22	Birke	1,3 m	7 m	§18 NatSchAG
23	Kiefer	1,4 m	8 m	§18 NatSchAG
24	Kiefer	1,3 m	5 m	§18 NatSchAG
25	Kiefer	1,1 m	8 m	§18 NatSchAG
26	Kiefer	1,3 m	8 m	§18 NatSchAG
27	Kiefer	1,3 m	10 m	§18 NatSchAG
28	Kiefer	1,6 m	9 m	§18 NatSchAG
29	Kiefer	1,6 m	7 m	§18 NatSchAG
30	Kiefer	1,4 m	6 m	§18 NatSchAG
31	Kiefer	1,9 m	8 m	§18 NatSchAG
32	Kiefer	0,9 m	5 m	kein
33	Kiefer	0,9 m	4 m	kein
34	Kiefer	1,7 m	7 m	§18 NatSchAG
35	Kiefer	1,3 m	7 m	§18 NatSchAG
36	Kiefer	1,3 m	7 m	§18 NatSchAG
37	Kiefer	1,3 m	7 m	§18 NatSchAG
38	Birke	1,3 m	8 m	§18 NatSchAG
39	Birke	1,3 m	10 m	§18 NatSchAG
40	Kiefer	2,0 m	12 m	§18 NatSchAG
41	Eiche	1,6 m	8 m	§18 NatSchAG
42	Kiefer	1,6 m	8 m	§18 NatSchAG
43	Fichte	1,9 m	9 m	§18 NatSchAG
44	Fichte	2,0 m	8 m	§18 NatSchAG
45	Fichte	1,4 m	7 m	§18 NatSchAG
46	Kiefer	1,6 m	9 m	§18 NatSchAG
47	Birke	0,9 m	3 m	§ 3 GehölzSch
48	Birke	1,1 m	5 m	§18 NatSchAG
49	Eiche	1,7 m	16 m	§18 NatSchAG
50	Birke	1,3 m	8 m	§18 NatSchAG
51	Birke	1,6 m	9 m	§18 NatSchAG
52	Eiche	1,7 m	12 m	§18 NatSchAG
53	Birke	2,5 m	13 m	§18 NatSchAG
54	Birke	1,6 m	8 m	§18 NatSchAG
55	Birke	1,6 m	8 m	§18 NatSchAG
56	Linde	4,4 m	15 m	§18 NatSchAG
57	Fichte	0,9 m	7 m	kein
58	Fichte	0,9 m	6 m	kein
59	Eiche	0,9 m	7 m	§ 3 GehölzSch
60	Eiche	2,2 m	13 m	§18 NatSchAG
61	Obst	1,9 m	10 m	§ 3 GehölzSch
62	Obst	2,5 m	12 m	§ 3 GehölzSch
63	Eiche	0,9 m	7 m	§ 3 GehölzSch
64	Eiche	2,8 m	14 m	§18 NatSchAG
65	Weide	4,4 m	12 m	§18 NatSchAG
66	Weide	4,1 m	12 m	§18 NatSchAG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- SO 1 — Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: "Ferienhausgebiet" — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 Abs. 4 BauNVO
  - a/b/c "Ferienhausgebiet"
  - d/e "Ferienhausgebiet"
  - f "Ferienhausgebiet - Angestelltenwohnen"
  - g "Ferienhausgebiet - Betreiberwohnen"
- SO 2 — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Reitsport" — § 11 BauNVO
  - a "Reitsport - Reithalle"
  - b "Reitsport - Reitplatz"
  - c "Reitsport - Wirtschaftsgebäude"
  - d "Reitsport - Stall und Festmistplatte"
- SO 3 — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Gastronomie/Veranstaltung" — § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baul. Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO

- GR — Grundfläche
- I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- StG — Staffelgeschoss
- OK — Oberkante als Höchstmaß der zulässigen Höhe der baulichen Anlage über NHN (siehe Textl. Festsetzung "Höhe und Höhenlage")
- FH/TH — Firsthöhe/Traufhöhe über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

- a — abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung "Bauweise")
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen
- p/ö — private/öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
  - V — "Verkehrsberuhigter Bereich" als Mischverkehrsfläche
  - WW — "Wirtschaftsweg"
  - P1 — Parkplatz für Beherbergungs- und Restaurantgäste
  - P2 — Kurzzeitparkplatz zum Be- und Entladen der Ferienhäuser, Anmeldung sowie Anlieferung Restaurant
  - P3 — Parkplatz für Angestellte, Servicefahrzeuge und Reserveparkplätze
  - P4 — Parkplatz für Pferdetransporter / -gespanne
  - P5 — Parkplatz für Gäste des Reiterhofes

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- NS — unterirdisch, Niederspannungsleitung
- NS — unterirdisch, Niederspannungsleitung, Rückbau durch Umverlegung
- NS — unterirdisch, Niederspannungsleitung, Trassenvorschlag für Umverlegung
- TW — unterirdisch, Trinkwasserleitung
- AW — unterirdisch, Abwasserleitung

