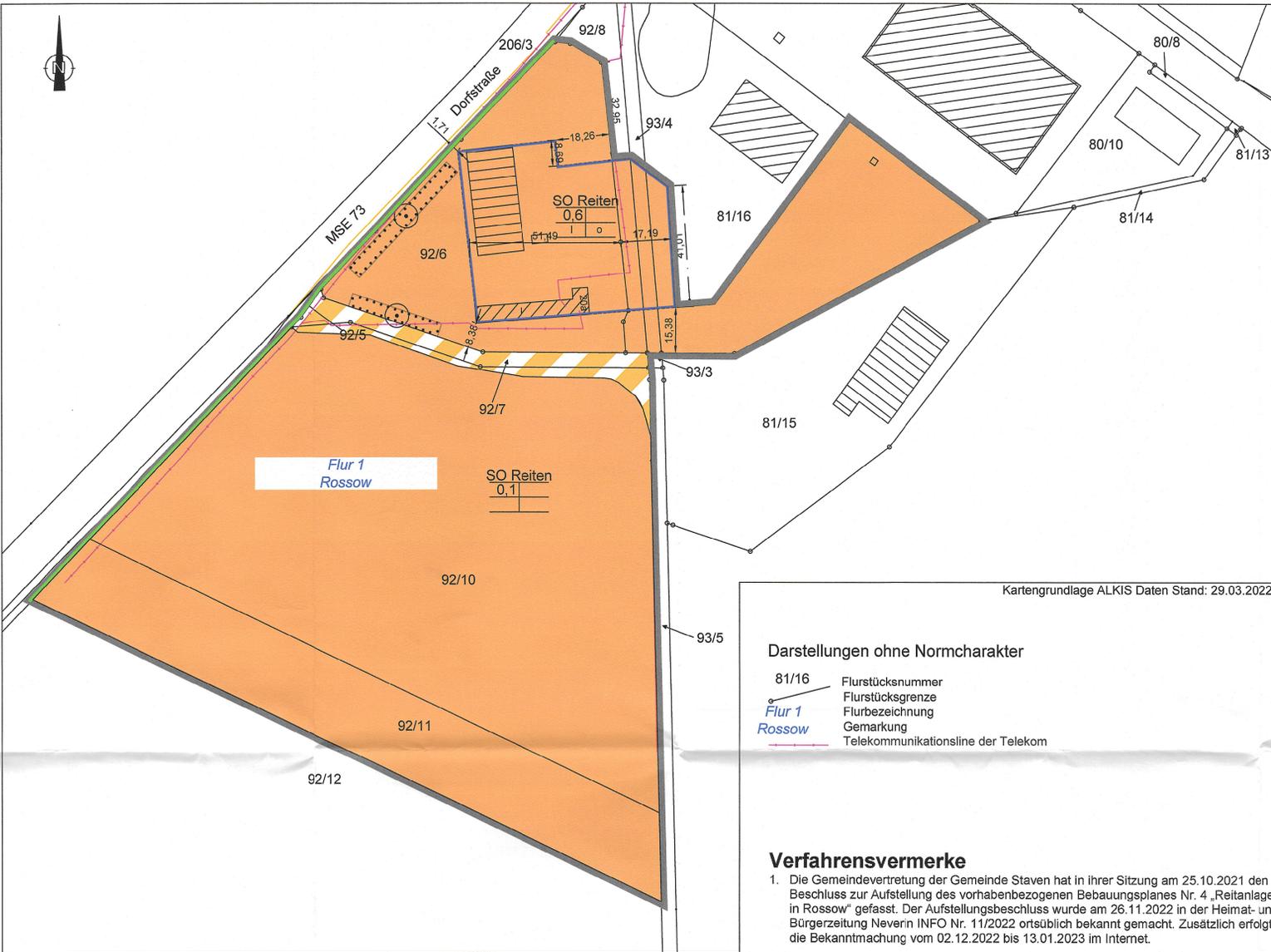


# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Reitanlage in Rossow" der Gemeinde Staven

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



**Darstellungen ohne Normcharakter**

- 81/16 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurbezeichnung
- Gemarkung
- Telekommunikationslinie der Telekom

Kartengrundlage ALKIS Daten Stand: 29.03.2022

Satzung der Gemeinde Staven über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ für das Gebiet östlich der Kreisstraße MSE73 (Gemarkung Rossow Flur 1 Flurstücke 81/6 [teilweise], 92/6, 92/7, 92/8 [teilweise], 92/10, 92/11 und 93/4 [teilweise])  
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 2. 11. 2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Text (Teil B)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**  
Im sonstiges Sondergebiet Reiten ist eine Reitanlage für maximal 10 Pferde zulässig. Zulässig sind:

- Pferdestall,
- Reitplatz,
- Pferde-Laufanlage,
- Lagerhalle für Futter und Einstreu,
- Lagerung Pferdedung,
- Auslaufläche,
- Weidefläche mit Koppelzaun,
- Büroräume,
- Sanitärräume.

