

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN

1) **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12(3a) BauGB)**

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

1.1) **SO Schafhof: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.** Das Sondergebiet „Schafhof“ dient dem Ausbau des Schafhofs als Landwirtschaftlicher Hofstelle mit ergänzender touristischer Nutzung. Zulässig sind zugeordnet zu den einzelnen Baufeldern:

- Baufeld 1: Kulturscheune mit Hofcafe (als Schank- und Speisewirtschaft), Hofladen zur Vermarktung eigen- bzw. regional erzeugter Produkte, Ferienzeimer und wohnungen.
- Baufeld 2: Ferienzeimer und wohnungen,
- Baufeld 3: Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Schafhof Drigge tätig sind.
- Baufeld 4: dem Jugendzelltager zugeordnete Sanitäranlagen und Aufenthaltsräume.
- Baufeld 5: landwirtschaftliche Nutzungen (Stallung/Scheune) ohne Aufenthaltsräume für Menschen.

Allgemein zulässig sind: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen dürfen mit Garagen und Stellplätzen und Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 4.000 qm überschritten werden.

Unbefestigte Flächen, die als Lager, Wirtschafts- oder Fahrflächen dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen.

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

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

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandsfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

2.2 von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB), hier Waldabstandsbereich

In den in der Planzeichnung als von Bebauung frei zu haltend gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich zulässig:

- private Wege- und Hofflächen einschließlich nicht überdachter Stellplätze,
- Nebengebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne des § 201 BauGB mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5,0 m und bis höchstens 150 m² Brutto-Grundfläche, die zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vor diese Außenwand treten,
- unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt,
- Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2,0 m sind.

3) Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20, 25a, b BauGB)

A1: Pflanzung von 30 Obstbäumen: Im Plangebiet sind 30 Stück Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzeln sind mit geeigneten Mitteln gegen Wühlmausverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Vegetationsperioden ist Bestandteil der Maßnahme. Die Verwendung von Kultur- sowie Wildobstarten ist zulässig.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11(3) DSchG M-V).

II.2) Geotopschutz nach NatSchAG M-V

Das in/am Plangebiet liegende Geotop unterliegt dem Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Erdarbeiten im Geotop sind erst nach Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Geotopschutz zulässig.

II.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.

II.4) Bundeswasserstraße

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972), geändert durch Artikel 1 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2930)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

II.5) Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Auf der Fläche **A2** (Anlage eines gestuften Waldrandes) sind am Südrand nur Sträucher zu pflanzen, dann schließt sich eine Mischung aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung an; Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn, Wildbirne, Wildapfel, Mehlbeere, Elsbeere, Weißdorn. Die Anpflanzung ist durch Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

A3 Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer freiwachsenden Laubholzhecke aus standortheimischen Arten auf dem Flurstück 11/12, Flur 6, Gemeinde Gustow, das im Eigentum des Vorhabenträgers steht.

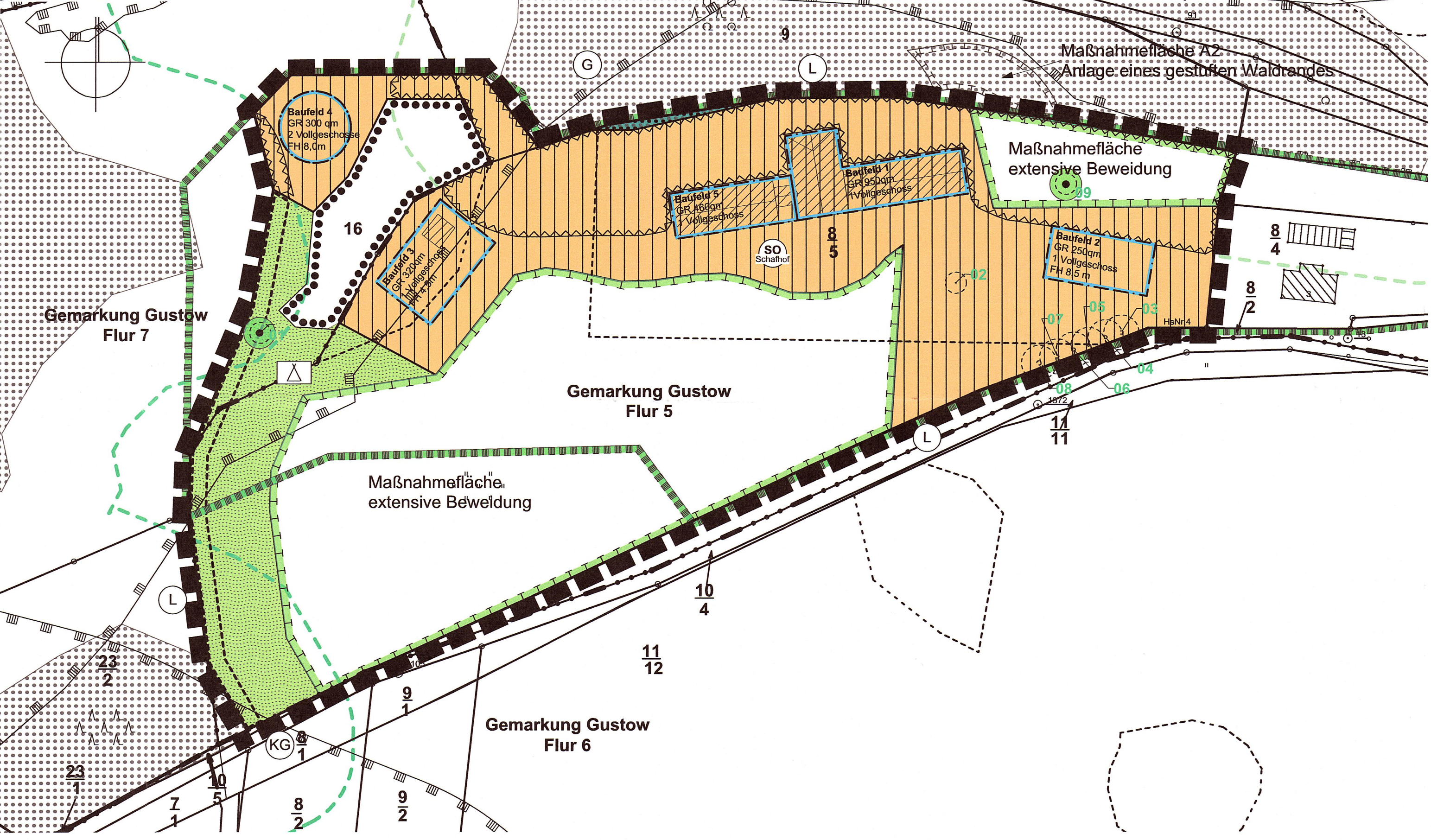
Die fünfteilige Hecke ist wegebegleitend auf 18 m Breite mit einem Reihenabstand von 2,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe anzupflanzen. Pflanzqualität Sträucher, 2 x verpflanzt, h 60-100 cm. Die Artenauswahl ist folgender Pflanzenliste zu entnehmen. Der Anteil Baumgehölze (**B**) darf 20 % nicht unterschreiten.

Pflanzenliste

Acer campestre (Feld-Ahorn) **B**, Betula pendula (Hänge-Birke) **B**, Crataegus laevigata (Zweigriffiger Weißdorn) **B**, Quercus petraea (Trauben-Eiche) **B**, Sorbus aucuparia (Eberesche) **B**, Rosa canina (Hundsrose), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Europäischer Spindelstrauch), Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Hecke in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Für die Dauer von 5 Jahren ist die Fläche gegen Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Höhe 1,50 m).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.11.2012 bis zum 29.11.2012 erfolgt.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 30.11.2012 bis 15.01.2013 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.11.2012 bis zum 29.11.2012 erfolgt.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.2012 nach § 4(1) frühzeitig unterrichtet sowie mit Schreiben vom 23.04.2015 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2015 den Entwurf zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr, zusätzlich Dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.04.2015 bis zum 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 09.03.2015 und am 12.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 26.07.2017 mitgeteilt worden.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan wurde am 12.06.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gebilligt.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 12.06.2017 entsprechen des Liegenschaftskataster

Berlin 2. P. 17 Unterschrift/Siegel

10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gustow, den 14.08.2017 Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.08.2017 bis zum 31.08.2017 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 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.08.2017 in Kraft getreten.

