Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den vorhaben - bezogenen Bebauungsplan Nr. 44 - Reiterhof Müggenburg -

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Seeheilbad Zingst vom 15.12.2004 (Beschluss-Nr. 15/2004) des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung am 10.06.2005 im „Zingster Strandhote." am 17.06.2005.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB beteiligt worden.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau-GB ist am 04.07.2005 durchgeführt worden (Ref Beschluss der Gemeindevertretung vom — — ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 44 mit Begründung gebilligt, sowie zur Auslegung bestimmt.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.02.2006 bis 27.03.2006 während der Dienststunden und zusätzlich nach Vereinbarung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 17.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es sind keine Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht worden. Es sind folgende Anregungen vorgebracht worden, die mit Stellungnahme vom 02.05.2006 geprüft worden sind. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Gebrungsbereich des vorh. Bebauungsplanes am 21.09.2006 und die neue städtebauliche Planung sowie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes sind richtig dargestellt. Die Übereinstimmung des Inhalts der Planzeichnung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Vollständigkeit der Abwägungsunterlagen (ALK) im Maßstab 1:1000 sowie die Übereinstimmung (Kataster abgeleitet) vorliegt, Regelungsinhalte können rechtlich nicht abgeleitet werden.

Hiddig - Geom. - ÖbV 19.09.2006

8. Die Gemeindevertretung hat mit Satzungsbeschluss vom 21.12.2005 die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Seeheilbad Zingst, den 19.09.2006 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 ist nach ortsüblicher Auslegung (DE 8) geändert / nicht geändert worden. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom — — —

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes sind folgende Gebäude bzw. bauliche Maßnahmen zulässig.

1.1 Bauliche Maßnahme 1 - 16
- 15 Gebäude des Gebäudetypes 1 mit jeweils 2 Ferienwohnungen pro Gebäudetyp, je Ferienwohnung = 4 Betten
- 13 Doppelcarports mit abgeteilten Abstellräumen
- 4 Einzelcarports mit abgeteilten Abstellräumen

1.2 Bauliche Maßnahme 16 - 24
- 9 Gebäude des Gebäudetypes 2 mit jeweils 1 Ferienwohnung pro Gebäudetyp, je Ferienwohnung = 4 Betten
- 9 Einzelcarports mit abgeteilten Abstellräumen

1.3 Bauliche Maßnahme 25
- 1 Gebäude des Gebäudetypes 1 mit 2 Dauerwohnungen (jeweils eine für den Betriebsleiter und eine für 1 Angestellten des Reiterhofes)
- 1 Doppelcarport mit abgeteilten Abstellräumen

1.4 Bauliche Maßnahme 26
- 1 Gebäude für eine Reitanlage mit den dazugehörige Haupt- und Nebenfunktionen wie Reithalle, Pferdeboxen für 42 Pferde, Silo, Aufenthaltsraum, Sattelkammern, Raum für Geschirre, Büro, Solarium, Waschplätze, WC`s, Dusche, Waschküche, Funktionsgang und einem Restaurant- / Hotelanbau mit Gaststätte für 30 Sitzplätze und Küche als Kopfbauwerk der Reitanlage, WC`s, Personalraum, Sauna- und Fitnessbereich, 8 Doppelzimmer (insgesamt 16 Betten) mit Sanitärbereich, Büro, Heizung, Abstellraum und 1 Wohnung für den Betriebsinhaber

1.5 Bauliche Maßnahme 27
- 1 Lagerhalle als Stroh- und Bergeraum von Futter, Stroheinstreu und zur Unterstellung von Maschinen und Gerätschaften

1.6 Bauliche Maßnahme	28	-	1 Trainingsplatz mit Longierzirkel
1.7 Bauliche Maßnahme	29 und 30	-	je 1 Abreiteplatz
1.8 Bauliche Maßnahme	31	-	1 Turnierplatz (9 100 m² Fläche)
1.9 Bauliche Maßnahme	32	-	1 Kinderspielplatz (350 m² Fläche)

1.10 Bauliche Maßnahme 33
- 1 Kleintier- und Streichelgehege (550 m² Fläche) für die Haltung Hasen, Meerschweinchen, Ziegen, Schafe und Hängebauchschweine

1.11 Die zulässigen Doppelcarports können durch das längsseitige Aneinanderbauen zweier Einzelcarports realisiert werden.

