

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
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).

Zulässig sind im Bereich Pferdepension: Pferdepension / Reiterhof mit
- Anlagen für die Pferdehaltung (Stall, Scheune, Paddocks, Werkstatt) und den Reitsport (Sattelkammer),
- Unterkünfte / Beherbergungseinrichtungen für Reiter in Form eines einfachen Heuhotels sowie von Gästezimmern und / oder Ferienwohnungen,
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
Die Nutzung wird in der Planzeichnung jeweils einzelnen Baufeldern zugeordnet. Ergänzend sind den zulässigen Nutzungen dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
Die in der Planzeichnung ausgewiesene zulässige Grundfläche darf mit baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Verkehrsflächen, Parkplätze, Terrassen, Nebenanlagen), bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm überschritten werden.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Außerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sowie Nebenanlagen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baufenster sowie der angegebenen Fläche (Ngb.) zulässig.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
b) Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Fugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).
c) **Fläche A:** Die Fläche ist als Offenland zu erhalten; eine extensive Mahd oder Beweidung ist zulässig.

I.5) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
GFLR: Die gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

II.1) Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“
Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

II.2) Bodendenkmäler
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 und 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 Bodendenkmalpflege 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.

II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflgearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.4) Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
V1 Die Artenschutzbelange der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.
V2 Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig (nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG). Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums erfolgen können, ist eine Artenschutzkontrolle der zurückzuschneidenden bzw. zu entnehmenden Gehölze durchzuführen. Begonnene Bruten dürfen nicht gestört werden, es hat ein Baustopp zu erfolgen bis die Aufzucht der Jungtiere abgeschlossen ist. In Anlehnung an § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG sind auch Arbeiten an Gebäuden mit potenziellen Nistplätzen von Gebäudebrütern mit entsprechender Vorsicht und, im Idealfall, im genannten Zeitraum durchzuführen. Gleiches gilt auch für die Veränderung von Grundflächen aller Art, bei denen Boden- und Höhlenbrüter in ihrer Nistaktivität gestört werden könnten.

V3 Vor Beginn von Sanierungsarbeiten an den Gebäuden ist eine artenschutzfachliche Kontrolle auf den Besatz bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Eventuell erforderliche CEF- oder Ersatzmaßnahmen werden durch den Artenschutz-Gutachter festgelegt und der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.
V4 Aufgrund des nicht vollständig auszuschließenden Vorkommens der Art Haselmaus ist die Baufeldfreimachung im Bereich der flächigen Brombeerbestände im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Alternativ kann durch eine gestaffelte Flächeninanspruchnahme (1. Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Rodung der Stubben erst ab Ende der Überwinterung der Haselmaus etwa Mitte April) vermieden werden, dass sich noch Tiere im Baufeld aufhalten. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten, z.B. mit Harvestern, ist zu unterlassen, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Der vorhabenbezogene Baubeginn (Baufeldfreimachung) darf erst erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass sich keine Haselmause mehr im Baufeld befinden. Alle Maßnahmen sind zwingend durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu kontrollieren und dokumentieren.

Wenn die artspezifisch vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können oder wenn von dieser Vorgehensweise abgewichen werden soll, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.1.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 5.3.2018 bis 16.4.2018 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und ergänzend auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 16.2.2018 bis 6.3.2018 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.2.2018 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.2.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 20.2.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.3.2019 bis 30.4.2019 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 sind in der Zeit vom 6.3.2019 bis 27.3.2019 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde, auf der homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.planpool.de bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.2.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 17.6.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene B-Plan wurde am 17.6.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.6.2020 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 29.07.2020 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- Der vorhabenbezogene B-Plan wird hiermit ausgefertigt.
- Der vorhabenbezogene B-Plan sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 23.6.2020 bis 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 48 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene B-Plan ist mit Ablauf des 07.07.2020 in Kraft getreten.

Sagard, den 10.07.2020



SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Hertha-Hof - Promoisel“.
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Hertha-Hof - Promoisel“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Pferdepension

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1350 qm max. zulässige Grundflächen in qm
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen privat, hier:
- Wiese / extensive Weide

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Fläche A

L B

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ngb.