Grünflächen — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Grünflächen (siehe textl. Festsetzungen "6. Grünflächen")
- Zweckbestimmung:
  - ö / p — öffentlich / privat
  - Koppel — "Pferdekoppel zur Weidenutzung"
  - "parkartig gestaltete Grünfläche"
  - VBG — "Verkehrsbegleitgrün"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- Wasserfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - S+L — "Schwimm- und Löschteich"

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- AF6 — Maßnahmen als Verortungsbeispiel (siehe Textl. Festsetzung "Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes")
- M1 — Anpflanzen von Bäumen (Pflanzstandorte aus Maßnahmen M1 - siehe Textl. Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")
- M2 M3 — Maßnahmen (siehe Textl. Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")
- 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

Sonstige Planzeichen

- GFR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textl. Festsetzung "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte") — § 9 Abs.21 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textl. Festsetzung "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte") — § 9 Abs.21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs.24 BauGB
- S1 — Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
- S2 — organisatorische Schallschutzmaßnahmen (siehe Hinweise)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42 des Ostseebads Dierhagen — § 9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb einer Grünfläche — § 1 Abs.4 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und -objekten i.S.d. Naturschutzrechts, hier: gesetzlich geschütztes Biotop — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG MV
  - BHB — Biotoptyp: Baumhecke (einschließlich Grabenbereich)
  - BLT — Biotoptyp: Gebüsch trockenwarmer Standorte
  - BFX — Biotoptyp: Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, entfällt
- Abgrenzung von Schutzgebieten und -objekten i.S.d. Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet — § 26 BNatSchG
- Flächen für Wald — § 2 LWaldG MV
- Waldgrenze (Baumkronentraufe) — § 2 LWaldG MV i.V.m. § 1 WAbstVO MV
- Waldabstand (30m zur Baumkronentraufe) — § 20 Abs. 3 LWaldG MV

Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe unter HINWEISE) — § 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB

Vermerk

- HW — Hochwassergefährdeter Bereich, Risikogebiet, (siehe unter VERMERK) — § 9 Abs. 6a BauGB, § 73 Abs. 1 WHG

Planzeichen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Abriss vorhandener baulicher Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze unvermarkt
- Flurstücksgrenze vermarkt
- 148/1 — Flurstückbezeichnung
- ·12,80 — Geländehöhe über NHN
- Wasserschieber
- Brunnen - Bestand
- Verkehrsschild
- Schaltkasten
- Parzellierungsvorschlag (siehe Hinweise)
- Primärhabitat inkl. Pufferzone der Zauneidechse (siehe Textl. Festsetzung "Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes - AF4")
- A/B A/B — Schnitt (siehe Straßenverkehrsschnitte M 1:100, Planzeichnung Teil A)
- BFX / BLT — Biotoptypenbezeichnungen nach Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9 "Zuordnungsfestsetzungen")
- Waldumwandlung (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2 M4)
- Grünland
- Wald
- Hecke
- Böschung
- Laubbaum (siehe Baumliste)
- Entfall Laubbaum (siehe Baumliste, unter Hinweise und Nachrichtl. Übernahmen)
- Nadelbaum (siehe Baumliste)
- Entfall Nadelbaum (siehe Baumliste, unter Hinweise und Nachrichtl. Übernahmen)
- Schacht
- Zaun

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Der in der Planzeichnung (TEIL A) dokumentierte Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht den ALKIS-Daten vom 06.02.2017 (Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen).

Der Lage- und Höhenplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen des Vermessungsbüros Stefan Reiche am 08. - 20.02.2017 und 25.05.2018 angefertigt.

Lagebezug: ETRS 89 UTM Z33
Höhenbezug: DHHN 92 (Angaben in m ü. NHN)

PRÄAMBEL

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus" der Gemeinde Dierhagen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) sowie der Örtliche Bauvorschriften nach §86 LBauO, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sondergebiet **SO 1 "Ferienhausgebiet"** nach § 10 Abs. 4 BauNVO dient der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Im SO 1a bis 1e "Ferienhausgebiet" sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen sowie die zum Betrieb der oben genannten Einrichtungen notwendige technische Nebenräume und Lager.

Im SO 1f "Ferienhausgebiet - Angestelltenwohnen" sind zulässig:
- Wohnungen für Angestellte des Ferienhausgebietes und des Reiterhofes,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen sowie die zum Betrieb der oben genannten Einrichtungen notwendige technische Nebenräume und Lager.

Im SO 1g "Ferienhausgebiet - Betreiberwohnen" sind zulässig:
- Betreiberwohnungen,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen sowie die zum Betrieb der oben genannten Einrichtungen notwendige technische Nebenräume und Lager.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sport- und Spielplätze sowie sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Freianlagen, welche der Versorgung des Gebietes dienen.

Das Sonstige Sondergebiet **SO 2 "Reitsport"** nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung eines Reiterhofes inklusive der erforderlichen Nebenanlagen und sonstigen Infrastruktur.