1.12 Zulässig sind weiterhin 62 Stellplätze für PKW (davon 4 Stellplätze für Behinderte) und 9 Stk öffentliche Parkplätze für PKW, 2 Stk Holzbrücken für den Fußgängerverkehr, 1 Stk Tranzformatorenstation auf der festgesetzten Fläche und 3 Stk Erdwälle nach Regelprofil und Planzeichnung.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1 Gebäudetypen 1 und 2

- Dachform :	Satteldach mit 45° Dachneigung
- Dachhaut :	Betondachsteine, Farbe rot bis rotbraun
- Außenwände :	Holzfachwerk mit Ausmauerung aus ziegelroten VMZ
- Fenster und Aussentüren :	Farbe weiß

2.2 Carports :

- Dachform :	Flachdach
- Außenwände :	Holzfachwerk mit Ausmauerung aus ziegelroten VMZ

2.3 Gebäude für Reitanlage :
Hotelanbau

- Dachform :	Haupthaus: Satteldach mit 45° Dachneigung Zwischenbau: Flachdach
- Dachhaut :	Betondachsteine, Farbe naturrot
- Außenwände :	Glattputz mit hellem Farbanstrich
- Fenster und Aussentüren :	Farbe: weiß

Reithalle

- Dachform :	Flaches Satteldach mit 12° Dachneigung (10,5° Dachneigung bei den 3 Boxenstallungen)
- Dachhaut :	Eternitplatten, Farbe naturrot
- Außenwände :	Verblendmauerwerk mit roten bis rotbraunen VMZ
- Fenster,Türe und Tore :	Farbe: mittelgrün

2.4 Gebäude der Lagerhalle für Stroh und Bergeraum

- Dachform:	Flaches Satteldach mit 10,5°Dachneigung
- Dachhaut:	Eternitplatten, Farbe naturrot
- Außenwände:	Verblendmauerwerk mit roten bis rotbraunen VMZ
- Fenster, Türen und Tore:	Farbe: mittelgrün

3. Schallschutzmaßnahmen:
Die Nordost-Fassade schutzbedürftiger Räume des direkt an der Straße gelegenen Gebäudes Nr. 11 ist mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von R_w = 30 dB zu errichten.

4. Schutz vor Überflutungen:
Bei der Errichtung der Gebäude Nr. 1 - 25 kommt eine wasserbeständigen Bauweise mit Baustoffen auf Kalkbasis zur Anwendung. Die Bodenplatte und die Wände werden als weiße Wanne aus wasserundurchlässigem Beton errichtet. Das beabsichtigte Fachwerk der Ferienhäuser wird vor die weiße Wanne vorgebaut. Das zu bebauende Gelände wird um eine Höhe von 0,70 m angehoben, so daß mit der jetzigen Höhe von 0,20 m HN ein Hochwasserschutz von 0,90 m HN entsteht.
Die Schutzvorrichtungen für Fenster und Türen werden bis zu einer Höhe von 1,30 m HN vormontiert, so daß für alle Gebäude ein Hochwasserschutz von ca. 2,20 m HN gewährleistet ist. Die Zuleitungen (Gas, Wasser, Strom, Fernmelde - technik) werden wasserundurchlässig abgedichtet.
Um bei Hochwasser den Wasseraustritt aus den Sanitäranlagen zu vermeiden, werden in den Gebäuden Rückstauklappen installiert.
Die Fenster und Türen bestehen aus Kunststoff und werden im Hochwasserfall mit wasserdichten Platten abgedichtet, die in den jeweiligen Hauswirtschaftsräumen gelagert werden, um bei Bedarf eine reibungslose und schnelle Montage zu ermöglichen.
Das gesamte Erdgeschoß wird gefliest.
Zur zusätzlichen Sicherung werden Stromversorgungskasten, Anschlußkasten Fernmeldetechnik, sowie die Heizungsanlage in das Obergeschoß verlegt. Das Obergeschoß kann separat abgeschaltet werden.
Der Hochwasserschutz wird auch bei Nichtbelegung gewährleistet, da die Betreuung aller Häuser dem Reiterhof obliegt. Verhaltensregeln bei Hochwasser und die Selbstschutzmaßnahmen werden in den Häusern ausgelegt.
Der Kopfbau des Gebäudes Nr. 26 wird wie vor genannt gebaut.

5. Höhenlage der Erdgeschoßfußböden:
Die OK Erdgeschoßfußböden entsprechen nachfolgenden Höhen des örtlich festgesetzte Höhensystem.