GFLR

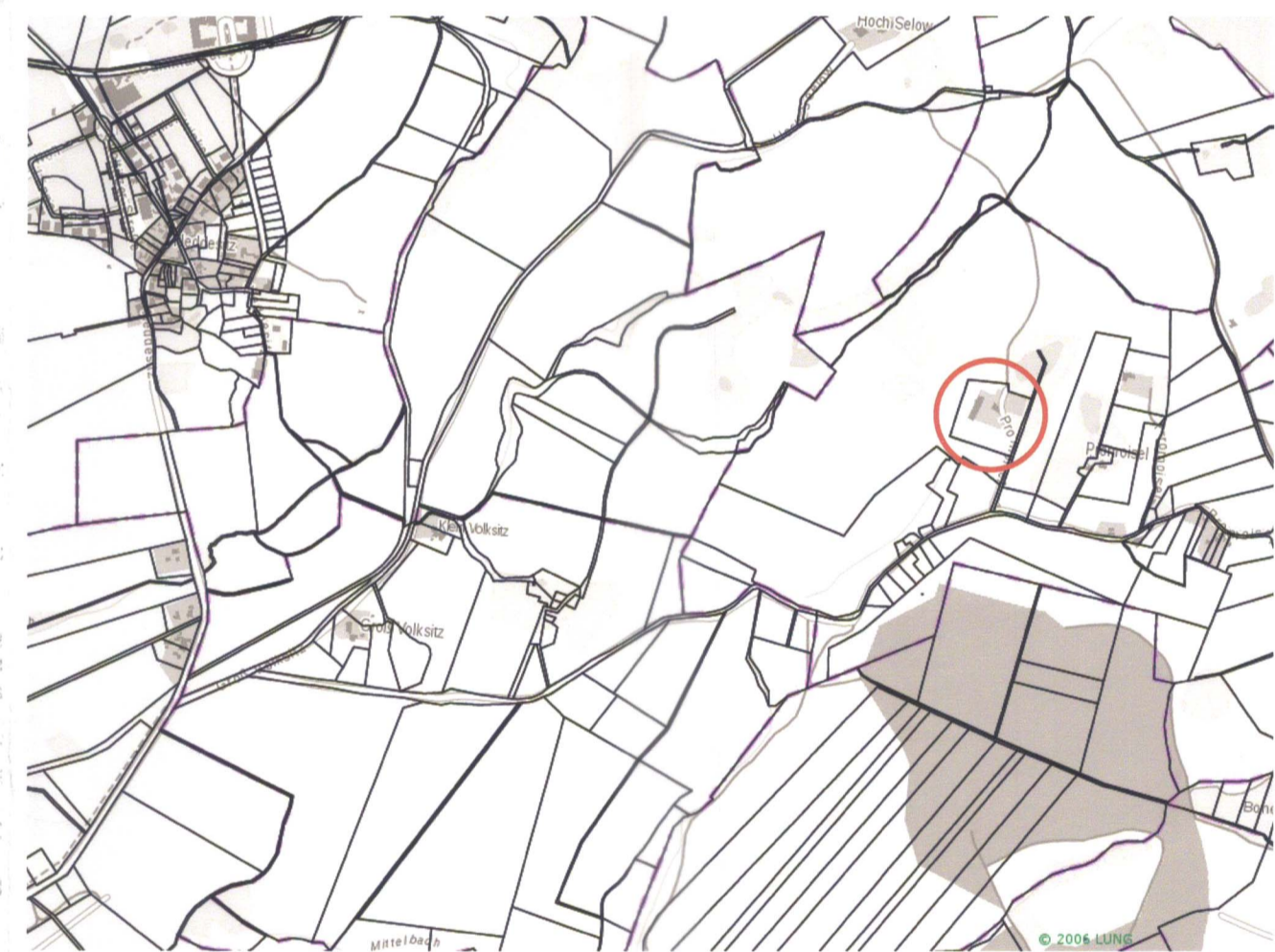
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet
- §20 NatSchAG M-V Biotop

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
hier: Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Abgrenzung unterschiedliche Geschossigkeit
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)



Übersichtskarte unmaßstäblich

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 Sagard

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Hertha-Hof - Promoisel"

Satzungsfassung

Fassung vom 30.11.2017, Stand: 29.01.2020

Maßstab 1: 1000