

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

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

Sonstiges Sondergebiet SO „Fremdenverkehr“ (§ 11 BauNVO): Das SO „Fremdenverkehr“ dient der Ansiedlung fremdenverkehrlicher Nutzungen sowie dem Dauernutzen vorwiegend der Eigentümer. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
  - Schank- und Speisewirtschaften, Läden bis 30 qm Verkaufsfläche zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Nutzer des Gebiets,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Wohnungen.

#### 1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 100 % überschritten werden.

### 2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, allgemein zugelassen. Ausgeschlossen hiervon ist ein Bereich innerhalb eines Abstands von 3,0 m Entfernung zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße Schwarbe-Siedlung, Flst. 123).

### 3) Grünordnung

#### 3.1) Grünfläche „Nutz- und Erholungsgarten“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der Grünfläche „Nutz- und Erholungsgarten“ sind auf Flst. 124 Gebäude zur Unterbringung von Sachen oder dem vorübergehenden Schutz von Tieren bis insgesamt 150 qm Grundfläche zugelassen.

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

Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes.

### 4) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

#### 4.1) Bodendenkmale (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten geschützt sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### 4.2) Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Banz. Es gelten die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

#### 4.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### 4.4) Artenschutz

Fledermäuse: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist im Bereich vorgesehener Maßnahmen eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gebäuden durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Bauarbeiten dürfen nicht im Nutzungszeitraum des Wochenstufenquartiers stattfinden. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Wochenstufenquartiers ist nach Abschluss der Arbeiten am südlichen Giebel zu gewährleisten. Bei Verlängerung des Giebels sind geeignete Strukturen für eine Wochenstufenquartiernutzung in den Neubauteil zu integrieren.

Brutvögel: Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach ist der Beginn der Bauarbeiten am Gebäudebestand in den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu verlegen. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen. Ggf. sind nach erforderlicher Genehmigung der UNB geeignete Ersatzhabitate zu schaffen.

#### 4.5) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten u.a. ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altenkirchen
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Altenkirchen

#### 4.6) externe Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff in Höhe von 565 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird durch Abbuchung vom Ökokonto Saisers Bach la nachgewiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.4.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 8.5.2018 bis 24.5.2018 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 28.5.2018 bis 29.6.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 8.5.2018 bis 24.5.2018 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.5.2018 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 28.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 02.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 03.01.2019 bis 24.01.2019 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben aufgrund eines Fehlers in der 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.03.2019 bis 25.04.2019 während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 28.2.2019 bis 21.3.2019 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die ausgelegten Unterlagen gem. § 4a BauGB im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) veröffentlicht.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



SO Fremdenverkehr
GRZ 0,25
I o
FH siehe Einschrieb

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)



SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO), hier: "Fremdenverkehr"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

GRZ 0,25 qm

I

FH 11,0m

GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  
FIRSHÖHE IN METERN über angrenzende Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

GRÜNFLÄCHEN (privat), hier "Nutz- und Erholungsgarten"

13. 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)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ABGRENZUNG DES MASSE DER NUTZUNG, hier: FH (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

## SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Schwarbe-Siedlung Nr. 6", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe [www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de) Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Altenkirchen  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 14  
"Schwarbe-Siedlung Nr. 6"

Satzungsfassung

Fassung vom 12.04.2018, Stand 11.07.2019

Maßstab 1:1000