

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 SONDERGEBIET "REITER- UND FERIENHOF" FÜR DEN ORTSTEIL NEU DREFAHL DER GEMEINDE ZIEGENDORF

## PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### I. Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet "Reiter- und Ferienhof" (§ 11 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z. B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

#### 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

#### 6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: Gewässerrandstreifen)

#### 7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Gräben

zu erhaltende Einzelbäume

#### 8. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4

#### 9. Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen zum Ausgleich

#### 10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### III. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung alle Angaben in Meter

Böschung

vorhandene Gebäude innerhalb u. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Teilgebiet des sonstigen Sondergebietes

30 m Abstand Waldkante

Bäume gemäß Vermessung

#### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verdachtsfläche von Bodendenkmalen (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

## TEXT TEIL B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet - Reiter- und Ferienhof - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für einen Reiter- und Ferienhof.

Zulässig sind:

#### Sondergebiet SO1

- Ferienwohnungen (Räume und Gebäude)
- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- Reitplätze/-hallen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Räume für die betriebliche Verwaltung, die Betreuung von Gästen und den Gästeservice
- die dem Gebiet dienende Anlagen für Seminare und Schulungen
- Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> und dem Kernsortiment "Reitbedarf und -zubehör"
- die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke

#### Sondergebiete SO2 und SO4

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> mit Terrassen
- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- offene Reitplätze

#### Sondergebiete SO3

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> mit Terrassen
- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- offene Reitplätze
- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf nicht durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

2.2 Gebäude im Sondergebiet SO1 dürfen eine Gebäudeoberkante von 10,00 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkte gilt:

- Sondergebiet SO1: 91,70 Normalhöhennull (NHN / Höhensystem DHHN2016)

2.3 Gebäude in den Sondergebieten SO2, SO3 und SO4 dürfen eine Gebäudeoberkante von 5,00 m nicht überschreiten. Als untere Bezugspunkte gelten:

- Sondergebiet SO2: 90,40 Normalhöhennull (NHN / Höhensystem DHHN2016)
- Sondergebiet SO3: 91,00 Normalhöhennull (NHN / Höhensystem DHHN2016)
- Sondergebiet SO4: 92,50 Normalhöhennull (NHN / Höhensystem DHHN2016)

Ferienhäuser dürfen eine Gebäudeoberkante von höchstens 3,50 m nicht überschreiten.

#### 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Sondergebieten SO1 und SO4 darf an die festgesetzten Baugrenzen mit höchstens einem Vollgeschoss im Sinne der LBauO M-V herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandstiefen nicht eingehalten werden.

#### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur als offene Stellplätze und nur in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur für die bestimmte Art der Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und nur in dem Sondergebiet SO1 zulässig.

#### 5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen im Sondergebiet SO4 sind die vorhandenen Nadelbäume dann jedoch durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

#### 6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche zum Ausgleich auf dem Flurstück 161/5 sind standortgerechte heimische Strauch- und Baumarten auf einer Fläche von mindestens 1.339 m<sup>2</sup> anzulegen. Vorzusehen ist eine bis zu 10-reihige Bepflanzung, wobei der vitale Gehölzbestand der vorhandenen Hecke mit spärlicher Strauchschicht zu integrieren ist. Stark geschädigte, absterbende und tote Gehölze sind zu fällen. Umlaufend ist ein Krautsaum von 3 m anzulegen. Der Abstand der Pflanzen muss in der Reihe 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m betragen. Heister im Pflanzenverband 3 m x 3 m. Hochstämme sind versetzt mit Abständen von 15 m bis 20 m zu pflanzen.

#### Pflanzliste

- mind. 610 Stk. Sträucher, 2x verpflanzt, 80 - 100 cm, ohne Ballen
- Hasel (*Corylus avellana*)
  - Hundsrösche (*Rosa canina*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
  - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

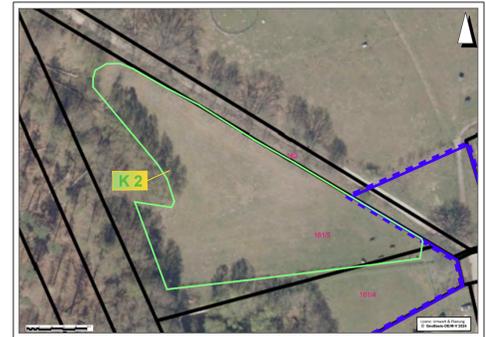
- mind. 3 Stk. Heister, 2x verpflanzt, 150 - 175 cm, ohne Ballen
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Eiche (*Quercus robur*)
  - Birke (*Betula pendula*)

- mind. 3 Stk. Hochstämme, 14 - 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Ballen,
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Heister sind mit einem schrägen Baumpfahl als Standsicherung zu versehen. Hochstämme mit Dreibeck. Die Hecke ist mit einem Knotengeflechtzaun gegen Verbiss von mindestens 1,8 m Höhe zu schützen. Für die Pflanzung wird ein über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie die weitere 20-jährige dauerhafte Pflege.

