Satzung der Gemeinde Divitz-Spoldershagen über den Bebauungsplan Nr. 2 "Forsterlebnishof Gäthkenhagen"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Divitz-Spoldershagen über den Bebauungsplan Nr. 2 „Forsterlebnishof Gäthkenhagen" für das Gebiet der privaten Forstverwaltung Gäthkenhagen, umfassend die Flurstücke 187/1, 188, 189, 371, 376, 377, 378 und 379 sowie teilweise 194/1, 196, 370, 372, 373, 375 und 380 der Flur 1, Gemarkung Spoldershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Landkreis Vorpommern-Rügen
19.02.2013

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S 1509)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

SO (Forsterlebnis-hof) — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Forsterlebnishof* (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I — Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Maximal zulässige Grundfläche
- FH — Maximal zulässige Firsthöhe

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

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen für Stellplätze

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- (B) — Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - gesetzlich geschützte Biotope
- (LSG) — Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltung der geschützten Bäume (nach § 18 NatschAG M-V)

Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

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

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- St — Stellplätze für PKW

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Freileitung Niederspannung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche, Löschwasserteich, teilweise geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen, vermarkt
- Flurstücksgrenzen, unvermarkt
- 49 — Flurstücksnummer
- Vorhandener Gebäudebestand
- Mit Leitungsrechten für Freileitungen zu belastende Flächen zugunsten der E.DIS AG
- Waldabstandsflächen 30 m
- Einzelbäume nicht geschützt

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2013.

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
(1) Im SO 1 sind Personalwohnungen, Ausstellung- und Schulungsräume, Beherbergung sowie Seminar-, Wellness- und Aufenthaltsbereiche für Gäste zulässig.
(2) Im SO 2 sind forstwirtschaftliche Anlagen zulässig.
(3) Im SO 3 ist eine Wohn- und Ferienhausnutzung zulässig.
(4) Im SO 4 ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig.
(5) Im SO 5 ist ein Wildgehege (maximal 1 GVE/ha) mit den dazu erforderlichen Einzäunungen, Tierunterständen sowie PKW-Stellplätze zulässig. Zufütterungen sind nur am Unterstand zulässig.
(6) Im SO 6 sind Unterstände für Kleintiere und Volieren sowie Unterstände für Tierbeobachtung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
(1) Der Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die äußere Fahrbahnoberkante der Waldstraße, jeweils gemessen im rechten Winkel zur Straße bis zur Gebäudemitte.
(2) Abweichend von der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Zweigeschossigkeit im SO 1 und der maximalen Firsthöhe von 9,50 m ist auf einer maximalen Grundfläche von 50 m² ein dreigeschossiger Turm mit einer Firsthöhe von maximal 11 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
(1) In den SO 1 bis SO 4 sind Nebenanlagen und Flächenbefestigungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) In den SO 5 und 6 sind Nebenanlagen und Flächenbefestigungen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze nicht zulässig. Eine Überschreitung der GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
(3) Nebenanlagen und Flächenbefestigungen sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldabstandes nicht zulässig.
(4) PKW-Stellflächen für Besucher des Forsterlebnishofes sind nur innerhalb der markierten Flächen im SO 5 zulässig.
(5) Herstellung der Zufahrtsflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
(1) Die Betonspurbahn im westlichen Teil der Waldstraße bleibt als Teilversiegelung erhalten.

6. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Es wird 1 standortgerechter heimischer Laubbaum an einem geeigneten Standort innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt. Es ist ein Hochstamm (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu pflanzen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.
(2) Die Weideflächen im SO 5 sind als Frischweiden mit Trockenrasenelementen (= GMW lt. Biotopkartieranleitung MV) zu erhalten.
(6) Die Wiesenflächen im SO 6 sind als Frischwiese (= GMF lt. Biotopkartieranleitung MV) zu erhalten.