Im SO 2a "Reitsport - Reithalle" sind zulässig:
- Reithalle mit Aufenthaltsraum für Zuschauer und Lagerräume sowie ein

Im SO 2b "Reitsport - Reitplatz" sind zulässig:
- Reitplatz,

Im SO 2c "Reitsport - Wirtschaftsgebäude" sind zulässig:
- Gebäude für Futtermittel und Gerätschaften/Maschinen,

Im SO 2d "Reitsport - Stall und Festmistplatte" sind zulässig:
- Stallgebäude mit Pferdeboxen und Lagerräumen, Lagerung von Festmist

Das Sonstige Sondergebiet **SO 3 "Gastronomie/Veranstaltung"** nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung mit Veranstaltungs- und/oder Ausstellungsräumen sowie Räumlichkeiten für die Verwaltung des Ferienhausgebietes und des Reiterhofes (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Im SO 3 sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen und der Reitsportanlage sowie Lagerräume,
- Räume für Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen

2. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 ist eine Überschreitung der Grundfläche für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (OK, TH, FH) beziehen sich auf das in der Planzeichnung (TEIL A) verwendete Höhensystem NHN (siehe Katastermäßiger Bestand).

Für die baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO1d, SO1e, SO1f, SO1g und SO3 ist eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe (OK / FH) ausnahmsweise um 1m zulässig.

Die Oberkante der Fußböden von Räumen, die dem dauerhaften und/oder regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind durch baulichen Maßnahmen auf eine Höhe von mindestens 2,05 m ü. NHN anzuheben.

Zum Schutz vor größeren Umwelt- und technischen Schäden ist eine Ergeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO 2a, 2c, 2d und SO 3 mit einer Höhenlage von mindestens 2,05 m ü. NHN erforderlich.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten SO 2a bis SO 2d ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Im SO 2a und SO 2d sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Im SO 2 und SO 3 dürfen die Gebäude an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, ohne Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen, errichtet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 unzulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün":
Die Nutzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" (VBG), zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden privaten Grundstücken zur Erreichbarkeit des jeweiligen Grundstückes durch Querung mit Fahrzeugen und zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien, ist zulässig. Die Befestigung des Fahrstreifens des zur Überfahrung genutzten Grünstreifens ist zulässig und auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zweckbestimmung "parkartig gestalteten Grünfläche":
Im Bereich der "parkartig gestalteten Grünfläche" ist eine Nutzung in Form von Außengastronomie, die dem Betrieb der gastronomischen Einrichtung des SO 3 zugeordnet ist und mit dieser eine funktionale Einheit bildet, zulässig. (siehe unter Hinweise - "Organisatorische Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz")

Im Rahmen der Außengastronomie sind fest installierte Überdachungen und Seitenwände zur Einhausung des Gastronomiebereiches nicht zulässig.

Zweckbestimmung "Koppel":
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Koppel" dienen ausschließlich als eingezäuntes Weideland für Pferde. Die Errichtung baulicher Anlagen mit Lagerzwecken und/oder Unterstände für Tiere oder Geräte/Maschinen oder sonstige Versiegelungen sind im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Koppel" bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig, soweit sie der Reitsporteinrichtung oder dem Ferienhausgebiet dienen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Wendemöglichkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen:
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden privaten Verkehrsflächen im Bereich des Wirtschaftshofes vor der Reithalle im direkten Anschluss an die Planstraße B dient zur Wendemöglichkeit von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen mit einem ermöglichten Wenderadius von 10 m und zusätzlichen Freihaltebereich (Ausschwenkbereich) von 1 m, in dem Bepflanzungen, bauliche Anlagen oder das Abstellen von Gegenstände unzulässig sind.

über private Grünflächen und private Grundstücke mit öffentlich gewidmeten Flächennutzungen:
Die mit Leitungsrechten zu belastenden private Grünflächen und private Grundstücke mit öffentlich gewidmeten Flächennutzungen im Bereich des Parkplatzes "P1" und des nördlichen Bereiches der Planstraße C, zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 5/1 und 5/2, dienen der leitungsgebundenen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien der dem Geltungsbereich der Satzung angrenzenden privaten Grundstücke "Am Hof Nr. 12 und 12a" (Flurstücke 5/1 und 5/2).

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B - FORTSETZUNG)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

8.1. Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

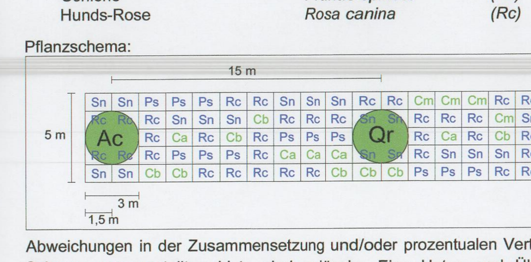
8.2. Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: (HzE 6.22) Die Pflanzung von 9 Bäumen ist entsprechend der Fällgenehmigung des Landrates vom 27. Februar 2019 (Az 44.30-2019-075-Ef) auszuführen (siehe Umweltbericht).
Die übrigen Pflanzungen erfolgen wie folgt:
Die Maßnahme M1 ist mit Fertigstellung des Bauvorhabens in der nachfolgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Entlang der Planstraßen B und C sind 23 Einzelbäume heimischer Arten im Abstand von jeweils 13 m mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu pflanzen. Abweichung der Pflanzabstände von bis zu 4 m sind zulässig.
Zu verwendende Arten sind: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Hängebirke (*Betula pendula*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Walnuss (*Juglans regia*), Schwarznuss (*Juglans nigra*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).
Es ist je zu pflanzendem Baum ein durchwurzelbarer Raum von 16 m² in 0,8 m Tiefe und 12 m² unversiegelte Fläche zu gewährleisten. Bei der Pflanzung der Bäume ist ein Abstand zu versiegelten Flächen von mind. 2,50 m einzuhalten und die Bäume sind mit einer Baumverankerung zu versehen und vor Wildverbiss zu schützen.
Die Pflanzmaßnahmen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und -wertig zu ersetzen. In den ersten 10 Jahren sind 2-3 Erziehungsschnitte zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung vorzunehmen. Die Baumverankerung und etwaige Schutzeinrichtungen sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen.

