TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
I.1.1) Art 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).

SO Reitanlage: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: „Reitanlage"

Das Sondergebiet „Reitanlage" dient der Errichtung von Reitanlagen mit Tierhaltung, reitsportlicher Betätigung und Bewegung mit Pferden.
Zulässig sind:
- Stallungen zur Haltung von Tieren, insbesondere Pferden,
- Anlagen die zum Reiten und der Dressur von Pferden dienen,
- Sanitär- und Sozialräume,
- Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie.

Private Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, hier „Reitplatz"
Die private Grünfläche Reitplatz dient der Bewegung, dem Training und der Dressur von Pferden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Im Einzelfall sind die funktionsbezogenen baulichen Anlagen, Hindernisse oder Einzäunungen zulässig.

~~I.2.) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)~~
Die zulässige Grundfläche der Hauptnutzung darf mit denen in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen, sowie mit Nutzungen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

I.3.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
I.3.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(5) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.
Zulässig sind:
- Private Wege und Hofflächen,
- Werbeanlagen,
- Anlagen zur Speicherung und Einspeisung von regenerativ erzeugter Energie
- Untergeordnete Anlagen, die dem Betrieb der Gesamtanlage dienen wie z.B. Fahrrad-, Geräteschuppen etc.

Werbeanlagen sind ausschließlich für die am Ort erbrachte Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsgröße von 5qm nicht überschreiten.

I.4.) Erhalt von (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für Bäume ist ein Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu wählen.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.5) gem. (§ 9 (6) BauGB)
I.1) Bodendenkmal
Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Es handelt sich im vorliegenden Fall um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
II.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und pflegearbeiten dürfen grundsätzlich nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Sonstige Baumfäll und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
II.3) Artenschutz
Beeinträchtigungen von Brutvögeln insbesondere durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen sind in den benachbarten Gehölzbiotopen nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)
Bauarbeiten sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teillebensraumes (Vergrämungswirkungen auf Brutvögel) zwischen 01. Oktober und 28. Februar auszuführen.
II.4) Löschwasser
Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

III) Hinweise
III.1) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten weitere 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin möglich.
III.2) Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bau-arbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.
II.3) Kompensationsmaßnahmen
Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelt. Der ermittelte Wert von 4.829 EFÄ (gerundet) ist durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Die Art der vom Vorhaben verursachten Eingriffe erlaubt eine multifunktionale Kompensation über ein Ökokonto in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland. Für das Vorhaben wird das Ökokonto Prosnitz II vorgeschlagen. Das Kompensationsflächenäquivalent wird zu 2,75 € netto gehandelt, was im konkreten Fall für 8.716 Flächenäquivalente eine Zahlung von 23.969 € netto bzw. 28.523,11 € brutto erfordert. Mit dem Nachweis über die Zahlung für 8.716 KFÄ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.
Für die 10 zu rodenden Bäume ist ein Ausgleich von 10 Ersatzpflanzungen zu erbringen. Zu pflanzen sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). MIndestens vier der Bäume müssen Weiden sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2018 und bekannt gemacht durch Aushang vom 10.12.2018 bis 02.01.2019.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

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

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der Satzung zur Behördenbeteiligung am 05.11.2018 nach § 4 (1) BauGB sowie am 29.04.2019 nach § 4 (2) BauGB bestimmt und die Begründung jeweils gebilligt.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behöden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 11.12.2018 nach § 4(1) und am 23.05.2019 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (1) bzw. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 14.01. 2019 bis zum 18.02. 2019 bzw. vom 03.06.2019 bis zum 03.07.2019 während folgender Zeiten:
montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr,
montags, mittwochs und donnerstags von 13.30 bis 16.00 Uhr sowie dienstags von 13.30 bis 18.00 Uhr beteiligt worden.
Bestandteil der ausgelegten Unterlagen nach § 4(2) BauGB waren zusätzlich die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.12.2018 bis 02.01.2019 bzw. vom 16.05.2019 bis 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Gemeinde-Website des Amtes Bergen auf Rügen veröffentlicht.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2019 sowie am 21.10.2019 geprüft.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 11.12.2019 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Rambin, den 11.12.2019
Kataster

8) Die Satzung wurde am 21.10.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

21. JAN. 2020
Gustow, den Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.01.2020 in Gustow, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.01.2020 bis zum 22.02.2020 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.
Die Satzung ist mit Ablauf des 22.02.2020 in Kraft getreten.

Gustow, den Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GUSTOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 " SO Reitanlage ".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.10.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 " SO Reitanlage ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan unmaßstäblich

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO Reitanlage — Sonstige Sondergebiete, hier: SO Reitanlage (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl
FH 8,50 m — max. Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche, hier: Reitplatz

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

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Lage eines Bodendenkmals

SONSTIGE PLANZEICHEN

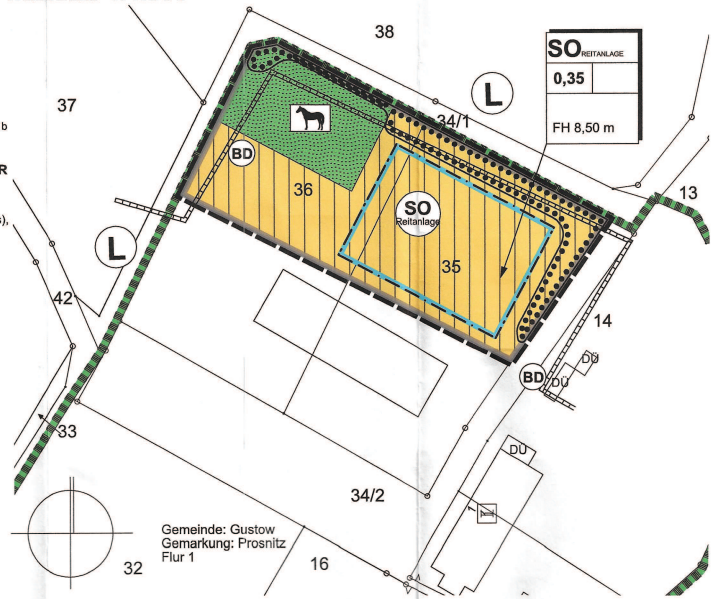
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze V+E-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICH

L — außerhalb des Plangebiets: Darstellung einer angrenzenden Landschaftsschutzgebietsfläche

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1.000



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

Gemeinde Gustow / Rügen

vorhabenbezogener Babauungsplan "SO Reitanlage" Nr. 10

Satzungsfassung

Fassung vom 27.11.2018, Stand 24.09.2019 — Maßstab 1: 1.000