Gustow, den 31.08.2017 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. Anlage zur PlanZV

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

01.04.02 SO Schafhof

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

02.05.00 GR 600qm zulässige Grundfläche Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

02.07.00 1 Vollgeschoss Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfußboden

02.08.00 FH 8,5 m

03.05.00 Baugrenze

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.15 BAUGB)

09.01.01 Grünfläche privat, hier: Jugendzelltager

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.02.01 Wald mit 30m-Waldabstand

12.02.02 nachrichtlich: Wald außerhalb des Geltungsbereichs

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 und ABS. 6 BauGB)

13.01.01 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.01.02 nachrichtlich: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs

13.02.00 Erhalt von Bäumen

13.02.02 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.03.00 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet

Geotop

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), hier: Gehrecht- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

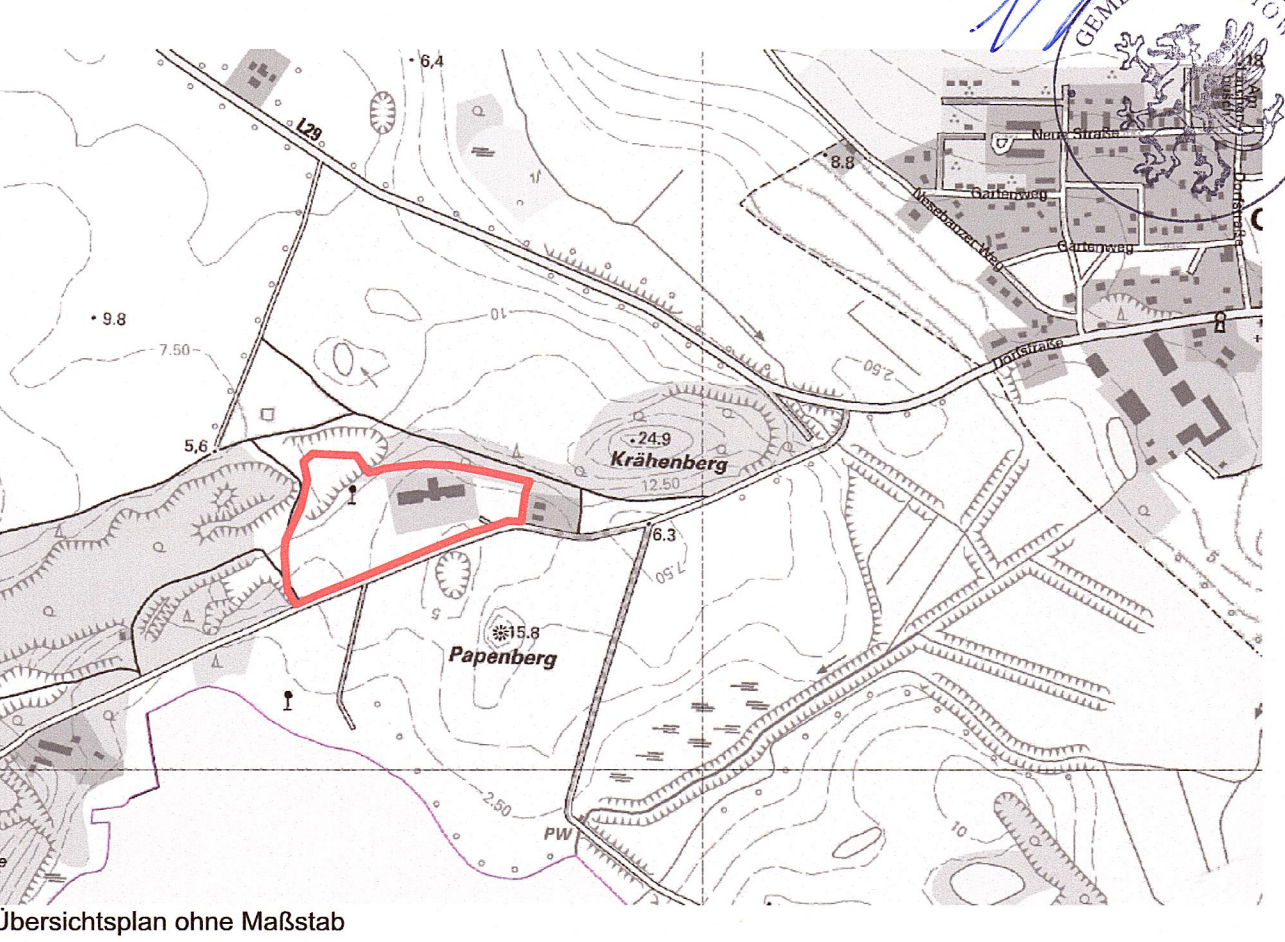
15.08.00 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, hier: Waldabstandsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Schafhof Drigge".

Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Schafhof Drigge" erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gustow vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Schafhof Drigge" Satzungsexemplar

Fassung vom 04.05.2012, Stand 07.07.2016

Maßstab 1:1000

3. AUSFERTIGUNG