M2: (HzE 6.31) Die Maßnahme M2 ist mit Fertigstellung des Bauvorhabens in der nachfolgenden Vegetationsperiode umzusetzen. In den mit M2 gekennzeichneten Bereichen sind freiwachsende Heckenstrukturen mit einem Anteil von mindestens 80% heimischer Arten herzustellen. Die Pflanzqualität sollte dabei bei Bäumen als Heister mind. 150-175 cm betragen und bei Sträuchern mind. 80-100 cm. Die Sträucher sind in einem Pflanzverband von 1 Strauch pro 1,5 m² zu pflanzen. Es sind mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten zu verwenden. Die Mindestreihenzahl liegt bei 3 Reihen und es ist eine Mindestbreite der Maßnahme von 5 m zu sichern. 10% der verwendeten Pflanzungen sind als Baumgehölze herzustellen. Die Bäume sind mit einem Flächenbedarf von je Baum = 9 m² (3x3 m) und einem Mindestabstand untereinander von 15 m zu pflanzen.
Zu verwendende heimische Arten sind:

Bäume		
Feldahorn	*Acer campestre*	(Ac)
Hängebirke	*Betula pendula*	(Bp)
Stieleiche	*Quercus robur*	(Qr)
heimische Sträucher		
Haselnuss	*Corylus avellana*	(Ca)
Eingriffelige Weißdorn	*Crataegus monogyna*	(Cm)
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	(Sn)
Hainbuche	*Carpinus betulus*	(Cb)
Schlehe	*Prunus spinosa*	(Ps)
Hunds-Rose	*Rosa canina*	(Rc)

Pflanzschema:



Abweichungen in der Zusammensetzung und/oder prozentualen Verteilung der Arten der dem Schema vorangestellten Liste sind zulässig. Eine Unter- und Überschreitung der in der Maßnahme genannten Maße (Pflanzabstände der Bäume untereinander, Mindestbreite der Maßnahme oder Pflanzfeld der Sträucher von 1,5 m²) sind nicht zulässig. Davon abweichend, ist die Stieleiche (*Quercus robur*) mindestens alle 30 m zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen sind einer 5-jährigen Entwicklungspflege, inklusive Jungwuchspflege mit jährlicher Mahd der Gras- und Ruderalvegetation, mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Vor Pflanzung sind durch Bodenvorbereitung günstige Wachstumsbedingungen nach den jeweils geltenden DIN-Vorschriften herzustellen. Abgängige Exemplare sind gleichartig und -wertig zu ersetzen. Soweit erforderlich, sind Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu errichten. Diese sind, wie die Baumverankerungen, nach 5 Jahren zu entfernen.

M3: (HZE 7.13) Drei kleinere Bestandsgebäude im Bereich westlich des Sondergebietes 1f sind durch Umsetzung der Planung abzureißen und die Fläche zu entsiegeln sowie in eine Grünfläche mit der Artenschutzmaßnahme AF6 einzugliedern. Im Bereich des Sondergebietes 1e sind zwei Gebäude abzureißen und die Flächen zu entsiegeln. Ein Teil der entsiegelten Fläche steht in Verbindung mit der Maßnahme M2.

M4: Die Waldaufforstungsfläche (ca. 69 m²) im Bereich der mit M4 gekennzeichneten Fläche dient als Ersatz für den Waldentfall (ca. 34 m²) im Straßenmündungsbereich der Straße "Am Hof" zur Birkenallee, aufgrund Sicherung der Verkehrserschließung. Die Ersatzaufforstung wird zum Zwecke einer Begradigung bzw. Ergänzung des Waldrandes in Form einer 2-reihigen Pflanzung von standortgerechten und heimischen Sträuchern im Pflanzverband von 2x2 m hergestellt. Dafür können die unter M2 genannten Straucharten verwendet werden.

