

# Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ralswiek, Amt Bergen - Land, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek"

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ralswiek vom 09. Juni 1998.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde Ralswiek vom 06. Juli 1998 bis zum 22. Juli 1998 erfolgt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPBG vom 22. Juli 1998.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ralswiek hat gemäß Aufstellungsbeschluss am 10. Juni 1998 die frühere Bauplanung durchgeführt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat am 10. Juni 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 19. Juli 1998 bis zum 23. August 1998 während folgender Zeiten - montags und donnerstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und freitags von 7.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom 28. Juni 1998 bis zum 14. Juli 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. Juni 1998 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprogramm benachrichtigt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. November 1998 geprüft. Das Ergebnis ist am 10. November 1998 mitgeteilt worden.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat am 27. April 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung), textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung), den Ortslichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 2. Juni 2000 bis zum 4. Juli 2000 während folgender Zeiten - montags und dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und freitags von 7.00 - 12.00 Uhr - nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom 15. Mai 2000 bis zum 31. Mai 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. Mai 2000 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden. Mit gleichem Datum wurde ebenfalls das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprogramm benachrichtigt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Ralswiek hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. September 2000 geprüft. Das Ergebnis ist am 21. September 2000 mitgeteilt worden.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) sowie die Ortslichen Bauvorschriften wurden am 21. Dezember 2000 von der Gemeindevertretung Ralswiek als Satzung beschlossen.  
Die Begründung mit Grundrißplanung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21. Dezember 2000 gebilligt.  
Ralswiek, 05. April 2001  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02. August 2001, Az. VII 2308.5/2001, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Ralswiek, 09.02.2004  
Der Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 02. August 2001 erteilt. Die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02. August 2001, Az. VII 2308.5/2001, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Ralswiek, 05.02.2002  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek", Gemeinde Ralswiek wird hiermit ausgesetzt.  
Ralswiek, 05.02.2002  
Der Bürgermeister
- Die Einteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Ortsliche Bauvorschriften und Begründung mit Grundrißplanung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Auslegung in der Zeit vom 02. August 2001 bis zum 02. August 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 3 "Pferdehof Ralswiek", Gemeinde Ralswiek ist am 16.07.2002 in Kraft getreten.  
Ralswiek, 09.02.2004  
Der Bürgermeister

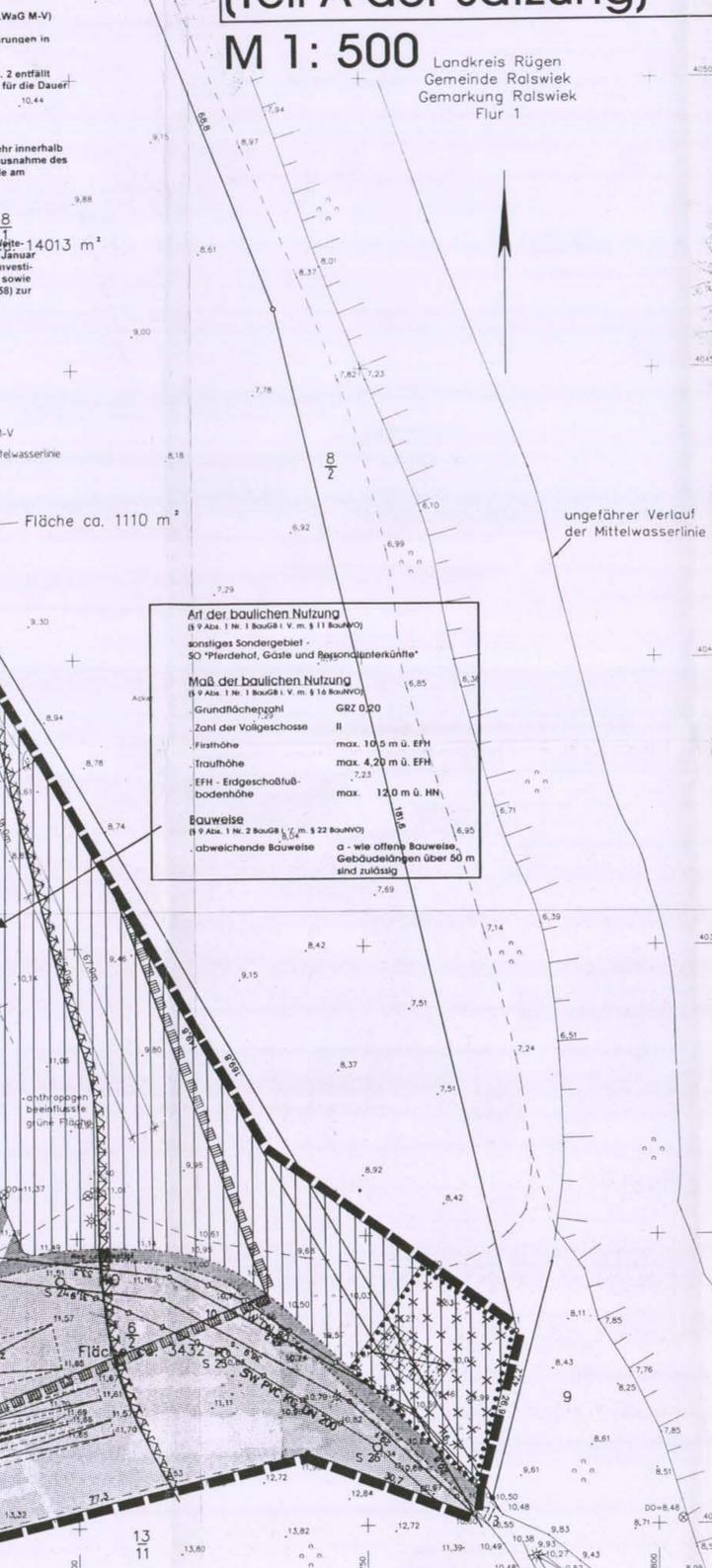
- Der katastermäßige Bestand am 28.02.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt.  
Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Ort, Datum  
Berg, 21.12.2000  
Unterschrift

## Hinweise

- Hinweise zur Bodenfinden**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällig auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich besorgen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich besorgen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).  
Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Baubauaufklärung einzuladen.
- Pflanzliste**  
Baumpflanzungen:  
Feldahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Sandbirke (Betula pendula)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Haselestrauch (Corylus avellana)  
Roter Hartnegel (Cornus sanguinea)  
Himbeere (Rubus idaeus)  
Strauchpflanzungen:  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Eingriffel. Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Zweigriffel. Weißdorn (Crataegus oxyacantha)  
Brombeere (Rubus fruticosus)

- Hinweise zur Regenwasserentsorgung**  
Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz M-V (LWag) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. In geeigneten Fällen soll es verwertet werden (hier für Verkehrsflächen, Stellplätze).  
Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach Abs. 1 und zur Überlassung nach Abs. 2 entfällt für Niederschlagswasser, das von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt.  
Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und über Leitungsführungen in den großen Jasmunder Bäumen eingeleitet.  
Die Pflicht zur Abwasserbeseitigung nach Abs. 1 und zur Überlassung nach Abs. 2 entfällt für Abwasser, dessen Einleitung in ein Gewässer wasserrechtlich erlaubt ist, für die Dauer der Erbauung ... (§ 40 Abs. 3 LWag M-V)
- Hinweise zum Landschaftsschutz**  
Das Plangebiet befindet sich in den bebauten Sondergebietsflächen nicht mehr innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Ostügen". Das Verfahren zur Herstellung des Geltungsbereiches des LSG liegt parallel zu dieser Bauplanung und wurde am 15.03.2000 als Verordnung Nr. 16 bekanntgemacht.
- allgemeine Hinweise**  
Neben den mit der Planzeichnung festgelegten Grundlagen sind im Wert 14013 m<sup>2</sup> ren die Baueingangsverordnung (BauVO) i. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) mit den Änderungen und Ergänzungen durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) sowie die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) zur Anwendung gebracht.  
Diese Aufzählung hat keinen aus- bzw. abschließenden Charakter.