5.1 Gebäude 1 bis 25	=	0,90 m HN
5.2 Gebäude 26 - Kopfbau -	=	0,90 m HN
Gebäude 26 - außer Kopfbau - und 27	=	0,50 m HN
5.2 Carports	=	0,60 m HN

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Für die Anlage der freiwachsenden Feldhecken sind die folgenden Gehölzarten zu gleichen Anteilen gemischt in fünf Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0 m anzupflanzen. Innerhalb der Reihe sind die Gehölze mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Bäume als Überhälter sind ausschließlich in der mittleren Reihe an den gekennzeichneten Stellen zu pflanzen. Für die Pflanzung der Überhälter sind die im Plan angegebenen Arten zu verwenden. Die den Gehölzarten vorangestellten Angaben entsprechen dem prozentualen Anteil an der Gesamtzahl.
  Es sind folgende Gehölzarten für die Feldhecken zu verwenden:
  10 % Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel),
  10 % Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
  10 % Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),
  5 % Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
  5 % Prunus padus (Trauben-Kirsche),
  17 % Prunus spinosa (Schlehe),
  5 % Pyrus pyraster (Wild-Birne),
  5 % Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum),
  15 % Rosa canina (Hunds-Rose),
  5 % Rubus fruticosus (Brombeere),
  5 % Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
  5 % Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

  Die folgenden Weidenarten sind je Art mit einem Anteil von maximal 1 % an der Gesamtstückzahl der Gehölze in die Feldhecken zu pflanzen.
  Salix caprea (Sal-Weide),
  Salix cinerea (Grau-Weide),
  Salix fragilis (Knack-/ Bruch-Weide),
- Für die auf dem Gelände des Reiterhofes zu pflanzenden Hecken aus Ziersträchern sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) keine Nadelgehölze zu verwenden.
- Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten zu pflanzen.
  Einzelbäume und Baumgruppen außerhalb der Hecken:
  Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen/ Drahtballierung, mindestens 18 – 20 cm Stammumfang, bei Obstbäumen 10 – 12 cm Stammumfang.
  Bäume (Überhälter) in den Hecken:
  Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, ≥ 150 – 175 cm Höhe.
  Sträucher in den freiwachsenden Feldhecken:
  verpflanzt, ohne Ballen, ≥ 80 – 100 cm Höhe.
- Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mindestens 12 m² aufweisen.
- An den nach Norden und Westen gerichteten Außenwänden der Reithalle, des Mehrzweckgebäudes, des nördlichen Stallgebäudes und des Bergeraumes ist im Bereich vorhandener Grünstreifen je 5 m angefangener Wandlänge ein Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*) anzupflanzen.
- Für die neugepflanzten Gehölze ist eine Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung für mindestens 3 Jahre sicherzustellen.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Die Pflanzqualität der verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

6.2 Weitere Festlegungen des Grünordnungsplanes

Zum Schutz von Amphibien, die in dem zu verfüllenden Grabenstück vorhanden sein könnten, ist die Verfüllung des Grabens nur zwischen Juli und September eines Jahres vorzunehmen. Das betreffende Grabenteilstück ist leerzupumpen und die sich darin aufhaltenden Amphibien sind per Hand aufzusammeln und in den erhalten bleibenden Graben umzusetzen.
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen nördlich angrenzend eine 10 m breite freiwachsende Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen mit einer Fläche von 3 160 m² zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen werden auf folgender Fläche realisiert: Gemarkung Sundische Wiese, Flur 2, Flurstück 35. Für die genaue Gestaltung und die zu verwendenden Arten sind die textlichen Festsetzungen des B - Planes zur Feldhecke innerhalb des Vorhabengebietes maßgebend. Die Standorte der Überhälter sind dem Plan der „Grünordnung" des GOP zu entnehmen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind weiterhin fünf naturnahe Kleingewässer mit einer Größe der Wasserfläche von insgesamt 12.800 m², ein naturnahes Kleingewässer mit einer größe von 2.000 m² und ein naturnahes nährstoffarmes Flachgewässer mit einer Wasserfläche von 12.000 m² anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten.
Die Anlage erfolgt auf folgenden Flächen:
- Gemarkung Sundische Wiese, Flur 2, Flurstücke 36/3 und 42/11 (Flachgewässer),
- Gemarkung Prerow, Flur 6, Flurstücke 216, 217, 218, 228 und 229 (5 Kleingewässer)
- Gemarkung Prerow, Flur 5, Flurstück 414 (1 Kleingewässer)

Die genaue Lage der geplanten Kleingewässer ist den Ausschnitten aus den topografischen Karten (M. 1 : 10 000) im Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Die Darstellung der groben Gestaltung der Wasserflächen ist ebenfalls in den entprechenden Karten zu finden.