8.3. Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

AF1: Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung ist nur außerhalb der Brutsaison (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 31.07., bei Rodung von Gehölzen bis 30.09.) zulässig. Zum Schutz nachtaktiver Arten sind Bauarbeiten im Zeitraum von 20:00 bis 07:00 Uhr auszuschließen.
Der Abriss der Gebäude ist durch die Annahme der potentiellen Sommerquartiere von Fledermäusen in der Zeit vom dem 1. November bis 31. März durchzuführen (auch Beachtung der Brutsaison, für Brutvögel an Hauswänden). Die Abrissarbeiten des Gebäudes (Stall), mittig des SO 1f, sind ausschließlich in den Monaten April bis Oktober durchzuführen, der genaue Abrisszeitpunkt ist im Vorfeld mit einer sachkundigen Person abzustimmen (ökologische Baubegleitung).
Die Fällung von potentiellen Höhlenbäumen (Altbäumen mit einem Stammdurchmesser von ≥ 30 cm und geeigneter Höhlenbildung) ist außerhalb der Reproduktionszeit (Ende Mai bis Mitte August) und außerhalb der Winterschlafphase von Fledermäusen zu terminieren. Eine Ausnahme von vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen anerkannten Fachgutachter für Fledermäuse und Gebäudebrüter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

AF2: An Gebäuden in unmittelbarer Umgebung sind an hierfür geeigneten Stellen mindestens 10 Nistkästen für Mehlschwalben und mindestens 17 Nisthilfen für Rauchschwalben sowie 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz anzubringen. Zudem sind im Umfeld der zum Abriss stehenden Gebäude 6 Fledermauskästen anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten. So müssen sich die Kästen hinsichtlich ihrer Größe und Einfluglochgröße unterscheiden. Vor Anbau der Nistkästen sind die ausgewählten Örtlichkeiten auf eventuell schon vorhandene Ansiedlungen und ihrer generellen Eignung (z.B. Anflugsmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hinzu überprüfen. Die Maßnahme AF2 ist vor Beginn der Abrissarbeiten umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Abstimmung mit einer sachkundigen Person durchzuführen.

Folgende Modelle der Firma Schwegler werden empfohlen:
- Für Mehlschwalben: Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbar
- Für Rauchschwalbe: Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbar
- Für Hausrotschwänze: Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbar
- Für Fledermäuse :
  - 4 Stück Fledermausflachkasten Typ Schwegler 1 FF oder vergleichbar
  - 2 Stück Großraum-Flachkasten Typ Schwegler 3 FF oder vergleichbar

AF3: Nach Fertigstellung der Gebäudekomplexe sind in Abstimmung mit einer sachkundigen Person Fledermauswinterkästen in nachfolgender Ausführung in die Fassade zu integrieren:
- 3 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartier Typ Schwegler 1 WI oder vergleichbar

AF4: Baumaßnahmen, Rodungen oder sonstige Eingriffe in das Primärhabitat plus Pufferzone von 25m der Zauneidechse sind in Absprache einer sachkundigen Person abzusprechen und dementsprechend durchzuführen. Abgrenzung/Darstellung siehe Planzeichnung (TEIL A).
Eingriffe in das Primärhabitat (plus 25 m Puffer) sind lediglich in bestimmten Zeiträumen (Bauzeitenregelung) möglich, um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Die verschiedenen Eingriffe sind wie folgt in den Angegeben Zeiträumen durchzuführen:
- Tiefbauarbeiten: 1. April bis Mitte Mai und 1. August bis Ende September
- Mahd: 1. März bis Mitte April und Mitte September bis Ende November
- Rückschnitt von Gehölzen: 1. Januar bis Mitte März und 1. Nov. bis Ende Dezember

Vor Baubeginn bzw. vor Eingriffen, wie vor allem Tiefbauarbeiten, ist eine Begutachtung der Eingriffsflächen im Primärhabitat (plus 25 m Puffer) durch eine sachkundige Person durchzuführen.
Eine Ausnahme von vorstehenden Zeitenbeschränkungen ist nur nach erfolgter Begutachtung der betroffenen Bereiche im Primärhabitat inkl. Pufferzone durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden statthaft.

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B - FORTSETZUNG)

AF5: Es sind Aufschüttung von Gesteinshaufen entlang des nördlichen Grenzbereiches des Plangebietes, sowie die Errichtung von Totholzhaufen für den sicheren Erhalt der Zauneidechsenpopulation vorzunehmen. Die Errichtung von Totholzhaufen sowie Gesteinshaufen ist soweit möglich im angrenzenden nördlichen Bereich zu erweitern.
Die Gesteinsschüttungen sind mit den Maßen von 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und ca. 1 m Höhe umzusetzen.
Es ist ein autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden, dabei hat ca. 60% der verwendeten Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen. Um ein gewünschtes Lückensystem zu erzeugen sind im Inneren der Schüttung die gröberen Steine (20-40 cm) zu verwenden, die mit kleineren Steinen bedeckt (10-20cm) werden. Im Randbereich der Gesteinshaufen ist ein ca. 30 cm Breiter und 20 cm hoher Sandkranz aufzutragen.
Auf einer Länge von ca. 150 m entspricht die Maßnahme ca. 15 Gesteinsschüttungen. Als Alternative oder auch zusätzlich können weitere Versteckmöglichkeiten durch die Ausbringen von Totholz geschaffen werden.
Die Maßnahme AF5 ist vor Beginn der Abrissarbeiten umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist in Abstimmung mit einer sachkundigen Person durchzuführen. Zusätzlich, während der Baumaßnahme aufgefundene Lesesteine und Totholz sind innerhalb des Plangebietes im Sinne der Maßnahme zu verwenden.

AF6: Zur Sicherung von Überwinterungshabitaten für die vorkommenden Heuschreckenarten sowie Tag- und Nachfalter, ist das nachfolgende Brachflächenkonzept umzusetzen:
Auf einer Fläche, die 20 % der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen entspricht (5.384 m²), ist durch Brachfallenlassen eine Beweidung auszuschließen. Es sind max. 2 Mahden im Zeitraum 1.6. bis 15.8. zulässig. Es ist zulässig bei Teilung der Maßnahmenfläche (jeweils 2.692 m²) im jährlichen Wechsel, bei einer der beiden Teilflächen vom Brachflächenkonzept abzusehen.
Kann ein Teil des Brachflächenkonzeptes nicht im Geltungsbereich des BP Nr. 42 umgesetzt werden, ist auf dem östlich direkt angrenzenden Grundstück (Flurstück 7 und den nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks 11) entsprechend große Flächen für die Maßnahme AF6 zur Verfügung zu stellen (max. 3.417 m²). Die Sicherung erfolgt als externe Maßnahme (E2) entsprechend § 9 Abs.1a BauGB. Die Darstellung der Maßnahmen AF6 in der Planzeichnung Teil A ist als Verortungsbeispiel zu sehen und ansonsten im gesamtem Geltungsbereich des B-Plans 42 Reiterhof Neuhaus umsetzbar. Ein Wechsel der Verortung ist statthaft.

AF7: Im Plangebiet ist der Einsatz von Herbiziden zu unterlassen, um die Schadwirkungen auf Individuen verschiedener Artengruppen zu vermeiden.

AF8: Zur Straßen- und Gehwegbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil einzusetzen.

AF9: Um das Kollisionsrisiko von Vögeln mit größeren Glasflächen zu minimieren, ist die Verwendung von möglichst reflexionsarmen Glas (Außenreflexionsgrad von max. 15 %) bei größeren Glasflächen umzusetzen. Alternativ ist die Umsetzung von reflexions-mindernden Maßnahmen wie z.B. von vorgehängten oder eingelegten horizontalen oder vertikalen Lamellenstrukturen möglich.

8.4. Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als privat gekennzeichneten Verkehrsflächen sowie die öffentliche Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg" sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Der mittlere Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen (dieser Wert entspricht einer wassergebundenen Decke). Davon ausgenommen sind die privaten Flächen der Parkplätze P4, P5 und die Fahrbahn von P1 sowie die Verkehrsfläche vor der Reithalle, welche vollversiegelt werden dürfen.

9. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des BP Nr. 42 M2 (HzE 6.31 - Anlage von freiwachsenden Gebüschen) mit einer Größe von 1.271 KFÄ wird dem Eingriff durch Biotopbeseitigung mit Teilversiegelung und Funktionsbeeinträchtigung beim Biotop BLT (Gebüsch trockenwarmer Standorte) mit einem zusammengerechneten Eingriffsflächenäquivalent von 662,5 FÄ (m²) zugeordnet.
(Weitere Kompensations-Zuordnungen außerhalb des B-Planes siehe unter Hinweise.)

10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 24 BauGB)

S1 Im Sondergebiet SO3 ist nur im mit S1 gekennzeichneten Bereich eine der gastronomischen Nutzung zugeordneten Außenterrasse zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Gestaltung der baulicher Anlagen

1. In den Sondergebieten **SO 1a, 1b und 1c** "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich Ferienhäuser in Form von Glamping-Zelten zulässig.
Glamping-Zelte sind mit dem Boden fest verbundene Ferienhäuser in leichter Ständerbauweise mit äußeren Seitenwänden aus Stoff. Glamping-Zelte sind in der Gebäudegrundfläche erkennbar kleiner als Chalets.

Fassaden:	Stoff, beige bis olivgrün (z.B. RAL 1000-1002, 1011, 1014, 1015, 1019, 1020 oder farblich entsprechend)
Dachform:	Zelt- oder Satteldach
Dachneigung:	15° bis 25°

2. In den Sondergebieten **SO 1d und 1e** "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich Ferienhäuser in Form von Chalets zulässig.
Chalets sind mit dem Boden fest verbundene Ferienhäuser mit großzügig überdachter Terrasse, wobei der Terrassenanteil an der Gebäudegrundfläche (einschließlich überdachter Fläche) ca. 20% bis 35% beträgt.

Fassaden:	Die von der Terrassenüberdachung überdeckten Fassadenseiten sind überwiegend (min. 70%) mit Glaselementen (Fenster /Türen), die übrigen Fassadenseiten sind aus Holz / in Holzoptik zu gestalten.
Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	0° bis max. 5°

3. Für die Sondergebiete **SO 1g** "Betreiberwohnen" und **SO 3** "Gastronomie/Veranstaltung":

Fassaden:	Fachwerk mit Ziegelfüllung
Dachform:	Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Reeteindeckung
Dachneigung:	45° bis 55°

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

§§ 4,7 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Dierhagen (GehölzSchS) - geschützte Bäume

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es verboten, nach § 3 dieser Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Bei geplanten Eingriffen in den geschützten Baumbestand ist eine Ausnahmen oder Befreiungen beim Ordnungsamt des Amtes Darß/Fischland, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zum Ausgleich zu beantragen. Der Ausgleich/Ersatz richtet sich nach § 9 (Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen) dieser Satzung.

§ 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - gesetzlich geschützte Bäume

Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass (2007).

§ 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 NatSchAG M-V oder von Geotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 NatSchAG M-V führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope und/oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

§ 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V - Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Entsprechend § 20 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.
Entsprechend § 20 Abs. 3 LWaldG MV bedarf es nicht einer Entscheidung über die Zulassung nach § 20 Abs. 2 LWaldG MV für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zu Stande gekommen ist. Dies gilt insbesondere für den Parkplatz "P1", den Reitplatz im SO2b, der Festmistplatte im SO2d sowie für Verkehrsflächen der Straße "Am Hof" innerhalb des Waldabstandes.

VERMERK § 9 Abs. 6a BauGB

§ 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Hochwassergefährdete Bereiche, Risikogebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Nach dem "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg- Vorpommern" beträgt der gültige Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Außenküste von M-V im Küstenabschnitt Dierhagen 2,80 m ü. NHN und für die Binnenküste (Saaler Bodden/Ribnitzer See) 2,00 m ü. NHN. Die Hochwasserschutzeinrichtung entlang der Außenküsten sichern das Plangebiet vor Überflutung aus Richtung Nordwest. Da die Hochwasserdeiche entlang der Boddenküste vielerorts unterhalb des BHW liegen, sind die Bereiche innerhalb des Plangebietes, die Höhen von weniger als 2,00 m ü. NHN aufweisen, potentiell überschwemmungsgefährdet.
Laut Hochwassergefahrenkarte "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis" (BHW) können, trotz bestehender Hochwasserschutzeinrichtung, Überflutungen des gesamten Plangebietes von bis zu 1 m Tiefe nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Land M-V keine Haftung für Schaden übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert ist oder nicht.

HINWEISE

Organisatorische Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

S2 Hochzeits- und Geburtstagsfeiern auf mit S2 gekennzeichneten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "parkartig gestaltete Grünfläche" sind als seltenes Ereignis, d.h. maximal an zehn Tagen im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden, zulässig. Es wird empfohlen, im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme, ab 22:00 Uhr z.B. die Musik leiser einzustellen und/oder die Feierlichkeiten in Innenräume, bei zu der Nachbarschaft zugewandten geschlossenen Fenstern, zu verlegen.

Bodendenkmale

Sollten während 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 für Bodendenkmalpflege 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.

Bemessungshochwasser (BHW)

Nach dem "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" beträgt der gültige Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Außenküste vom M-V im Küstenabschnitt Dierhagen 2,80 m ü. NHN und die Binnenküste 2,00 m ü. NHN.

Hochwasser- und Sturmflutschäden

Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten übernimmt, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert ist. Ansprüche auf eine nachträgliche Errichtung und/oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern können nicht abgeleitet werden.

Schutzmaßnahmen entsprechend § 39 BNatSchG

Die Rodung von Bäumen, Gebüschen und Gehölzen ist nach den allgemeinen gültigen Regelungen gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen

Die gesetzlich geschützten Gehölze sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch alle nötigen Maßnahmen, wie Wurzelbrücken, Kronenschutz und Schutzzaun (oder Bohlenummantelung) zu schützen, die den Verbotsstatbestand ausschließen. Abgrabungen, Ablagerungen und Aufschüttungen oder anderweitig schädigende Baumaßnahmen innerhalb einer um 1,50 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind unzulässig. Die Baumschutzmaßnahmen richten sich nach den einschlägigen Normen.

Bodenschutz

Bei Erd- und Bodenarbeiten ist der kulturfähige Oberboden gesondert abzutragen, separat fachgerecht in Mieten zu lagern und nach der Herstellung des Planums unverzüglich auf die geplanten Vegetationsflächen wieder aufzubringen. Dabei sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen sowie das BBodSchG und nachrangige Verordnungen zu berücksichtigen.
Während der Bauphase sind nach Möglichkeit vorhandene Straßen, Wege und sonstige befestigte Flächen zur Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung zu nutzen.

Grundwasserschutz entsprechend § 13 GrwV und KrWG §§ 28 und 29

Treibstoffe und Schmiermittel sind zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser auf entsprechend gesicherten Standorten zu lagern.
Während der Bauphase hat die ordnungsgemäße Entsorgung von boden-, wasser- und luftbelasteten Stoffen zu erfolgen.
Für das Sammeln der Jauche und des verschmutzten Niederschlagswassers, welches auf der Mistplatte anfällt, ist eine abflusslose Grube zu errichten. Sowohl die Festmistplatte als auch die Jauchegrube sind nach den Vorgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu errichten.

Ökologische Baubegleitung

Zur Berücksichtigung des Biotop- und Artenschutzes in der Bauabwicklung im Sinne von §§ 13, 15 und 39 BNatSchG ist der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab eine fachkundige Person mitzuteilen, welche die Ökologische Baubegleitung vornimmt und die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen überwacht.