#### 6.2. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die folgende Fläche und Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.



Lage: Gemarkung Drefahl, Flur 2, Flurstück 161/5; 161/4 (beide thw.)

Auf einer Fläche von mindestens 5.806 m<sup>2</sup> ist die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide vorzusehen. Eine Umwandlung ist durch spontane Begründung oder Initialeinsatz mit regionaltypischem Saatgut in Grünland dauerhaft umzuwandeln. Der Umbruch und Nachsaat sind nicht zulässig. Melioration, dauerhafter Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

In der Zeit vom 01. März bis 15. September sind Schleppeisen sowie andere Bodenbearbeitungen nicht zulässig. Die Ersteinrichtung durch Selbstbegründung oder Einsatz von bis zu 50 % der Maßnahmenflächen hat mit regional- und standorttypischem Saatgut zu erfolgen. Die maximale Besatzstärke (mittlere Tierdichte je Weideperiode) beträgt 1,4 GVE je Hektar. Eine Nutzung als Umtriebsweide ist möglich. Narbenschäden sind zu vermeiden. Einmal jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zwischen 1. September und 14. März des Folgejahres bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz-, Stauden- und Schilfaufwuchs. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderen Problemkräutern sind mit der Naturschutzbehörde gesonderte Mahdtermine zu vereinbaren. Die Mahdhöhe beträgt 10 cm über Geländeoberkante. Mahd mit Messerbalken. Keine Zufütterung auf der Fläche und keine Entwürmung einschließlich 2 Wochen vor dem Auftrieb. Zum Schutz angrenzender Gehölze ist die Fläche einzuzäunen.

#### 6.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen)

Vor Bau- / Erschließungsbeginn sind mindestens 3 Stück Lesestein- und Totholzhaufen im Bereich besonderer Saumstrukturen eingriffsnah, außerhalb des Plangebietes, zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

#### 7. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

7.1 Gemeinschaftsstellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.2 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckung zu gestalten. Dieses gilt nicht für ortsveränderliche Ferienhäuser. Begrünte Dächer sind zulässig.

7.3 Glänzende oder reflektierende Eindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

7.4 Solaranlagen sind als Teil eines Gebäudes zulässig. Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule zulässig.

### II. HINWEISE

#### 1. Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

V<sub>Art</sub>1 Fledermausfreundliches Lichtmanagement / keine Beleuchtung im direkten Umfeld nachgewiesener Quartierbäume

V<sub>Art</sub>2 Bauzeitenregelung: Gehölzfällungen, Gebäuderückbau/-erneuerung im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung

V<sub>Art</sub>3 Einzäunen geeigneter Habitatstrukturen, Abfangen und Umsetzen der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal

V<sub>Art</sub>4 Baugrubensicherung während der Bauphase unter ökologischer Baubegleitung

V<sub>Art</sub>5 Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen

CEFA<sub>Art</sub>1 Anlage von 3 Lesestein-/Totholzriegel außerhalb des Plangebietes, jedoch eingriffsnah, vor Baubeginn.

Die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen V<sub>Art</sub>1 - 5 als auch der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEFA<sub>Art</sub>1 sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Begründung anliegt.

### 3. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Auftragnehmer, Sachverständige oder Untersuchungsstellen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssubstraten anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

### 4. Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbereichsdienst des LPBK M-V.

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung / Auslegung bestimmt.

6. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB unter <http://www.amt-parchimer-umland.de> in das Internet eingestellt und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich gemacht. Die zu veröffentlichen Unterlagen haben zudem während der Dienststunden im Amt Parchimer Umland öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung / Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der katastermäßige Bestand im Plangebietbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ..... Siegel ..... (Obv)

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf ..... hat den Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ziegendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ziegendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf 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 ..... 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 die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ziegendorf, den ..... Siegel ..... (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 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 das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ziegendorf vom ..... der Bebauungsplan Nr. 6 "Reiter- und Ferienhof" im Ortsteil Neu Drefahl bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 SONDERGEBIET "REITER- UND FERIENHOF" FÜR DEN ORTSTEIL NEU DREFAHL DER GEMEINDE ZIEGENDORF

ENTWURF  
JULI 2024

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims

Gezeichnet : M. Jürgens

Projekt Nr. : 2300