Hinweise

Artenschutz
Vor der Beseitigung von Bäumen sind diese auf geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse zu überprüfen. Bei bestehenden Fledermausvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzusprechen.
Vor Beginn der Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich dürfen die Sanierungsarbeiten nur im Winterhalbjahr von Ende September bis Ende März durchgeführt werden.
Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, sind im Rahmen der Sanierungsarbeiten Fledermauskästen als Ersatzquartiere einzubauen Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen soll vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
Es sind geeignete Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zur Erhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Es sind mindestens 12 Stück (unterschiedlichen Kastentypen z.B.: Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier) zu verwenden, da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Davon sind mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion auszuwählen. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollten die Kästen nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

Eine Rodung der Gehölze darf nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.
Vor Durchführung von Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine genutzten Nistplätze von Gebäudebrütern (z.B. Schwalben, Sperlinge, Hausrotschwanz, Bachstelze) vorhanden sind. Diese dürfen nicht zerstört werden. Bei Brutvorkommen im Dachbereich sind die Sanierungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Anfang August bis Ende Februar durchzuführen.
Als Ersatz für den Verlust potentieller Brutplätze für Gebäudebrüter sind innerhalb des Plangebietes Nisthilfen an der Gebäudefassade oder geeignete Nistkästen an Bäumen (z.B. für Star) zu installieren. Für jedes sanierte Gebäude sind an diesem oder den benachbarten Gebäuden mindestens 4 Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter wie Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz zu installieren. Sind Nester von Mehl- oder Rauchschwalben (auch benutzte Altnester) betroffen, sind vor den Sanierungsarbeiten als Ersatz Schwalbennisthilfen in gleicher Zahl oder Einflugmöglichkeiten in andere Gebäude (für Rauchschwalben) anzubringen. Vorzugsweise sind die Schwalbennisthilfen nach Süden zu orientieren.
Sollte ein Brutplatz einer Eule von den Sanierungsarbeiten betroffen sein, ist ein Ersatznistplatz im selben oder Nebengebäude anzulegen.

Bodendenkmalpflege
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten innerhalb der Fläche, in welcher das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen wird bzw. naheliegend ist, muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt sein. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.05.2013. ~~Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom ..... bis zum .....~~

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2017 den Entwurf des B-Plans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf des B-Plans Nr. 2 „Forsterlebnishof Gäthkenhagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 23.05.2017 während der Dienststunden des Amtes Barth nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 29.03.2017 bis zum 14.04.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.18 bis 29.12.18 während der Dienststunden des Amtes Barth (§ 3 Abs. 2 BauGB) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 19.10.18 bis zum 30.10.18 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde eine erneute und beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Forsterlebnishof Gäthkenhagen" am 07.01.20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 05.02.2020 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 20.06.20 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.06.20 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Divitz-Spoldershagen, den 08.09.2020 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung des selbstständigen Bebauungplans Nr. 2 wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 04.12.20 Az.: 610.-Bau-01.10393.20 - mit / ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Divitz-Spoldershagen, den 08.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

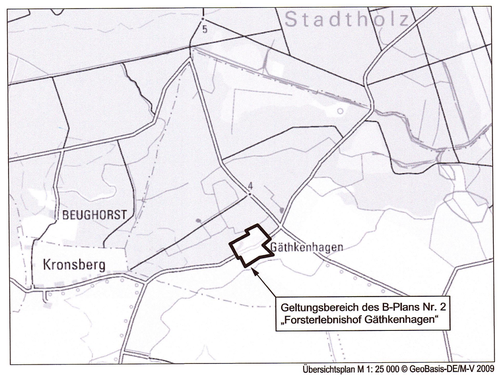
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Divitz-Spoldershagen, den 08.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Plans Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 09.12.20 bis 28.12.20 ortsüblich bekannt gemacht 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) sowie auf die Möglichkeit, Enschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 29.12.2020 10.12.20 in Kraft.

Divitz-Spoldershagen, den 15.12.2020 geändert 23.02.2021 (Siegel) Bürgermeister



Übersichtsplan M 1: 25 000 © GeoBasis-DE/M-V 2009

Gemeinde Divitz-Spoldershagen
Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 2
"Forsterlebnishof Gäthkenhagen"

Satzungsfassung

OLAF
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523