Parzellierungsvorschlag

Der in der Planzeichnung dargestellte Parzellierungsvorschlag sowie die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich als Hilfestellung im Planverfahren. Grundstückszuschnitte und -Größen können sich über das Aufstellungsverfahren hinaus ändern. Rechtsverbindlich sind lediglich die aus dem Bebauungsplan entwickelten, amtlichen anerkannten Flurstücksgrenzen.

Kompensations-Zuordnungen außerhalb des B-Planes

1. Die externen Maßnahmen E1 (Anlage von Feldgehölzen) und E2 (Anlage des zugehörigen krautsaumes) mit Gesamtgröße von 8.563 (m²) KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) werden dem Eingriff mit Funktionsverlust auf der Fläche des Biotops BFX in Höhe von 3978,75 EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) zugeordnet. Die Umsetzung der externen Maßnahmen erfolgt auf den östlich des B-Plangebietes angrenzenden Flurstück 7 und Teilbereich des Flurstücks 11 (siehe Anlage zum Umweltbericht Plan Nr. 1.3). Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

2. Die externe Maßnahme E3 (Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide und Nutzungsoption als Mähwiese) mit einer Gesamtgröße von 118.111 (m²) KFÄ (siehe Anlage zum Umweltbericht Plan Nr. 1.4) wird den übrigen entstehenden Eingriffsflächenäquivalent durch Biotopbeseitigung, Versiegelungen und Funktionsbeeinträchtigungen im Geltungsbereich des BP Nr. 42 zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Erschließungsgenehmigung

Mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen Az.: 44.30-2019-274-Ef vom 21.10.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG M-V für die Leitungsverlegung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und Herstellung derselben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus" der Gemeinde Dierhagen erteilt.

Fällgenehmigung

Mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen Az.: 44.30-2019-075-Ef vom 27.02.2019 wurde die Naturschutzgenehmigung auf Grundlage des § 40 NatSchAG M-V für die Ausnahme vom Baumschutz gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zur Fällung von 9 Bäumen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus" der Gemeinde Dierhagen erteilt.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Mit der "3. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" vom 21. 05. 1996", inkraft getreten am 07.01.2020, wurde eine ca. 6,29 ha große Teilfläche des Geltungsbereichs des BP Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft" herausgelöst.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 19.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 05.05.2017 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 26.01.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 01.12.2017 erfolgt.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 14.12.2017 erfolgt.

VERFAHRENSVERMERKE Fortsetzung

5. Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 42 mit der Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 05.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 08.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der **geänderte Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 42 mit der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 12.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs.3 BauGB mit dem Schreiben vom 03.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die bisher fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und geänderten Entwurf am 25.09.2019 geprüft.

8. Der **ergänzte Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 42 mit der Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2019 bis zum 25.10.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt und eingeschränkt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 19.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 a Abs.3 BauGB mit dem Schreiben vom 02.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der **3. geänderte Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 42 mit der Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2019 bis zum 03.01.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt und eingeschränkt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 26.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 am 06.02.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2580 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Saal, 14.04.2020 — Siegel — ÖbVI
Ort, Datum

12. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 04.03.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.03.2020 gebilligt.

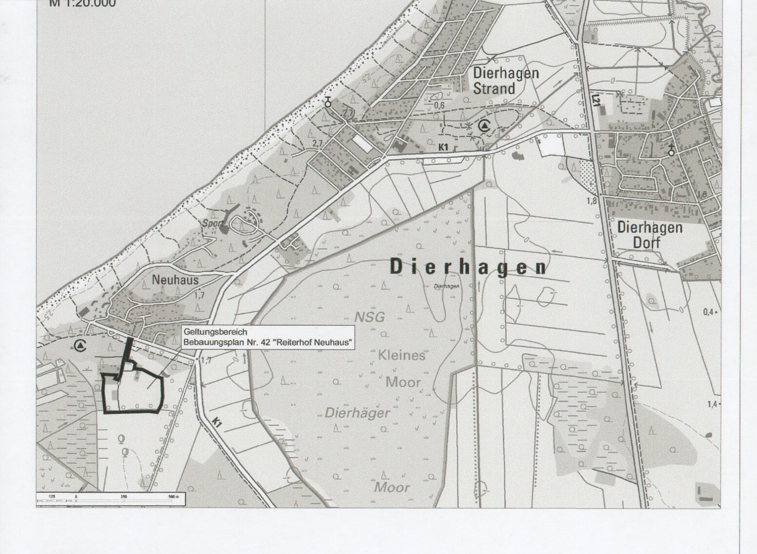
13. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Dierhagen, 8.5.2020 — Siegel — Bürgermeisterin
Ort, Datum

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 42 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 durch Aushang und Veröffentlichung im Internet am 11.5.2020 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Dierhagen, 26.5.2020 — Siegel — Bürgermeisterin
Ort, Datum

GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN



PROJEKTNAME
Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Bebauungsplan Nr. 42 "Reiterhof Neuhaus"

PLANBEZEICHNUNG		PLANNUMMER
Satzung		1.0
MASSSTAB	ARBEITSSTAND DATUM	BEARBEITUNG
1 : 1000	16.01.2020	Schlenz

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Ostseebad Dierhagen, vertreten durch Bürgermeisterin Christiane Müller
über Amt Darß / Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born a. Darß

PLANVERFASSER
wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung . Tourismus . Projektmanagement
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de