## Planzeichnung (Teil A der Satzung) M 1: 500



- Landkreis Rügen  
Gemeinde Ralswiek  
Gemarkung Ralswiek  
Flur 1
- Zeichenerklärung:
- Flurstücksnummer
  - Laubwald
  - Bewuchs
  - Lampe
  - Grünland
  - Schacht
  - Tor
  - Kabelkasten
  - Zaun
  - Katastergrenze - verhandelt am 17.06.1997

- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - vorhandene Rundhöfen und bauliche Anlagen künftig fallend
  - Baugrenze/ Baufeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)
  - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Stpl. - Stellplatz
    - private Grundstückserschließung (Zuwegungen, Befestigungen u. d.)
  - Firstichtung
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Flächen die der Eigenentwicklung zu überlassen sind
    - Grenze Küsten- und Gewässerschutzzone 200 m gem. § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG)
    - Bauverbotszone 100 m gem. § 89 Landeswassergesetz M-V (LWag)
  - Grenze für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 8 BauGB)
    - Wasserstand - unter Bezug auf die Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Rügen vom 12.10.1999 zu § 20 LWag M-V
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - private Grünfläche
    - Koppel- und Abreitplatz

**Planner:**  
**ITB INGENIEURBÜRO TIMM GmbH**  
Industriestraße 18a | 03838 - 24936 Tel. | Bergen, 2112.2000  
18528 Berge a. Rüg. | 03838 - 24937 Fax. | geprüft: *V. Müller*

**VERMESSUNGSBÜRO**  
Holst und Sommer  
Beratende Ingenieure  
Tribseer Straße 27, 18439 Stralsund  
Telefon: 03831/26420 Telefax: 264240

Stralsund, 22.12.1997 | Öffentl. best. Verm.-Ing.: *V. Müller* | Dep.-Ing.  
örtl. Bearb.: Zemke | häusl. Bearb.: U. Müller | Auftragsnr.: 97.6190.00

Lage- und Höhenplan  
Lagebezug: System GK 42/83 3' | Höhenbezug: NN

Ralswiek / Rügen  
nördlich der Naturbühne Ralswiek

Maßstab 1 : 500 | Plan Nr.: 01 / 01 | Reviz. Nr.: a | Datum: 619071a.dwg

Grundlagen: Katasterzahlenwerk  
Topographische Feldaufnahme vom 02.11.1992

Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Verwirklichung, Umsetzung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

## textliche Festsetzungen (Teil B der Satzung)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)
  - sonstiges Sondergebiet - SO "Pferdehof, Gäste und Personalunterkünfte"
  - zulässig sind:
    - Pferdestellplätze
    - erforderliche Nebenräume, wie Futter- u. Strohlagerräume
    - Quarantänebox
    - Behandlungskammer
    - Sattelkammer
    - Aufenthaltsräume für Pflegepersonal
    - Sanitäreinrichtungen f. Pflegepersonal
    - 1 WE für Bewirtschafter
    - 12 Ferienappartements
- Niederschlagswasserentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Das Regenwasser der Stellplätze ist so zu führen, dass es teilweise durch den Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone (z. B. angrenzende grüne Flächen, Pflanzflächen) versickert.
  - Die Versickerung des Regenwassers der öffentlichen Verkehrsfläche hat teilweise durch den vorhandenen wasserdurchlässigen Aufbau sowie teilweise das überschüssige Wasser unmittelbar in die seitlich angrenzenden grünen Flächen zu erfolgen.
  - Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und über Leitungsführungen an die gemeindeeigenen bestehenden Verfallschächte und das Auslaufbauwerk in den großen Jasmunder Bäumen einzuleiten.
- gründnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) als -Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - festgesetzten Bereiche, sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
  - Auf der mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Fläche sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (35%), Baumschubart, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,30 m Höhe gemessen 14/16 cm und einheimische Sträucher (65%) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste). Je 2 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen.

## Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO)
- Dachformen**  
Für die Hauptdachflächen sind Dachformen als
    - Satteldach
    - Krüppelwalmdach
 zulässig.
  - Dachneigungen**  
Zulässig sind Dachneigungen im Hauptdach von 35° bis 45°.
  - Verkehrsräume**  
Die privaten Verkehrsflächen sowie Stellplätze sind aus luft- und wasserundurchlässigem Material - Rasengitter, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter - auszuführen.  
Der Dunggelerplatz ist aus undurchlässigen Materialien herzustellen.  
Die öffentliche Verkehrsfläche ist ihrem derzeitigen Zustand entsprechend, ebenfalls luft- und wasserundurchlässig zu erhalten.

**Satzung der Gemeinde Ralswiek über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Pferdehof Ralswiek"**

**Präambel**  
Drucksachen-Nr.: 00/0076 vom 27.12.2000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n. F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ralswiek und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet Pferdehof Ralswiek", bestehend aus Planzeichnung (Teil A der Satzung) und den textlichen Festsetzungen (Teil B der Satzung) erlassen sowie die Ortslichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) ebenfalls mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ralswiek erlassen.