Bei der Anlage der Kleingewässer sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- langgezogene und vielgestaltige Uferrandlinie (Buchten, Halbinseln), Wechsel von Flach- und Steilufern), **mittlere Wassertiefe** 0,8 m, tiefste Stelle mindestens 1,2 m, flache Ufer/ umfangreiche Flachwasserbereiche, Abtransport des anfallenden Bodens, keine Bepflanzung (auch nicht der Ufer), kein Besatz mit Fischen, Errichtung eines Weidezaunes, Einrichtung eines Pufferstreifens mit ganzjähriger Vegetationsbedeckung in einer Breite von 7 m landseitig von der Böschungsoberkante, in dem keine Düngemittel und keine Pflanzenbehandlungsmittel ausgebracht werden.

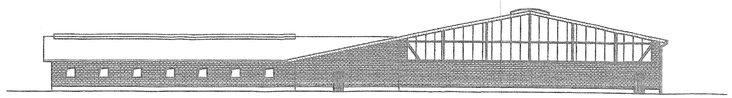
Bei der Anlage des nährstoffarmen Flachgewässers sind folgende Anforderungen zu erfüllen:
- langgezogene und vielgestaltige Uferrandlinie (Buchten, Halbinseln), mittlere Wassertiefe 0,5 m, tiefste Stelle mindestens 1,2 m, flache Ufer, Herstellung einer Insel gemäß der zeichnerischen Darstellung im Anhang des GOP, Abtransport des anfallenden Bodens, keine Bepflanzung (auch nicht der Ufer), kein Besatz mit Fischen, Errichtung eines Weidezaunes, Einrichtung eines Pufferstreifens mit ganzjähriger Vegetationsbedeckung in einer Breite von 7 m landseitig von der Böschungsoberkante, in dem keine Düngemittel und keine Pflanzenbehandlungsmittel ausgebracht werden.

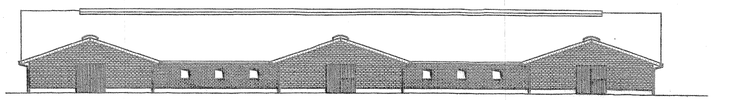
Zur rechtlichen Sicherstellung der Realisierung der außerhalb des Geltungsbereiches zu realisierenden Baum - und Strauchpflanzungen, der extensiven Wiese und der Kleingewässer und deren dauerhaften Erhaltung erfolgt der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch und die Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

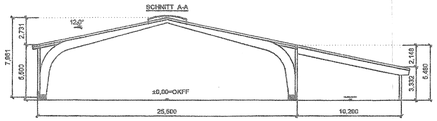
6. Erschließung:

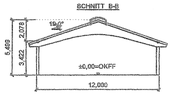
6.1 Verkehrserschließung:
- Verkehrsführung
  Die Lage der inneren Erschließungsstraßen sichern, daß die Gebäude fahrtechnisch und fußläufig erreicht werden können.
- Erschließungsstraßen
  Die 3,50 m breite, mit Betonpflaster befestigte Fahrbahn der Planstraße A sichert unter Nutzung eines 50 cm breiten, beiderseitig angeordneten und überfahrbaren Bankettes Begegnungsfälle in langsamer Fahrweise. Die Fahrbahn erhält ein Quergefälle von 2,5% und wird mit Tiefborden eingefasst. Die Grundstückszufahrten werden gepflastert.
  Die Einfahrt zum Reiterhof und befestigten Flächen des Einfahrtbereiches (bis an das Hotel/Restaurant heranführend) und die Fahrgasse der Stell- und Parkplätze wird aus Betonpflaster und einem Gefälle von 2,5% ausgeführt. Die Stell- und Parkplätze sind mit Rasengitterplatten befestigt und werden zu Nebenflächen mit Hochborden abgegrenzt. Punktuell werden Zuläufe zu Sickerflächen angeordnet.
- Fahrwege/verkehrsberuhigte Bereiche des Reiterhofes
  An das Betonpflastar des Hotel/Restaurants anschließend werden die technologischen Fahrbereiche-/straßen der ausgewiesenen Breiten in Fahrbetonplatten mit einem Gefälle von 2,5% ausgeführt.
- Fußwege
  Die Fußwege werden als wassergebundene Decke der ausgewiesenen Breite hergestellt. Zur Überquerung des Grabens werden 2 Fußgängerbrücken aus Holz als Einfeldbrücken mit einer Spannweite von 5,0 m geplant.

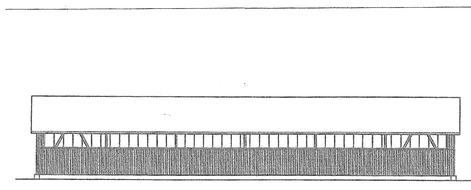
6.2 Stadttechnische Erschließung:
- Trinkwasserversorgung
  Haupttrinkwasserleitung DN 80 PEHD in der Planstraße A und zum Reiterhof abzweigende Leitung DN 32 PEHD, Anschlusspunkt an Wasserversorgungsleitung an vorh. Leitung in der Straße nach Müggenburg. Hausanschlüsse werden in DN 32 PHED ausgeführt, am Leitungsende ein Spülhydrant
- Löschwasserversorgung
  Feuerlöschteich nach gesetzlicher Vorschrift und Planzeichnung
- Straßenbeleuchtung
  Anordnung von 25 Stk Mastleuchten mit entsprechend den Vorschriften mit straßenbegleitend verlegten Kabeln, Leuchten himmelwärts und in Richtung Offen - und Waldlandschaft des Nationalparkes abgeblendet installiert
- Fernmeldetechnische Versorgung
  Leitungsführungen straßenbegleitend innerhalb der Leitungstrasse aller Medien, Anschlusspunkt und Kabelquerschnitte entsprechend konkreter Planung der Deutschen Telekom AG
- Versorgung mit Gas
  Leitungsführung und - querschnitt innerh. der Leitungstrasse aller Medien mit Anschluß in der Straße nach Müggenburg nach Planung des Gasversorgers
- Versorgung mit Elektroenergie
  Erweiterung der Stromverteilungsanlage durch die Errichtung einer Trafostation mit Standort nach Planzeichnung, Leitungsführungen straßenbegleitend innerhalb der Leitungstrasse aller Medien entsprechend konkreter Planung der E.DIS ENERGIE NORG AG.
- Schmutzwasserentsorgung
  Verlegung eines Schmutzwasserfreigefällekanales DN 200 PVC in der Planstraße A. Herstellung der Hausanschlüsse in der NW DN 150 PVC, Anschluß des Schmutzwasserkanals an ein neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk DN 1500 an, das das Abwasser über eine Druckrohrleitung PEHD DN 80 tranzportiert, Anschluß der Abwasserdruckrohrleitung an vorhandene Druckrohrleitung in der Straße nach Müggenburg, abwassertechn. Erschließung des Hotel- und Stellbereiches und des Doppelwohnhauses über Druckentwässerung (Kleinpumpwerk mit Anschluß an die Druckrohrleitung PEHD DN 5)
- Oberflächenentwässerung
  Oberflächenentwässerung der Planstraße A über Ein-/ Mulden-Rigolenversickerung, Sickersträge DN 150 erhalten Anschlüsse an die Vorflut. Entwässerung der Park- und Stellplätze, der Frei- und Fahrflächenflächen und der Dachflächen der Gebäude über Entwässerungsmulden mit Anschluß an Vorflutgräben zur Ableitung des Überschußwassers

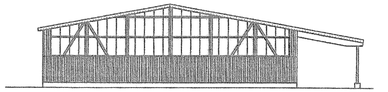


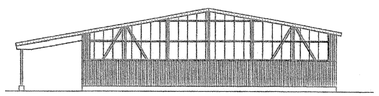




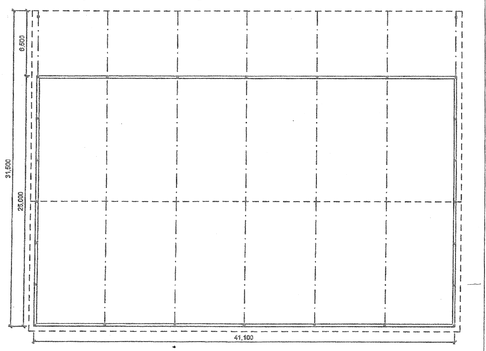


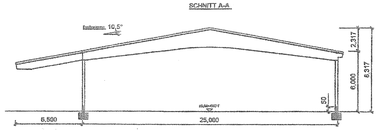


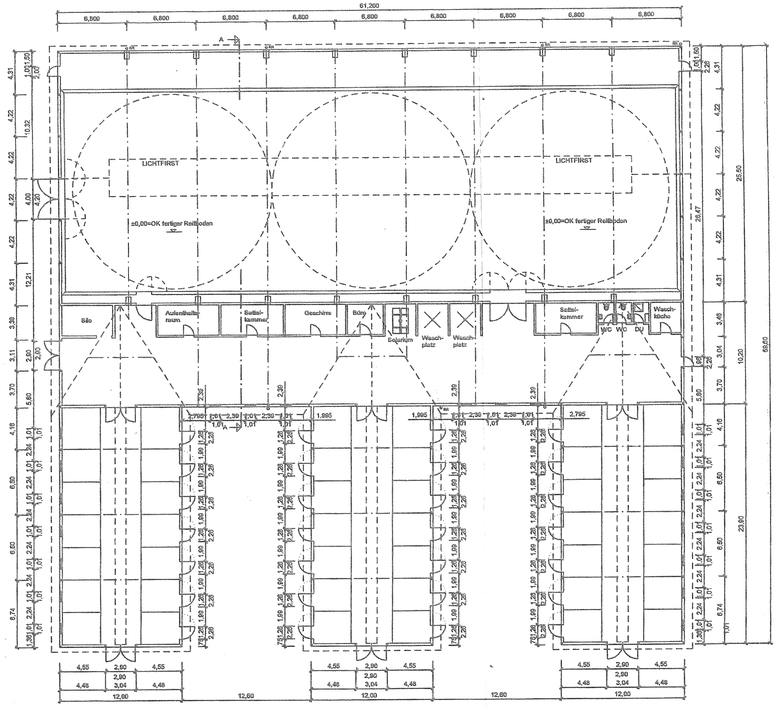




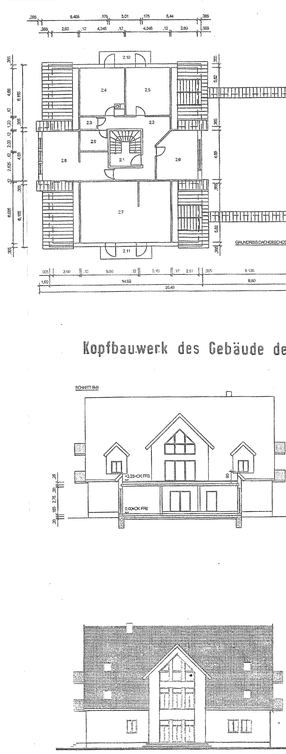
Lagerhalle und Bergeraum







Gebäude der Reitanlage ohne Kopfbauwerk



Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst über den vorhaben - bezogenen Bebauungsplan Nr. 44 - Reiterhof Müggenburg -

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote " am 22.03.2006.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Bau - GB ist am 14.07.2004 durchgeführt worden.Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.44 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2006 bis zum 05.05.2006, während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungs - frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.05.2006 im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäß. Bestand im Geltungsbereich des vorh.-bez. Bebauungsplanes am 31.3.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen kann. Rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem Ursprung: Maßstab1:4000 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz - Damg., den 18.9.2006 — Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 18.05.2006 + 24.01.2006 + 10.01.2006

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage,Stunden) ..... erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im amtlichen Verkündigungsblatt " Zingster Strandbote " bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Bau - GB Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Seeheilbad Zingst, den ..... — Der Bürgermeister

10. Die Geltendmachung im Genehmigungsverfahren von Rechts - verletzungen der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebau - ungsplan Nr. 44 wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... AZ..... mit Hinweisen Nebenbestimmungen erteilt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .....erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....AZ..... bestätigt.

Seeheilbad Zingst, den ..... — Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogenen Bebbauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.05.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.05.06 gebilligt.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

12. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung Nr 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Text B), wird hiermit ausgefertigt.

Seeheilbad Zingst, den 13.07.2006 — Der Bürgermeister

13. Der Beschluß der vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung Nr. 44 durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.07.06 im amtlichen Verkündigungsblatt „Zingster Strandbote" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 14.07.2006 in Kraft getreten

Seeheilbad Zingst, den 20.09.2006 — Der Bürgermeister

Das Planungsgebiet wird einge - grenzt durch :

- im Norden — durch eine Weidefläche (Flurstück 34) und einen Graben (Flurstück 35)
- im Osten — durch die Landstraße L 35
- im Süden — durch dir Flurstücke 42/1; 42/8; 42/9; 42/10; 42/1; 39/6; 39/4; 38/5; 38/4; 38/8; 38/13; 38/12; 38/11; 38/10
- im Westen — durch das Teilgrundstück Flurstück 42/11 und das Flurstück 37/2

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.I S. 137), geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 86 der Landerbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO Bl. M.-V S. 60 wird nach der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 18.05.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 für das Vorhaben - Reiterhof Müggenburg, eingegrenzt
im Norden durch eine Weidefläche (Flurstück 34) und einen Graben (Flurstück 35), im Osten durch die Landstraße L 35, im Süden durch die Flurstücke 42/1; 42/8; 42/9; 42/10; 42/1; 39/5; 39/4; 38/8; 38/13; 38/12; 38/11; 38/10 und im Westen durch das Teilstück des Flurstückes 42/11 und das Flurstück 37/2, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B erlassen.

Hinweise zur Bodendenkmalen

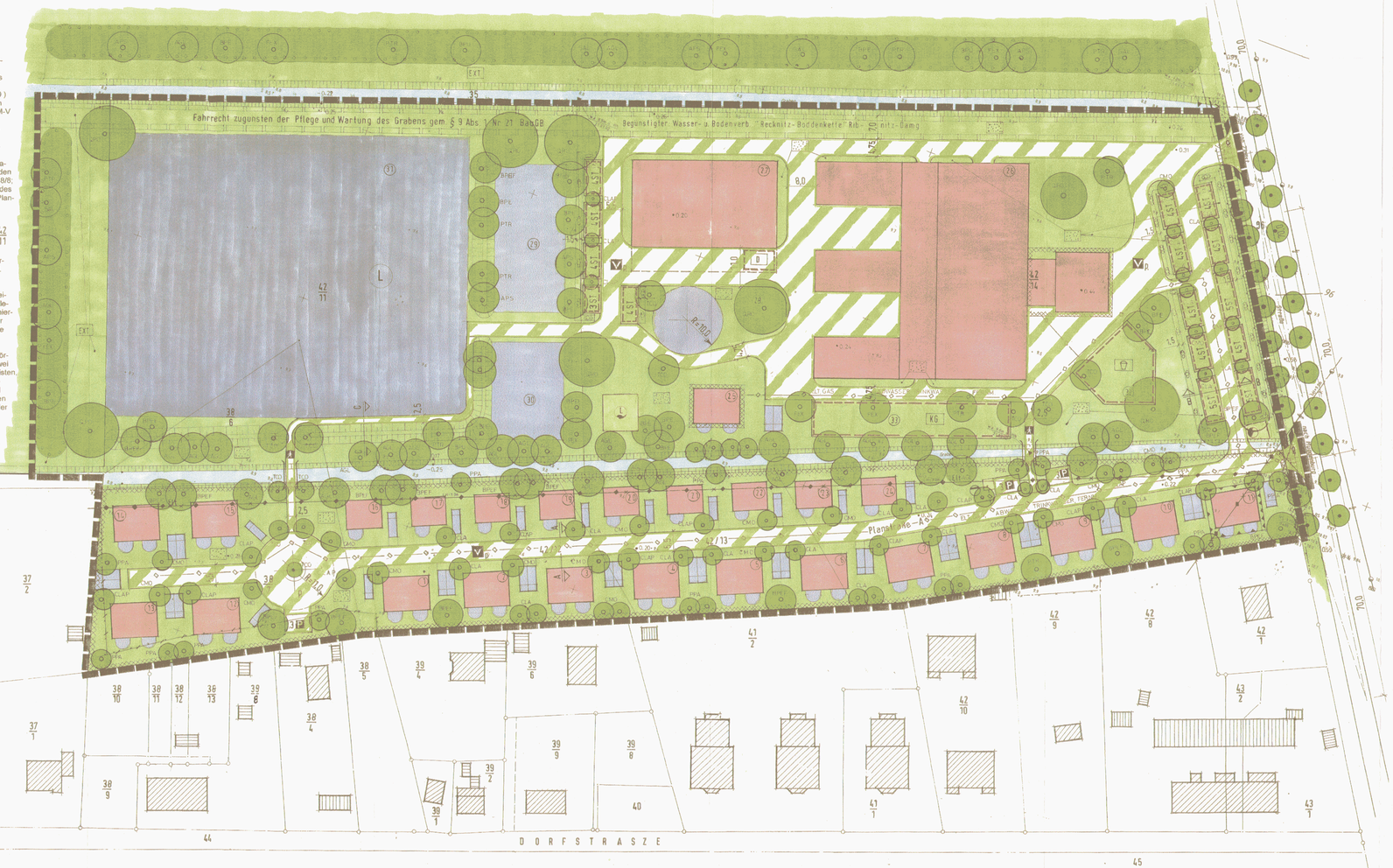
42/11

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

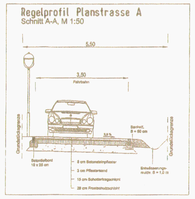
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Teil A : Planzeichnung M. 1 : 500

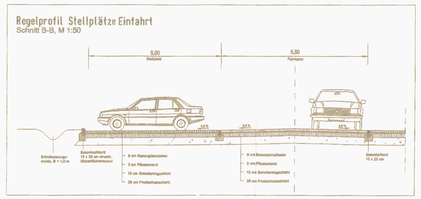
Kartengrundlage : " öffentlich - rechtlicher " Lageplan M. 1 : 500
Flur 2 der Gemarkung Sundische Wiese vom 03.04.2002 der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke +Meißner+ Schönemann
Heinholzstraße 6a 18 4325 Stralsund



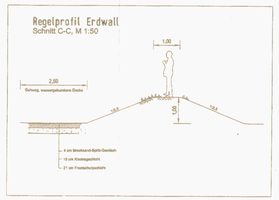
Regelprofil Planstrasse A
Schnitt A-A, M 1:50



Regelprofil Stellplätze Einfahrt
Schnitt B-B, M 1:50



Regelprofil Erdwall
Schnitt C-C, M 1:50



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 — § 9 (7) BauGB
- Straßenverkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB
- V — hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- A — hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- 3 P — hier: Zweckbestimmung Parkplatz mit der Angabe der Stückzahl
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 11 BauGB
- 6 St — hier: Zweckbestimmung PKW-Stellplätze mit der Angabe der Anzahl — § 9 (4) BauGB
- KG — hier: Zweckbestimmung Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintiergehege — § 9 (19) BauGB
- hier: Zweckbestimmung Fläche für Gemeinschaftsanlagen für best. räumliche Bereiche wie Kinderspielplatz — § 9 (22) BauGB
- D — hier: Zweckbestimmung Fläche für die 1- wöchendliche Zwischenlagerung von Dung in einen geschlossenen Dungfahrzeug — § 9 (14) BauGB
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen Elt, Wasser, Fernmeld., Abwasser, Gas — § 9 (1) 13 BauGB
- oberirdische Hauptversorgungsleitung Elt — § 9 (1) 13 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung — § 9 (1) 12 und 14 Bau GB
- hier: Zweckbestimmung Elektrizität
- hier: Zweckbestimmung Abwasser
- hier: Löschwasser
- Wasserflächen — § 9 (1) 16 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) 1 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche — § 9 (1) 21 BauGB
- L — Landschaftsschutzgebiet — § 9 (6) BauGB
- Erhalten von Bäumen — § 9 (1) 25 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen — § 9 (1) 25 BauGB
- Grünfläche — § 9 (1) 15 BauGB
- EXT — hier Zweckbestimmung: Wiese
- hier Zweckbestimmung: Rasen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25 a BauGB
- hier Zweckbestimmung: Zierhecke mit Angabe der Breite in Metern

2. ohne Normencharakter

- neu zu errichtende Gebäude
- Carport
- Doppelcarport
- 13 — Nummer des zu errichtenden Gebäudes bzw. der durchzuführenden baulichen Maßnahme
- abzubrechendes Nebengebäudes
- 4.5 — Maßlinie mit Angabe von Metern
- Sichtdreieck
- 37 — Nummer eines Flurstückes
- Flurstücksgrenze
- Graben
- Terrasse
- zu verfüllendes Grabenteil
- p. — privat
- Errichtung einer Fußgängerbrücke
- zu errichtender Erdwall
- zu beseitigende oberirdische Hauptversorgungsleitung Elt
- Lage eines Stellplatzes für Behinderte
- wassergebundene Decke
- 0,30 — Höhenpunkt bezogen auf HN

APS Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
AGL Alnus glutinosa (Schwarz - Erle)
BPE Betula pendula (Hänge -Birke)
BPEF Betula pendula `Fastigiata` (Säulen - Birke)
BPU Betula pubescens (moor -Birke)
CMO Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
CLA Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
CLAP Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet` (echter Rotdorn)
FEX Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
PPA Prunus padus (Trauben - Kirsche)
PTR Populus tremula (Zitter - Pappel)
QRO Quercus robur (Stiel - Eiche)
SAL Salix alba (Silber - Weide)
TCO Tilia cordata (Winterlinde)