Im Teilbereich südlich des Weges ist nur Weidefläche mit Koppelzaun zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO**  
Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Entspricht Maßnahme M2  
Der Verlust von zwei Einzelbäumen ist mit der Pflanzung von zwei einheimischen und standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Möglich wäre die Verwendung hochstämmiger Obstbäume alter Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm innerhalb des Plangebietes. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszwetschge, Nancy- Mirabelen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommer-scher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern); Quitten (z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

**4. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB**  
Im sonstigen Sondergebiet Reiten sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## II. Hinweise

**1) Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**2) Artenschutz**  
V1 Der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Fällungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.  
V2 Die Umbau- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Das jeweilige Gebäude ist vor Beginn der Baumaßnahme durch diese auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in dem Gebäude lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Die Untersuchung hat durch Sicht- und ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudeugen und der Kellerräume auf Besatz durch Fledermäuse zu erfolgen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherren, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherren und anderen Beteiligten.  
V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind zu ersetzen.

**3) Externe Kompensation**  
Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben werden durch Kauf von 9.564 Kompensationsflächenäquivalenten des Kontos MSE – 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenziertz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert.

**Planzeichenerklärung Festsetzungen**

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Reitanlage i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
o Offene Bauweise  
— Baugrenze

4. Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung hier Feld- und Wanderweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen  
Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 25.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung vom 02.12.2022 bis 13.01.2023 im Internet.
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 durch eine Auslegung des Vorentwurfes von der Planung unterrichtet. Die Bekanntmachung erfolgte vom 02.12.2022 bis 13.01.2023 im Internet.
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2023.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 24.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“, die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich konnten die auszuliegenden Unterlagen im Amt eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.11.2023 bis 12.01.2024 im Internet eingestellt. Zusätzlich erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung am 25.11.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2023.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 26. NOV. 2024 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
02. DEZ. 2024  
Staven, den ...
8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Siegel Bürgermeister

Neubrandenburg, den ... 2. 11. 2024  
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ wurde am 26. NOV. 2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Staven beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

10. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ wird hiermit ausgefertigt.  
02. DEZ. 2024  
Staven, den ...

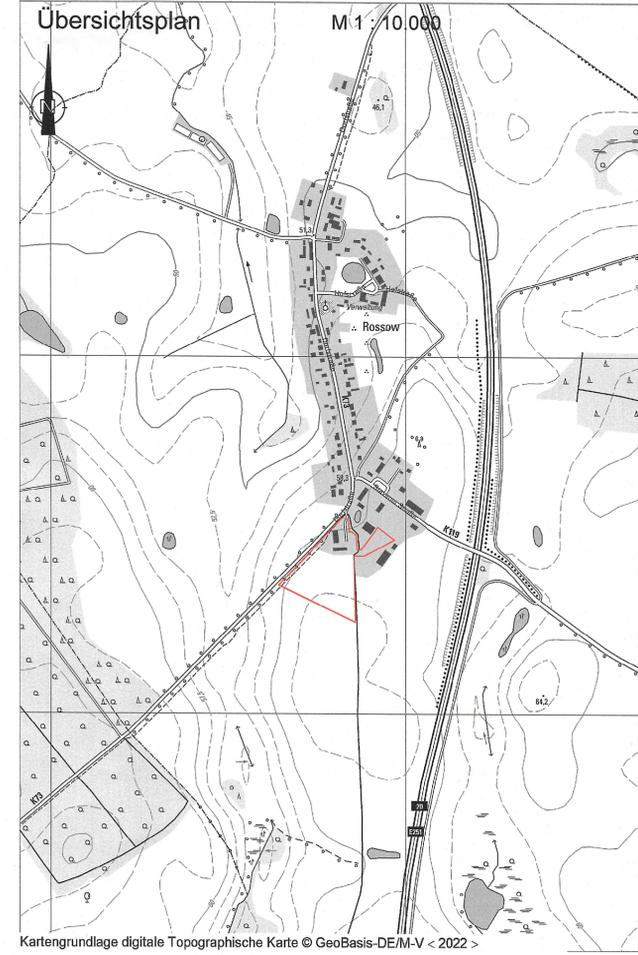
Siegel Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21. DEZ. 2024 durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 12. DEZ. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 2. DEZ. 2024 in Kraft getreten.

Staven, den 23. DEZ. 2024

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) 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.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Reitanlage in Rossow" der Gemeinde Staven  
Stand: Satzung September 2024  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann