

Begründung

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9
der
Gemeinde Lüdersdorf,**

**Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und
Ferienhäusern“ für den Bereich des ehemaligen
Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin,**

**für das Gebiet westlich der Ortslage Schattin,
begrenzt**

- im Norden, Westen und Süden durch Waldflächen**
- im Osten durch die Waldstraße und die anschließende Niederung
des Schattiner Baches**

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

Lüdersdorf, im Juni 2015

Inhalt :

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3. Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
 - 3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie und Gebäudebestand
 - 3.4 Grün- und Freiraumstruktur
 - 3.5 Altlasten

4. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Klimaschutz
 - 4.5 Artenschutz
 - 4.6 reitsportliche Belange

5. Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Geltungsbereich

 - 5.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden
 - 5.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 5.4 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.5 Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 5.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften

6. Erschließung
7. Bodenordnerische Maßnahmen
8. Bodendenkmalpflege
9. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung
10. Hinweise
11. Kennziffern
12. Arbeitsvermerk

Teil 2 Umweltbericht, einschl. Betrachtung der Belange des Klima- und besonderen Artenschutzes

1. Einleitung
 - 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
Angaben zum Standort, Art des Vorhabens und Festsetzungen,
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- Fachgesetze und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.a.1 Schutzgut Mensch
 - 2.a.2 Belange des besonderen Artenschutzes
 - 2.a.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.a.4 Schutzgut Boden
 - 2.a.5 Schutzgut Wasser
 - 2.a.6 Schutzgut Luft und Belange des Klimaschutzes
 - 2.a.7 Schutzgut Landschaft

- 2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.a.9 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
- 2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

- 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 2.c.2 Schutzgut Mensch - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.4 Schutzgut Boden - Unvermeidbare Belastungen
 - 2.c.5 Schutzgut Wasser - Unvermeidbare Belastungen
- 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standort und Planinhalt
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
 - 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Teil 3 Arbeitsvermerk

Teil 4 Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan Bestand, Flächenstrukturen
 - Anlage 2 Übersichtsplan zu befestigten Flächen , ca. 1992
 - Anlage 3 Ausgleichflächenberechnung
 - Anlage 4 Auszüge aus dem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000
 - Anlage 5 Darlegungen zum Immissionsschutz, Straßenverkehr BAB 20
 - Anlage 6 Bewertung Belange Entwässerung, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 27.06.2013
 - Anlage 7 Bewertung Belange Zufahrtsstraße, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 23.06.2014
 - Anlage 8 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13
 - Anlage 9 Ausgleichsmaßnahme „Ökokonto Renaturierung nördliche Goldenseeniederung“, Maßnahme des Amtes für das Biosphärenreservats Schaalsee (AfBR), Vereinbarung zwischen dem AfBR und dem Vorhabensträger vom 14.07.2014
-

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, der ehemalige Standort der Grenztruppen der ehemaligen DDR, befindet sich westlich der Ortslage Schattin in der Gemeinde Lüdersdorf. Die Umgestaltung und funktionelle Aufwertung dieses Bereiches ist seit vielen Jahren Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf.

In den späten 90-er Jahren wurde dazu ein Bebauungsplanverfahren mit dem Planungsziel eingeleitet, in diesem Bereich einen Hotelkomplex mit Ferienhäusern zu errichten. Dieses Planverfahren konnte jedoch nicht erfolgreich beendet werden.

Die zwischenzeitliche Nutzungen des Bereiches als Hotelstandort, ergänzt mit Wohn- und Wohnheimnutzungen und kleingewerblichen Nutzungen, erfolgte ohne eine bauplanungsrechtliche Legitimation durch einen verbindlichen Bebauungsplan.

Für die Entwicklung des Standortes sind erhebliche finanzielle Anstrengungen zu unternehmen. Die bauplanungsrechtliche Absicherung des dafür vorliegenden perspektivischen Nutzungskonzeptes muss erfolgen, um für die Gemeinde Lüdersdorf und den heutigen Grundstückseigentümer die entsprechende Planungssicherheit zu schaffen.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgendes Ziel: Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region

Dazu sollen folgende Maßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet werden:

- Abbruch des Wohnheimes als größten städtebaulicher Missstand am Standort
- Entsiegelung von befestigten Flächen aus der militärischen Vornutzung des Bereiches
- Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen für ca. 30-50 Pferde, einschl. Aufenthalts- und Sanitäräumen, Servicebereichen und Auslauf für die Pferde in Stallnähe
- Errichtung von eingeschossigen Wochenend- und Ferienhäusern als Einzelhäuser mit funktionellem Bezug zum Reiterhof
- Umsetzung der o.g. Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes

- Erhaltung des Wohngebäudes, Aufwertung der vorhandenen Wohnungen
- Erhaltung des Gebäudes des heutigen Vereinshauses
- Erhaltung der vorhandenen Halle als Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe, entsprechend Bestand, perspektivische Nutzung durch den Funktionskomplex Reiterhof

- Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Definition von Ausgleichsmaßnahmen
- Einordnung der notwendigen verkehrlichen und stadttechnischen Anlagen

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony angefertigte Lage- und Höhenplan (6. August 2012).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,35 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, Flurstücke 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 war im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ dargestellt. Entsprechend des Bestandes waren die diese Sonderbaufläche umgebenden Bereiche als Flächen für Wald dargestellt.

Die neue Planung für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor. Der Reiterhof steht hierbei im Nutzungsvordergrund und wird laut dem Planungskonzept auch Hauptvoraussetzung für die Errichtung und Nutzung der Wochenend- und Ferienhäuser sein. Diese Entwicklung im Plangebiet ist nicht mit dem Hotelbetrieb aus der ursprünglichen Darstellung gleichzusetzen.

Entsprechend der neuen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches im Bebauungsplanes Nr. 9 wurde für den Bereich daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren durchgeführt.

Nach Vorschlag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V ist für diese F-Planänderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zu wählen, d.h. ein einstufiges Verfahren, welches aber parallel zum Verfahren nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen muss.

Das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde abgeschlossen. Die ausschließlich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezogene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit Bescheid vom 13.05.2015 genehmigt (Az.: 13074049-2.Ä-F-2015). Der Bebauungsplan Nr. 9 ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung.

Im wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche mit bestehender Bebauung umgeben von Gärten und Grünanlagen dargestellt, der im Norden, Westen und Süden Waldflächen umgeben wird.

Die künftigen Aussagen des Bebauungsplanes entsprechen mit diesen Aussagen.

Wichtig für die Entwicklung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 als Reiterhof mit Ferienhäusern ist die Anbindung des Bereiches an das regionale und überregionale Reitwegesystem. Im Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf schließt der Plangeltungsbereich an den nach Norden in Richtung Herrnburg / Palinger Heide verlaufenden Reitweg an. Von diesem Reitweg in Richtung Norden sind noch südlich der BAB 20 Abzweigungen in Richtung Osten nach Schattin und Duvenest (ebenfalls ein OT der Gemeinde Lüdersdorf) dargestellt.

Der Plangeltungsbereich ist damit an das gemeindliche Reitwegesystem angebunden.

Weitere Anbindungen des Plangeltungsbereiches an ein im entstehen begriffenes regionales Reitwegesystem in Richtung Süden (Utecht) und Westen (Groß Grönau) wären für die funktionelle Einbindung des Plangeltungsbereiches wünschenswert. Diese müssen aber im regionalen Verbund zur Entwicklung der Region geschaffen werden. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP), 2011, als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region Lübeck eingestuft.

Im RROP ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Westlich und östlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr.

9 befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Im RROP ist dargestellt, dass östlich des Bereiches des Bebauungsplanes in Nord-Süd-Richtung die Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes verläuft.

Die planerische Zielstellung des Bebauungsplanes mit seiner touristischen Ausrichtung entspricht entsprechend RROP der regionalplanerischen Zielstellung für diesen Bereich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante touristische Ausrichtung der Entwicklungsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aus den o.g. übergeordneten Planungen entwickelt angesehen werden kann.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ca. 5,35 ha. Die vormals durch die Grenztruppen der ehemaligen DDR genutzten Flächen sind im Norden, Westen und Süden durch Wald umgeben. Im Osten bildet die Waldstraße (Gemeindestraße), die Anbindung an die Straße von Utecht nach Herrnburg hat, die Grenze des Bebauungsplanes.

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft die BAB 20 in einem Abstand von ca. 600 m. Der Bereich zwischen der BAB 20 und dem Plangeltungsbereich ist mit Nadelwald bestanden.

Südwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m die Wakenitz. Im Zuge des im Entstehen befindlichen touristischen Wander-, Rad- und Reitwegkonzeptes wurde südwestlich des Plangeltungsbereiches eine Fußgängerbrücke über die Wakenitz errichtet (Lenschower Brücke).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ehemalige militärisch genutzte bauliche Anlagen, die zwischenzeitlich als Hotel, Wohnheim, Wohngebäude, Gaststätte/Vereinshaus und Gebäude für nicht störende kleingewerbliche Nutzungen genutzt wurden und ein Telekommunikationsmast.

Seit der Auflassung der militärischen Nutzung (Kasernen- und Nebengebäude, Garagen, Bunker, Schießplatz, Sportplatz und Flächen für Wehrübungen, Lager- und Aufmarschplätze, Betonstraßen, Waschplätze, Waschanlagen) wurden bereits großflächige befestigte Bereiche abgebrochen und dafür teilweise Grünflächen im Nahbereich des Hotels, Wohnheims und des Wohngebäudes angelegt.

Entsprechend der Mitteilung des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, vom 30.01.1998 (Az.: LK-30-213.54-2581/97) ist der Bereich als nicht kampfmittelbelasteter Bereich einzustufen, wenngleich Einzelfunde von Munition nicht ausgeschlossen werden können.

3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Waldstraße (Gemeindestraße), die in Richtung Norden als Wander-, Rad- und Reitweg weiterführt. Von der Waldstraße erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet über drei ausgebaute Zufahrtbereiche im Abstand von 35 m bis 40 m.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Rad- und Wanderweg in Richtung Groß Grönau über die neue Brücke über die Wakenitz (Lenschower Brücke).

Die Wasserversorgung des Standortes erfolgt über das örtliche Netz. Eine Wasserversorgungsleitung DN 100 führt auf das Gelände des Bebauungsplanes. Östlich der Waldstraße befindet sich ein Hydrant DN 80, der lt. vorhandener Vereinbarung der Gemeinde Lüdersdorf mit dem Wasserversorger, Zweckverband Grevesmühlen, auch für die Löschwasserversorgung des Standortes genutzt werden darf.

Eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge ist aus einer Brunnenanlage auf dem Gelände (in Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens möglich).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der Abwasserbeseitigungspflicht entsprechend § 40 Landeswassergesetz M-V bis 2020 befreit.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine veraltete Kläranlage. Eine neue, dem Stand der Technik entsprechende Kläranlage wurde bereits realisiert. Der neue Standort ist in der Planung berücksichtigt. Er befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches westlich der Waldstraße.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Laut einem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000, stehen feinsandige Böden an (Anlage 4). Die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ist mit ausreichend Abstand zum Grundwasser (2,7 m – 2,9 m unter Gelände, ein Anstieg des Grundwassers bis zu 1,00 m ist nicht auszuschließen) möglich.

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie erfolgt über eine relativ neue Trafostation innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die baulichen Anlagen, die in dauerhafter Nutzung sind, werden durch eine kombinierte Öl-/Holzschnitzelheizung mit Wärmeenergie versorgt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Stahlgitterantennenmast. Über diesen Mast erfolgt die Versorgung auch dieses Standortes mit Telekommunikationsmedien.

3.3 Topografie und Gebäudebestand

Das Plangebiet ist eben. Das Gelände im Planungsraum liegt auf Höhen um 8,00 m bis 8,50 m. Im Freiflächenareal befinden sich jedoch mehrere Bodenablagerungen (Mutterboden und Kies), keine Altlasten, aus vorangegangenen Abbruchmaßnahmen. Der Bereich um des ehemaligen Bunkers ist von einem bis zu 3,00 m hohen Wall mit Bewuchs umschlossen.

Die vormals für militärische Gebäude und Freianlagen genutzten Bereiche sind durch Nadelwald (Kiefernstangenwald) umgeben.

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Gebäude (siehe Anlage 1):

- bisherige Nutzung nach 1990:	Baukörper	Funktion	Kapazität
	1	Hotel/Wohnheim	50 Zimmer, 70 Betten
	2	Wohnen	ca. 960 m ² Wfl., 24 WE (dav. 12 WE einfach)
	3	Gaststätte, Vereinshaus	50 Plätze, im Saal 100 Plätze
	4	Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe	ca. 1.850 m ²

Im Plangeltungsbereich befindet sich ebenfalls ein Stahlgitter-Antennenmast.

Voraussetzung zur Planumsetzung ist der Abbruch des ehemaligen Hotels, welches zurzeit noch auslaufend als Wohnheim genutzt wird.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Entsprechend der vorangegangenen militärischen Nutzung sind nach wie vor große Flächen im Plangeltungsbereich großflächig und massiv befestigt, wenngleich bereits mehrere bauliche Anlagen und die dazugehörigen befestigten Flächen abgebrochen wurden (siehe Anlage 2 – bis zum Jahr 1995 befestigte Flächen).

Die heute bebauten Bereiche bzw. für Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung genutzten Flächen werden teilweise als Gartenflächen genutzt, aber größtenteils sind es ungenutzte Grünflächen bzw. teilbefestigte Bereiche, teilweise mit o.g. Bodenaufschüttungen.

Zwischen dem ehemaligen Hotel/Wohnheim, dem Wohngebäude und dem Vereinshaus befinden sich wohnungsnah Grünflächen, die teilweise einen Großgrünbestand aufweisen.

Westlich der Waldstraße befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Baum- und Gehölzpflanzung, die durch die drei vorhandenen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Bereiche. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Biotope entsprechend § 20 LNatG M-V.

Der Bereich befindet sich jedoch im Nahbereich sehr hochwertiger und geschützter Naturbereiche.

Im Abstand von ca. 200 m befindet sich innerhalb des westlich angrenzenden Nadelwaldes ein Feuchtbiotop nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Westlich des B-Plangebietes, getrennt durch den Nadelwald, befindet sich das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ (Abstand ca. 300 m).

Südlich des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nadelwaldes (Abstand ca. 300 m) befindet sich das Naturschutzgebiet „Kammerbruch“, welches Bestandteil des Biosphärenreservates Schaalsee und des FFH-Gebietes Schaalsee ist.

Der Geltungsbereich ist durch seine jahrelange militärische Nutzung und den diversen Nachnutzungen nach 1990 sehr stark anthropogen überformt. Prägend sind der die bisher intensiv genutzten Flächen umgebende Waldbestand und die Abgrünung der Bauflächen gegenüber der Waldstraße durch die Gehölzpflanzung.

3.5 Altlasten

Entsprechend des heutigen Kenntnisstandes ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Altlastverdacht verzeichnet.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg und Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg abzustimmen.

4. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

Die Gemeinde Lüdersdorf verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgende Ziele:

Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region.

Dazu sollen folgende Maßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet werden:

- Abbruch des Wohnheimes als größten städtebaulicher Missstand am Standort
- Entsieglung von befestigten Flächen aus der militärischen Vornutzung des Bereiches
- Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen für ca. 30-50 Pferde, einschl. Aufenthalts- und Sanitärräumen, Servicebereichen und Auslauf für die Pferde in Stallnähe
- Errichtung von eingeschossigen Wochenend- und Ferienhäusern als Einzelhäuser mit funktionellem Bezug zum Reiterhof
- Umsetzung der o.g. Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes

- Erhaltung des Wohngebäudes, Aufwertung der vorhandenen Wohnungen
- Erhaltung des Gebäudes des heutigen Vereinshauses
- Erhaltung der vorhandenen Halle als Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe, entsprechend Bestand, perspektivische Nutzung durch den Funktionskomplex Reiterhof

- Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Definition von Ausgleichsmaßnahmen
- Einordnung der notwendigen verkehrlichen und stadttechnischen Anlagen

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße und die drei vorhandenen Zufahrten zu dem Plangeltungsbereich. Die innere verkehrliche Erschließung wird durch ein Ringstraßensystem realisiert.

Nach Abbruch des ehemaligen Hotelgebäudes (davor Kaserne) und der Flächenberäumung im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Wallanlage des ehemaligen Bunkers) soll im nordwestlichen Teilbereich eine Reithalle mit den dazugehörigen Stallanlagen und ein zusätzliches Mehrzweckhalle, Servicebereich, errichtet werden. Das vorhandene Mehrzweckgebäude (ehemalige militärisch genutzte Garagen) wird fortschreitend in den Nutzungskomplex Reiterhof übergehen. Zurzeit noch vorhandene kleingewerbliche, nicht störende Nutzungen, sollen zwischenzeitlich am Standort verbleiben.

Im westlichen und südlichen Teilbereich sollen Wochenend- und Ferienhäuser und Gebäude zum Wohnen für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes entstehen.

Der bebaubare Bereich am Standort wird durch den einzuhaltenden Waldabstand (30 m) erheblich reduziert. Der Abstand zwischen den bebaubaren Flächen und dem Wald wird für Grünflächen, hier Reit- und Voltigierplatz und Koppeln, genutzt werden.

Die vorhandene Wohnnutzung im vorhandenen Wohngebäude und die vorhandene Nutzung im vorhandenen Vereinhaus werden in das Planungskonzept einbezogen.

Auf die o.g. Nutzungen bezogene notwendige Stellplatzanlagen werden mit der Planung ausgewiesen. Spezielle Abstellmöglichkeiten für Pferdeanhänger o.ä. sind in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhanden bzw. werden im zu errichtenden neuen Mehrzweckgebäude geschaffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reiterhof, d.h. einschl. der Betreiber-, Wochenend- und der Ferienhäuser, und die fortführende Nutzungen in vorhandenen Gebäuden, bzgl. des vorhandenen Mehrzweckgebäudes auch nur vorübergehend, ermöglicht wird.

Planungsziel ist die Entwicklung des Reiterhofes mit seinen notwendigen Nebenanlagen.

Vorhandene Wohnnutzung im vorhandenen Wohngebäude soll in diesem eingeschränkten Ausmaß erhalten bleiben.

Bei den Ferienhäusern ist von einer Nutzung durch wechselnde Gäste auszugehen. Da für die Nutzung des Komplexes Reithalle/Stallanlagen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen eine konstante Nutzung durch einen nicht wechselnden Nutzerkreis notwendig ist, sollen Wochenendhäuser errichtet werden können.

Im Plangebiet werden die zulässigen Geschossigkeiten und Höhen der Gebäude definiert. Bestehende Gebäude sollen die jetzige Höhe beibehalten können, aber keine Vergrößerung der Höhe der Gebäude erfahren.

Für den Bereich der Reithalle ergibt sich nutzungsspezifisch (stützenfreier Raum mit einer für den Pferdesport geeigneten Flächenausdehnung und einem notwendigen Luftraum) eine erforderliche Gebäudehöhe. Sie wird mit dem Bebauungsplan auf max. 15,00 m festgesetzt.

Für den Bereich der hinzutretenden Betreiber-, Wochenend- und Ferienhäuser wird von einer eingeschossigen Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,40 m bei einer max. Traufhöhe von 4,50 m ausgegangen.

Das mögliche neue Mehrzweckgebäude im nördlichen Teil des Bebauungsplanes kann der Höhenentwicklung des vorhandenen Mehrzweckgebäudes folgen.

Die zulässigen Gebäudehöhen sichern, dass bzgl. der Einbindung der Gebäude in die Landschaft keine negativen Auswirkungen entstehen, innerhalb des Plangebietes eine Reduzierung der Gebäudehöhe nach Süden erfolgt und die Gebäude mit relativ große Höhen den Bereich der ruhebedürftigeren Nutzungen im Süden des Plangebietes von den Immissionen von der BAB 20 zusätzlich abschirmen.

4.3 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes.

Die übergeordnete Straße Utecht-Herrnburg, an die die Waldstraße anbindet, befindet sich ca. 350 m östlich des Plangebietes.

Wegen des großen Abstandes und der relativ geringen Verkehrsbelegung der Straße Utecht/Herrnburg sind keine Beeinträchtigungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten. Unzumutbare Immissionen aus der verkehrlichen Belastung aus den verkehrlichen Anforderungen der Nutzung des Baugebietes selbst (Anliegerverkehr; Zulieferung und Transport zum Komplex Reithalle/Stallanlagen) sind nicht zu befürchten, da für diese spezifischen Zufahrtsanforderungen die vorhandenen drei Zufahrten von der Waldstraße genutzt werden können.

Die Bundesautobahn BAB 20 befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zwischen dem Plangebiet und der BAB 20 befindet sich durchgehend ein Nadelwaldgebiet.

An der relevanten Emissionsquelle BAB 20 im Streckenabschnitt zwischen Landesgrenze Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern und der Abfahrt Lüdersdorf, ca. km 24,10, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 130 km/h

Nach Angaben des Straßenbauamtes Schwerin vom 25.06./10.07.2012 ist in diesem Bereich lt. Prognose von einer Verkehrsbelegung von DTV 2012: 32.347 Kfz/24 h,

dav. Schwerlastverkehr 3.692

auszugehen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde anhand der vorliegenden Daten eine **überschlägliche Ermittlung** der Immissionsbelastung nach www.laermkontor.de durchführt (siehe Anlage 5):

600 m Abstand, DTV 32.347 Kfz/24 h
 Höhe des Immissionsortes (Wohngebäude, Bestand, 3-geschossig - 8,60 m,
 Ferienhaus 1- geschossig + DG - 4,00 m)

ohne Berücksichtigung

der Lage der BAB 20 im Einschnitt und ca. 600 m Wald im Abstandsbereich

Ergebnis Mittelungspegel.	tags	nachts
Immissionsort in 8,60 m Höhe	54,8 dB	49,9 dB
Immissionsort in 4,00 m Höhe	54,7 dB	49,8 dB

Bewertung des Ergebnisses

In der Bewertung der Ergebnisse der überschläglichen Ermittlung der Immissionswerte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 bzgl. der Richtwerte der 16. BImSchV und der Grenzwerte der Immissionen von Straßen, die sich in Baulast des Bundes befinden, und zu den Orientierungswerten der DIN 18005 werden die Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet und Ferienhausgebiet gleich gesetzt. Bzgl. der Bewertung wird vom Immissionsort in 8,60 m Höhe ausgegangen.

	tags	Abweichung	nachts	Abweichung
Ermittelter überschläglicher Wert	54,8		49,9	
DIN 18005 vorh. Wohngebäude	50	+ 4,8	45	+ 4,9
DIN 18005 Ferienhausgebiet	50	+ 4,8	40	+ 9,9
Grenzwert nach 16. BImSchV	59	- 4,2	49	+ 0,9
Grenzwert Straßen in Baulast des Bundes	67	- 12,2	57	- 10

Die ermittelten Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebäude, angelehnt an ein Allgemeines Wohngebiet, um tags um 4,8 dB und nachts um 4,9 dB. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags um 4,2 dB unterschritten und nachts um 0,9 dB überschritten.

Die Grenzwerte für Straßen in Baulast des Bundes werden tags um 12,2 dB und nachts um 10 dB unterschritten.

Die Ermittlung der überschläglichen Immissionsbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte ohne Berücksichtigung der Faktoren, die die Schallausbreitung hemmen bzw. verringern:

- Hauptwindrichtung Südwest treibt Immissionen vom Plangebiet weg
- Lage der BAB 20 im Geländeeinschnitt
- ca. 600 m Waldgebiet zwischen Emissions- und Immissionsort
- abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude (Mehrzweckhalle) und der geplanten Reithalle im Norden des SO-Gebietes

Bei dem SO-Gebiet handelt es sich um ein Freizeit- und Ferienhausgebiet eines Reiterhofes, d.h. eines Bereiches mit besonders vielen Aktivitäten rings um den Pferdesport. Damit ist dieses Freizeit- und Ferienhausgebiet kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis, wie z.B. Kur- oder Klinikgebiete.

Die Orientierung der künftigen Wochenend- und Ferienhäuser wird Bezug nehmen auf die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebietes (wie bereits beim vorhandenen Wohngebäude), d.h. Terrassenbereiche werden an der Südseite der Wochenend- und Ferienhäuser eingeordnet werden, damit wird die schallschützende Wirkung der neuen Gebäude für die Freiflächen ausgenutzt werden können.

Unter Berücksichtigung der o.g. nicht in die überschlägliche Bewertung der Belange des Immissionsschutzes einbezogenen Faktoren, die die Immissionsbelastung objektiv verringern, die Spezifik des Gebietes als Freizeit- und Ferienbereich als Teil eines durch Aktivitäten rund um den Reitsport bestimmten Bereich, wird eingeschätzt, dass unter Abwägung der Vorteile der Standortwahl für die gemeindliche Entwicklung und der positiven Auswirkungen für die Entwicklung des sanften Tourismus in der Region die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als hinnehmbar eingeschätzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 9 nimmt zur Verminderung der Beeinträchtigungen aus den Lärm-Immissionen der BAB 20 die folgenden Festsetzungen auf:

- Bei der Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern und Wohngebäuden ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil an der Nord- und Westseite der Gebäude einzuhalten: 35 dB.
- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche an den Wochenend- und Ferienhäusern und neuen Wohngebäuden (Betreiberwohnhäuser) werden auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite eingeordnet.

Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes werden auch bzgl. des Immissionsschutzes nicht gesehen, da der Gesamtcharakter des Plangebietes und die einzelnen Bereiche gesondert durch die entsprechenden Festsetzungen definiert sind und damit hinreichend auf die einzelnen Auswirkungen der jeweiligen Nutzung abgehoben werden kann.

Fluglärm

Das Territorium der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Lübeck. Immissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Lübeck sind nicht auszuschließen. Darauf wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes hingewiesen.

Gewerbelärm

Entwicklungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäusern.

Der Bereich wird gekennzeichnet sein durch Aktivitäten rings um den Pferdesport und die notwendigen, nicht störenden, kleingewerbliche Nutzungen für den Service rund um den Pferdesport.

Aus Ausmaß der Immissionen ist gebietsspezifisch und wird nicht zur Beeinträchtigung ruhebedürftiger Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet führen, welches zweckgebunden kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis darstellt.

Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft und dem Pferdesport

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen sind daher vollständig nicht auszuschließen.

Der Standort wird mit der Zielstellung der Nutzung für den Pferdesport entwickelt. Diesbezügliche Immissionen aus der Stallanlage bzw. von den Freiflächen sind nicht auszuschließen. Für die Stallanlagen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Lüftungssysteme zu installieren.

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Bebauungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

4.4 Klimaschutz (siehe auch Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Mit dem Planvorhaben, Entwicklung eines Standortes für den sanften Tourismus, Reiterhof mit Ferienhäusern, auch unter Ausnutzung vorhandener baulicher Anlagen, wird ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet.

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Klimabelastungen. Der Geltungsbereich ist relativ klein, die Flächenversiegelung erhöht sich nicht wesentlich. Zum ursprünglichen Zustand 1990 hat der Standort sogar eine erhebliche Flächenentsiegelung erfahren. Mit dem Vorhaben werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Entwicklung vollzieht sich auf bebauten, ehemals bebauten bzw. ehemals stark belasteten Flächen.

Moderne Heizmedien, zum Teil Holzsnitzelheizung, werden zur Nachhaltigkeit in der Wärmeversorgung beitragen.

Auf ggf. im Zuge des Klimawandels zu erwartende Ereignisse wie Starkregen oder Starkwind reagiert der Bebauungsplan durch einen hohen Anteil von Grünflächen, d.h. Flächen, die der Versickerung von Regenwasser zur Verfügung stehen, technische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und die Wahrung des notwendigen Waldabstandes.

Die Planaussagen entsprechen den Anforderungen des Klimaschutzes.

4.5 Artenschutz

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen zum Bebauungsplangebiet wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum B-Plangebiet erarbeitet. Diese Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.

Eine Gefahr massiver Störungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben, Nutzungen und damit eine Vergrämung, ungünstigsten Falls auch Aufgabe von Bruten, Entwicklungsstadien etc., kann auch außerhalb der direkten Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

Präventive Minderungsmaßnahmen, um Auswirkungen für diese Arten zu vermeiden, so dass ihre Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sowie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht erforderlich.

4.6 reitsportliche Belange

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von artgerechten Anlagen für den Freizeit-Pferdesport und die Schaffung von qualitätvollen Aufenthaltsbereichen für die Freizeit- Pferdesportler. Im Baublock 1 ist die Errichtung einer Reithalle, einschl. der notwendigen Stallanlagen, geplant. Dieser Bereich wird der Kernbereich der neuen Nutzung als Standort für den Reitsport sein. Die mögliche Dimension der Reithalle und der Stallanlagen wird ein attraktives Angebot für den Reitsport am Standort schaffen.

Die notwendige Dimension der Gebäude ergibt sich aus dem anzusetzenden Platzbedarf je Pferd und den notwendigen Dimensionen für eine Reithalle, um eine artgerechte Ausbildung der Pferde im Rahmen des Hobbysports Reiten zu ermöglichen.

In den Stallanlagen wird eine Kapazität zu Einstallung von ca. 40-50 Pferde geschaffen werden.

Die Größe der möglichen Reithalle (ca. 45 m x 22 m) entspricht dem Normalmaß für Reithallen (entspr. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 449, sowie Gerlinde Hoffmann, Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V. in „Orientierungshilfen Reitanlagen-&Stallbau, 2009). Die Einordnung von zwei Voltgierbahnen (Kreisbahnen) ist damit möglich.

Diese Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Bewegungsmöglichkeiten für die am Standort eingestellten Pferde bieten (private Grünflächen PG 6 und PG 7), umfassen ca. 14.150 m², davon sind 6.900 m² für eine gemeinschaftliche Nutzung für den Auslauf der Pferde am Standort vorgesehen.

Bei einem anzusetzenden notwendigen Flächenbedarf für den Bewegungsauslauf der Pferde sind ca. 1.000 m² ausreichend für 10 Pferde (lt. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 448), d.h. ca. 100 m² je Pferd. Allein in den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen in PG 7 ist damit ein Flächenangebot für Bewegungsmöglichkeiten für ca. 69 Pferde vorhanden.

Diese mögliche Kapazität **soll jedoch nicht ausgeschöpft werden**. Außerdem bietet die Grünfläche PG 6 ein weiteres Ausrittspotential, welches jedoch eigentümerbezogen (Baublöcke 2a und 2b) ausgenutzt werden wird

Mit dem Flächenangebot in der Reithalle, ca. 800 m² Bewegungsfläche, und den angrenzenden gemeinschaftlichen und privaten Ausreitflächen im Plangebiet selbst wird ein sehr gutes Angebot für den Freizeit-Reitsport am Standort geschaffen.

Das regionale Reitwegesystem schließt direkt nördlich des B-Plangebietes an. Dieses System ist in nördliche Richtung vernetzt. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt im Landschaftsplan 2003 darauf bereits Bezug und hat Reitwege entsprechend im Planwerk dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Reitwegekonzept entsprechend des Landschaftsplanes 2003 bisher nicht vollständig umgesetzt werden konnte.

Der große Standortvorteil für dieses Vorhaben ist, dass diese Wege direkt nördlich des Standortes des geplanten Reiterhofes anschließen. Es ist daher kein An- und Rückritt zum Erreichen der Reitwege notwendig. Auch kann ein Teil der notwendigen Aufwärmphase der Pferde vor dem eigentlichen Ausritt auf den direkt am Standort befindlichen Ausrittflächen ausgeführt werden.

Für Hobby- und Freizeitsportler sind Ausrittlängen von 10 km bis 25 km attraktiv, wobei Ausritte über 15 km eher die Ausnahme bilden. Ein langer Rundweg für Ausritte von 10 km bis 20 km ausgehend von dem Reiterhof wird als gut angesehen (Quelle: Dagmar von Janowsky, Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau 2001). Die o.g. Reitwege lt. Landschaftsplan weisen einen Rundweg über 25 km auf.

Das Angebot an regionalen Reitwegen befindet sich damit innerhalb des vom o.g. Verfasser, Frau Dagmar von Janowsky, benannten anzustrebenden Rahmens für die Länge der möglichen Ausritte für Freizeitreiter.

Außerdem bietet das Reitwegesystem Anschlüsse in Richtung Norden und Osten, so dass auch weiterführende Ausritte in die Region möglich sind.

Mit dem Standort im B-Plangebiet Nr. 9 wird ein weiterer Baustein zur entsprechend des Tourismuskonzeptes M-V angestrebten Vernetzung von Angeboten für den Freizeit-Reitsport geschaffen.

Durch die Neuansiedlung des Reiterhofes wird es zur Mehrbelegung bzw. Ausnutzung vorhandener Ressourcen, die für den Freizeit-Reitsport geschaffen wurden, kommen. Dies erfolgt aber in einem sehr verträglichen Ausmaß.

In vorbenannter Inaugural-Dissertation von Frau Dagmar von Janowsky wird davon ausgegangen, dass ein Drittel des Trainingsablaufes außerhalb des Reiterhofes stattfindet, wobei an Wochenenden auch häufigere und längere Ausritte stattfinden werden und nach dem Tourismuskonzept M-V auch sollen.

Am Standort werden maximal 40-50 Pferde eingestallt werden können. Bei einer hoch angesetzten durchschnittlichen Belegung von 80% sind dies maximal 32-40 Pferde. Wenn, wie oben beschrieben, ein Drittel der Pferde dann Ausritte in den Landschaftsraum vollziehen würden, werden max. 14 Pferde für ein bis zwei Stunden am Tag, an denen die die Witterung zulässt, die angrenzenden Reitwege benutzen. Diese Mehrbelastungen und auch ggf. darüber hinaus gehende Spitzen kann das vorhandene Reitwegenetz aufnehmen.

Die Gemeinde Lüdersdorf (auch das Land M-V lt. Tourismuskonzept M-V) hat großes Interesse an der weiteren Entwicklung des Wander-, Rad- und Reitwegenetzes in der Region.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird konstruktiv bei der Weiterentwicklung eines diesbezüglich regionalen Entwicklungskonzeptes mitarbeiten.

Die Planungen für dieses Vorhaben gehen nicht davon aus, dass neue Reitwege entstehen müssen.

Da das Bewegungsangebot und das Ausrittangebot für die Freizeit-Pferdesportler am Standort selbst, durch die Reithalle und die angegliederten Grünflächen im Plangebiet sehr groß gefasst ist, wird sich das Reitaufkommen in der Region zwar erhöhen, die Ausweisung neuer Reitwegen wegen dieses neuen Angebotes für den Reitsport ist jedoch nicht notwendig.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,35 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, und damit die Flurstücke 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit der zusammenhängenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Betrachtung des ehemaligen Kasernenstandortes.

nördliche, westliche und südliche Begrenzung:

Der Plangeltungsbereich wird durch die weitergehenden Waldflächen begrenzt.

östliche Begrenzung:

Der Geltungsbereich wird durch die Waldstraße begrenzt.

5.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die planerische Zielstellung für die zukünftige Hauptnutzung des Bereiches zum Ausdruck gebracht.

Entsprechend § 11 der Baunutzungsverordnung sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Dies ist hier der Fall.

Die Zweckbestimmung des Gesamtgebietes ist mit „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ beschrieben. Folgende Nutzungen sollen damit zulässig sein:

- die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reitsport, Freizeit- und Ferienbetrieb und dem damit in direktem Zusammenhang stehenden Aufenthalt in Wochenend- und Ferienhäusern
- der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung,,
der kleingewerblichen Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe und
der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften und
der Nutzung für sportliche und kulturelle Zwecke,
in vorhandenen Gebäuden,
- die Einordnung der notwendigen Nebenanlagen für die o.g. Nutzungen.

Der Plangeltungsbereich wird durch die künftige Nutzung als Reiterhof mit den dazu zu errichtenden Gebäuden und Anlagen bestimmt sein.

In den Festsetzungen 1.1 bis 1.6 werden die notwendigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Baublöcken festgesetzt.

Für die einzelnen Baublöcke ist die Zweckbestimmung benannt:

- Baublock 1: Reithalle und Stallanlagen
- Baublock 2a: Betreiberwohnungen
- Baublock 2b: Wochenendhäuser
- Baublöcke 2c-2d: Ferienhäuser
- Baublöcke 3a und 3b: Bergeraum, Stellplatzfläche, Lager
- Baublock 4a: Wohnhaus
- Baublock 4b: Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für Vereinstätigkeiten, sportliche und kulturelle Zwecke

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die überbaubare Grundfläche sowie die zulässigen maximalen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt keine maximale Grundflächenzahl fest, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits zum großen Teil bebauten Bereich handelt und der Zuschnitt der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke entsprechend des angestrebten Nutzungszwecke bewusst minimiert wurde, um den Anteil der direkt an die Baugrundstücke anschließenden bzw. im unmittelbaren Nahbereich befindlichen vorhandenen und geplanten privaten Grünflächen zu erhöhen.

Der Flächenermittlung unter Pkt. 11. Kennziffern der Begründung kann in Verbindung mit der festgesetzten maximalen (überbaubaren) Grundfläche in der Planzeichnung entnommen werden, dass

- in dem Baublock 1 (Reithalle und Stallanlage) und den Baublöcken 3a und 3b (Mehrzweckhallen) funktionsbedingt eine 100% Überbauung durch Gebäude und notwendige befestigte Flächen zulässig sein soll,

- in den Baublöcken
 - 2a Betreiberwohnen eine 60%-ige,
 - 2b Wochenendhäuser eine 70%-ige,
 - 2c/d Ferienhäuser eine 90%-ige

Überbauung zulässig sein soll (hier schließen überwiegend direkt gemeinschaftliche und private Grünflächen an bzw. es ist über entsprechende Rechtfestsetzungen der Zugang für die Nutzer der Ferienhäuser zu den Grünflächen gesichert) und

- in den Baublöcken 4a und 4b (Wohnhaus und gastronomische Versorgung, ...) eine Überbauung von maximal 80% (entsprechend des Bestandes, schließt zugeordnete Stellplatzanlagen ein) zulässig sein soll.

Dieser hohe Überbauungsgrad der zu Gunsten festgesetzter Grünflächen klein gehaltenen Baugrundstücke ist bei der Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen berücksichtigt worden.

Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der max. zulässigen Grundflächenzahl, so sie denn festgesetzt werden (was mit dem Bebauungsplan wie oben beschrieben bewusst nicht erfolgen soll), überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden,
durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies ist für diesen B-Plan anwendbar, denn

- es handelt sich um ein Sonstiges Sondergebiet und nicht um Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiete,
- die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind durch den hohen Anteil von Grünflächen im Gebiet, ca. 30% (ohne Flächenanteil Wald sogar über 40%), die den Nutzern auch zugänglich sind, gesichert.

Den Hauptnutzungen in den Baublöcken 2a bis 2d, Wochenend- und Ferienhäuser und Betreiberwohnungen, sind die privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 zuzuordnen. Es sind damit 6.957 m² Baufläche, die für 5.220 m² überbaut werden dürfen, 14.162 m² Grünflächen zugeordnet. Damit ergäbe sich für das theoretische Gesamtgrundstück von 21.178 m² eine theoretische Grundflächenzahl von 0,25.

Sonstige öffentliche Belange, z.B. raumordnerische Bewertung – siehe Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.02.2013, stehen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Grundfläche in allen Baublöcken, der Mindestgröße der Baugrundstücke und der Festsetzung der maximale Grundfläche der Hauptgebäude in den Baublöcken 2a bis 2d, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, die auf eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer ausgerichtet ist.

Zur Sicherung der angestrebten Definition der maximalen Bebauung der Baublöcke 2a bis 2d mit Hauptgebäuden entsprechend Festsetzung 1.2 bis 1.4, ist der Bezug auf die notwendige Mindestgröße des Baugrundstückes herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Damit wird gesichert, dass in den jeweiligen Baublöcken nur eine Höchstzahl von Baugrundstücken entstehen kann. Es wird das planerische Ziel realisiert, eine definierte Anzahl künftiger Baugrundstücke mit dem B-Plan festzuschreiben. Die Festsetzungen 1.2 - 1.4 regeln ergänzend die maximale Größe der Grundfläche der Hauptgebäude und den maximalen Anteil der überbaubaren Grundfläche des Baugrundstücks.

Ohne eine bereits festgesetzte kleinteilige Gliederung der Bauflächen durch Baugrenzen kann möglichen Wünschen künftiger Bauherren zur Einordnung ihrer Gebäude und ggf. nach größeren Baugrundstücken (und damit einer verringerten Baudichte) entsprochen werden, ohne die Festsetzungen des B-Planes ändern zu müssen.

Die Definition der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt wie folgt:

- Mindestgröße der Baugrundstücke	in Baublock 2b	410 m ²
	in Baublock 2c:	300 m ²
	in Baublock 2d:	270 m ²

Damit ist gesichert, dass in den entsprechenden Baublöcken indirekt auch die maximale Anzahl der Baugrundstücke definiert wird (da sich kein zusätzliches Baugrundstück ergeben kann), aber eine Verringerung der möglichen maximalen Anzahl der Baugrundstücke durch größere Grundstücke ebenso wie die relative Flexibilität der Baukörperanordnung erhalten bleiben kann.

Im Baublock 1 ist die Errichtung der Reithalle, einschl. der notwendigen Stallanlagen, festgesetzt. Dieser Bereich wird der Kernbereich der neuen Nutzung als Standort für den Reitsport sein. Die mögliche Dimension der Reithalle und der Stallanlagen wird ein attraktives Angebot für den Reitsport am Standort schaffen.

Die notwendige Dimension der Gebäude ergibt sich aus dem anzusetzenden Platzbedarf je Pferd und den notwendigen Dimensionen für eine Reithalle, um eine qualitätvolle und artgerechte Ausbildung der Pferde zu ermöglichen.

In diesem Bereich eingeordnet ist ebenfalls der Bereich für Umkleide- und Sanitärbereiche und Aufenthaltsbereiche der Reiter.

In den Stallanlagen wird eine Kapazität zu Einstallung von ca. 40-50 Pferde geschaffen werden.

Die Flächen, die im Außenbereich innerhalb des Bebauungsplanes Bewegungsmöglichkeiten für die am Standort eingestellten Pferde bieten (private Grünflächen PG 6 und PG 7), umfassen ca. 14.160 m², davon sind 6.900 m² für eine gemeinschaftliche Nutzung für den Auslauf der Pferde am Standort vorgesehen.

Bei einem anzusetzenden notwendigen Flächenbedarf für den Bewegungsauslauf der Pferde sind ca. 1.000 m² ausreichend für 10 Pferde (lt. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 448), d.h. ca. 100 m² je Pferd. In den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen ist damit ein Flächenangebot für Bewegungsmöglichkeiten für ca. 69 Pferde vorhanden. Dieses theoretische Potential soll aber nicht ausgeschöpft werden.

Zusätzlich stehen den Pferden Trainings- und Auslaufmöglichkeiten in der Reithalle und in der privaten Grünfläche PG 6 zu Verfügung.

Da der gesamte Nutzungskomplex an das vorhandene Reitwegesystem Richtung Norden anknüpft, ist davon auszugehen, dass das notwendige Freiflächen- und Auslaufpotential für die zu erwartende Anzahl von Pferden am Standort realisiert wird.

In Baublöcken 2a bis 2d ist die Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern sowie von maximal 2 Wohnhäusern für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes zulässig. Der Flächenzuschnitt der Baublöcke ermöglicht die Einordnung von maximal 16 Hauptgebäuden.

Die Nutzung der Bereiche der Ferienhäuser (mit ständig wechselnden Gästen) wird durch das Angebot für Wochenendhäuser erweitert, weil davon auszugehen ist, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Mischung aus temporär gleichen und auch wechselnden Gästen/Nutzern ermöglicht werden muss, um das übergeordnete Ziel der Entwicklung eines Standortes für den Reitsport im System des sanften Tourismus in der Region zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche der neuen Hauptgebäude und des Überbauungsgrades der bebaubaren Teile der künftigen Baugrundstücke wird ein enger Rahmen der baulichen Entwicklung am Standort festgeschrieben.

Im Baublöcken 3a/3b ist die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen (vorhandene Mehrzweckhalle, ehemalige militärische Garage) bzw. die Errichtung einer zusätzlichen Mehrzweckhalle als Servicebereich für die Nutzungen in den Baublöcke 1 und 2a bis 2d zulässigen Nutzungen, wie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, Technik, Bergeraum für Futter und Verbrauchsmaterialien für die Stallanlagen, Lagerflächen und Heizungsanlage, zulässig.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen durch nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin zulässig sind, bis die baulichen Anlagen in dem Baublock 1 vollständig und in den Baublöcken 2b bis 2d zu 60% realisiert worden sind. Ab diesem Zeitpunkt ist nur noch die Nutzung der unter b. benannten Nutzungen (Servicebereich für Reithalle und Wochenend- und Ferienhäuser) zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, einen schrittweisen Übergang des Nutzungsangebotes im vorhandenen Mehrzweckgebäude zu schaffen.

Für die zulässigen Nutzungen im Baublock 4 wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass die bisher vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben können. Diese Nutzungen sind bezogen auf die künftige Entwicklung am Standort untergeordnete Nutzungen im ansonsten durch die Anlagen für den Reitsport und die neuen Ferienhäuser geprägten Bereich. Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten können das Angebotsprofil des Standortes Reiterhof und Ferienhäuser funktionell ggf. sinnvoll ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan werden die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung und die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude am Standort.

Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Da davon auszugehen ist, dass die hinzutretende Bebauung Bezug nehmen kann auf die Höhen der vorhandenen Straßen bzw. eine Bebauung erst nach Vorliegen der entsprechenden Planungen für neue Erschließungsstraßen erfolgen wird, ist die jeweilige Zuordnung des Bezugspunktes gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichert in diesen Bereichen, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entwickelt werden kann.

In den Baublöcken 1 (Reithalle, Stallanlagen) und 3a/3b (Mehrzweckgebäude) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von >50 m. Die funktionellen Anforderungen an diese Gebäude erfordern eine solche Festsetzung. Das städtebauliche Konzept zeigt, dass die Einordnung dieser großen Gebäude städtebaulich verträglich ist und sogar bzgl. des Immissionsschutzes bzgl. der Immissionen des Straßenverkehrs auf der BAB 20 positive Auswirkungen auf ruhebedürftige Bereiche hat.

Ansonsten ist in den Baublöcken eine offene Bauweise festgesetzt. Die entspricht dem angestrebten Charakter der künftigen Bebauung mit Einzelhäusern.

Die festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen nehmen Bezug auf des städtebauliche Entwicklungskonzept und den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m. Eine Überschreitung der ausgewiesenen Baugrenzen im dargestellten eingeschränkten Umfang für untergeordnete Bauteile erweitert die Möglichkeit der baulichen und funktionellen Nutzung der Grundstücke im verträglichen Umfang.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Anzahl der vorhandenen Wohnung im vorhandenen Wohngebäude im Baublock 4 nicht erhöht werden darf. Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf die vorhandenen 24 Wohnungen beschränkt.

Für die in den Baublöcken 2a - 2d zulässigen Nutzungen festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Nutzungseinheit zulässig ist. Die Reglementierung ist notwendig, um die angestrebte relativ lockere Nutzungsdichte zu garantieren.

5.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung (Teil 2 der Begründung) durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen getroffen:

- Für die Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 60% einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Damit soll gesichert werden, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde jedoch abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig zu beeinträchtigen und auch akzentsetzende Bepflanzung als Solitärelement zu ermöglichen, die durchaus zur Attraktivität des Gebietes beitragen wird.

- Notwendige Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken der festgesetzten Baublöcke 2a bis 2d und Baublock 4 sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist in Verantwortung der Bauherren auf den jeweiligen Grundstücken erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen.

Versiegelte Grundstücksflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Stellplätze usw.) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser auch unmittelbar versickern kann.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können. Damit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen und die entsprechenden Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten bestimmt:

- In der festgesetzten Grünfläche PG 5 sind mindestens drei Bäume zu pflanzen:
- Im Baublock 1 sind in dem festgesetzten Bereich zwei Bäume zu pflanzen:
- Im Baublock 2e ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen:
- In der Verkehrsfläche A ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen.
- Es ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:

Berghorn, dreimal verschult, 18 cm Stammumfang.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass an städtebaulich-gestalterisch wichtigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine akzentuierende Begrünung mit standortgerechtem Großgrün erfolgen wird.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt der Großbäume in zusammenhängenden Flächen westlich der Waldstraße und für Einzelbäume innerhalb der Bauflächen festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die sich nicht in den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, sondern in Bauflächen befinden, gekennzeichnet.

Zur Vermeidung von Gefahren für vorhandene oder geplante Bäume in Bauflächen, Flächen für Stellplätze oder in festgesetzten Grünflächen wird festgesetzt, dass Bebauungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,50 m) von gesetzlich geschützten Bestandsbäumen und geplanten Bäumen sowie vorhandenen Bäumen in festgesetzten Grünbereichen unzulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen bleibt die Eingrünung des Standortes gegenüber der Landschaft im Osten erhalten und die prägnante Durchgrünung des Gebietes bleibt erhalten und wird positiv aus gestalterischer Sicht und aus der Sicht des Naturschutzes wirken.

- Für die als Grünflächen PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Voltigier- und Reitplatz, Pferdekoppel wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und Wegbefestigungen im Sinne dieser Zweckbestimmungen zulässig sind.
- Für die als Grünfläche PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Voltigier- und Reitplatz und Pferdekoppel ausgewiesenen Bereiche wird festgesetzt, dass die Einordnung von unterirdischen Anlagen zur Versickerung von gereinigten Abwässern aus der Kläranlage und nicht verschmutztem Niederschlagswasser, hier: Überlauf aus dem Regenwasserrückhaltebecken, in einem Abstand von mindestens 5 m zum Wald und mindestens 5 m zu den angrenzenden Bauflächen, zulässig ist.

- Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich für Versorgungsanlagen, hier Regenwasserrückhaltebecken, Sendemast und Kläranlage, ist mit einer Auswahl festgesetzter Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten abzugrünen.

Mit den o.g. Festsetzungen wird auf die Spezifik eines Großteils der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Bezug genommen. Die die Bauflächen umschließenden privaten Grünflächen werden für Pferdekoppeln und Anlagen für den Reitsport (Vollgieranlagen, Reitplatz) genutzt werden. Ebenso bieten diese Flächen die Möglichkeit zur Versickerung des am Standort anfallenden Niederschlagswassers und der möglichen Einordnung der entsprechenden unterirdischen Anlagen.

Außerhalb des Planaufstellungsverfahrens wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 09.12.2014 die Genehmigung zum Abnehmen von 4 Bäumen (innerhalb künftiger Bau- und Verkehrsflächen) mit der Auflage erteilt, dass als Ersatz auf dem Flurstück 10/8, Flur 1 der Gemarkung Lenschow 5 einheimische, laubabwerfende Bäume (Großbaumarten 3x verpflanzte Hochstämme, StU 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) als Ersatz zu pflanzen sind.

Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fällung folgenden Herbstpflanzperiode vorzunehmen. Die Fällung und die Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

Die Belange des Landschaftsschutzes und der nutzungsspezifischen Ausgestaltung der Grünflächen werden mit den Festsetzungen in Einklang gebracht. Der notwendige Puffer zwischen den angrenzenden Waldflächen und den intensiv genutzten Bauflächen wird durch die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit ihren zulässigen Nutzungen geschaffen.

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass bei freien Beleuchtungsanlagen sicher zu stellen ist, dass Spektralanteile nicht kürzerwellig als 500 nm sind und Farbtemperaturen im Bereich 2600 – 3000 K gewählt werden. Damit werden ggf. entstehende negative Lichteinwirkungen reduziert.

5.4 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Gemeinde Lüdersdorf ist sich der Problematik des Immissionsschutzes des beplanten Standortes (und der gesamten Ortslage Schattin) bewusst. Es wurde daher im Vorfeld der Planung eine überschlägliche Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes bzgl. der aus dem Straßenverkehr auf der BAB 20, die in ca. 600 m verläuft, resultierenden Belastungen, vollzogen (Anlage 5).

Dabei wurden die die Immissionen dämpfenden Belange, wie der im Abstandsbereich vorhandene Nadelwald und die abschirmende Wirkung der geplanten Reithalle und der vorhandenen Mehrzweckhalle für die ruhebedürftigen baulichen Anlagen und Freiflächen nicht in die Betrachtungen einbezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden dementsprechend aufgrund des Straßenverkehrs auf der Bundesautobahn A 20 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Sonstige Sondergebiete überschritten.

Der Bebauungsplan reagiert darauf mit den Festsetzungen, dass der Bereich in den Lärmpegelbereich I der Tabelle 8 der DIN 4109 einzustufen ist, bei der Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern sowie Wohngebäuden für Eigentümer, Betreiber und Aufsichtspersonal des Reiterhofes folgende Schalldämmmaße für die nach Norden und Westen orientierten Außenwandbauteile, die der BAB 20 direkt zugewandt sind bzw. rechtwinklig dazu angeordnet sind, entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 einzuhalten sind: Wandflächen 35 dB, Fenster 25 dB.

Die Bauflächen in den Baublöcken 2a bis 2d sowie 4a und 4b sind mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Aufenthaltsbereiche im Freien an den zulässigen Hauptgebäuden entsprechend der Festsetzungen 1.2 bis 1.4, ebenso wie besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude einzuordnen sind.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden unter den gegebenen Bedingungen und den Nutzungsanforderungen des Standortes gesunde Lebensbedingungen geschaffen.

5.5 Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Standort handelt es sich um einen sehr stark antropogen überformten Bereich. Ein Großteil der ehemals fast vollständig überbauten Bereiches (Gebäude, Nebenanlagen, Bunker, Aufmarschplätze, Straßen, usw.) wurde in den zurückliegenden Jahren bereits zurückgebaut.

Der durch die geplanten Baumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Planung ermittelt (siehe Anlage 3). Dabei wurde auch das notwendige Abnehmen von 4 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen berücksichtigt. Für gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume ist die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Es besteht ein Kompensationserfordernis von ca. 4.000 Flächenäquivalentpunkten.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist räumlich nicht möglich.

Dem Vorhabensträger und der Gemeinde Lüdersdorf stehen derzeit keine geeigneten und verfügbaren Flächen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Der Kompensationsbedarf wird durch die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an einer durch das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee initiierten Naturschutzmaßnahme - Ökokonto „Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung“ bei Groß Thurow - ausgeglichen werden. Die entsprechende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee liegt vor (14.07.2014, siehe Anlage 9 der Begründung).

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird die unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu 110% ausgeglichen (siehe dazu Anlage 3).

Die Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken in den Baublöcken 1, 2a bis 2d und 3b des Bebauungsplanes zugeordnet und durch den Vorhabenträger finanziert.

5.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb des Bebauungsplanes werden ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt, die jedoch allgemein zugänglich sein sollen und den Bauraum für die verschiedenen stadtechnischen Ver- und Entsorgungssysteme darstellen werden. Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Baulasten zu sichern.

In den Baublöcken 2b und 4a sowie in der privaten Grünfläche PG 3 (Trafo) befinden sich stadtechnische Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. entsprechend des Erschließungskonzeptes ist die entsprechende Trassenführung vorgesehen.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der Baublöcke 2b und 4a sowie der Grünfläche PG 3 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

In den großflächigen privaten Grünflächen, die die Bauflächen umgeben, ist vorgesehen, unterirdisch die Möglichkeit der Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser und gereinigten Abwässern zu ermöglichen.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb Grünflächen PG 6 und PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Anlagen zur Versickerung von nicht verschmutzten Wasser), festgesetzt.

In den großflächigen privaten Grünflächen, die die Bauflächen umgeben, werden zum Teil für gemeinschaftlich zu nutzende Koppeln, Voltigieranlagen, usw. genutzt.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der Grünfläche PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereich wird daher ein gemeinschaftliches Aufenthalts- und Wegerecht zugunsten der am Standort ansässigen Reiter mit ihren Pferden festgesetzt.

5.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine für den Bereich harmonische Gestaltung der Dachformen und Dachfarben der Dächer der hinzutretenden Hauptgebäude in den Baublöcken 2a – 2d angestrebt.

Besonders die Zulässigkeit von Gründächern entspricht dem Planungsansatz der Einordnung von Gebäuden im Naturraum.

Gestalterische Festsetzungen in den übrigen Baublöcken werden nicht getroffen, da es sich hier um bestehende Gebäude bzw. um Gebäude mit spezifischen Nutzungsanforderungen handelt, die sich in ihrer spezifischen äußeren Gestaltung darstellen werden und nicht in eine gestalterische Vorgabe gedrückt werden sollen.

Für die max. Höhe von Grundstückseinfriedungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen wird eine Höhe von 0,80 m festgesetzt, damit der offene Charakter des Gesamtgebietes gesichert werden kann. Dies trifft auch auf geschlossene Strauch- und Heckenpflanzungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen zu.

In den Grünflächen PG 2, PG 3, PG 5 und PG 6 sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Kläranlage, sind Hinweis- und Werbeanlagen, die sich auf die zulässigen Nutzungen des Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäusern beziehen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind aber nicht zulässig.

Werbeanlagen sind notwendige Elemente zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Vorhabens und sollen unter Wahrung der Spezifik der betreffenden Bereiche und ihrer räumlichen Möglichkeiten zulässig sein.

In die Festsetzungen wurde ein Unterpunkt über Ordnungswidrigkeiten aufgenommen. Nur so ist es möglich, die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen zu sichern und Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

6. Erschließung

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße mündet in ca. 400 m in die Verbindungsstraße Utecht – Herrnburg ein. Damit ist das Plangebiet an das regionale Straßensystem angebunden.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplaners wurde durch das Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, eine Bewertung der verkehrlichen Belange des Standortes erarbeitet. Diese Ausführungen sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Waldstraße hat eine Ausbaubreite von

- hinter der Brücke ca. 5,00 m - Betonplatten,
- auf der Strecke parallel zum Wald ca. 4,50 m, Fahrbahnbeton $t > 20$ cm,
- am Plangebiet von ca. 4,80 m,

jeweils mit mindestens beidseits 0,50 cm seitlichem Bankett.

Die Zuwegung von der Gemeindestraße als Wohnsammelstraße ohne seitlichen Parkstreifen innerhalb einer geschlossenen Ortschaft mit geringem Schwerlastverkehr wird als Anliegerstraße eingestuft.

Nach der RAS 06 (Richtlinie für das Anlegen von Stadtstraßen) ist eine Mindestbreite der Fahrbahn für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m. Für den Begegnungsfall LKW/LKW ist eine Fahrbahnbreite von 6,35 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m.

Die RStO 12 (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) ist anzuwenden.

Die Fahrbahnbreite beträgt $B = 5,50$ m (Bankett $b = 0,50$ m, Fahrbahn $> 4,50$ m, Bankett 0,50 m).

Entsprechend des vorhandenen Fahrbahnaufbaus ist der Straßenkörper annähernd der Belastungsklasse V zu zuordnen und ist damit ausreichend tragfähig.

Die vorhandene Straße entspricht somit der Anforderung der Fahrbahnbreite nach RAST 06 und der Tragfähigkeit gem. RStO 12 für eine Anliegerstraße.

Die verkehrliche Belegung wird sich durch die Neuausweisung von max. 16 Hauptgebäuden und der Reithalle mit Stallanlagen nicht wesentlich zum bereits vorhandenen/ehemaligen Verkehr zur Hotelanlage/Wohnheim erhöhen. Der zeitliche Versatz der Verkehrsbelegung durch Ferienhäusern und Reitsport, das vorhandene Wohnen und die kleingewerbliche, nicht störende Nutzung durch Handwerksbetriebe, wird das Verkehrsaufkommen über die gesamten Tagstunden ausdehnen, so dass nicht mit einer Ballung der entstehenden Verkehre zu rechnen ist.

Da es auch weiterhin nur diesen Zielpunkt, das B-Plangebiet selbst, geben wird, sind verkehrliche Mehrbelastungen durch zusätzlichen Durchgangsverkehr nicht vorhanden.

Der Zustand der Waldstraße ist in weiten Teilen unbefriedigend, wird aber die verkehrlichen Belastungen aufnehmen können (siehe dazu auch Erklärung des Tiefbauplaners Baukontor Dümcke GmbH). An eventuell notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wird der Vorhabenträger beteiligt werden.

Von der Waldstraße erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet über drei ausgebaute Zufahrtsbereiche im Abstand von 35 m bis 40 m. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die verkehrliche Erschließung über private Verkehrsflächen, die verkehrsberuhigt auszubauen sind. Die differenzierten Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen ermöglichen die Zufahrt zum Komplex Reithalle, Stallanlagen, Mehrzweckhallen im notwendigen Ausbaugrad, garantieren aber auch die Möglichkeit der verkehrsberuhigten Ausbaus der Verkehrsstrassen, besonders im Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser.

Die Ausführungsunterlagen für die Planstraßen werden mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. In diesem Zuge erfolgt auch die definitive Festlegung der Leuchtenstandorte und der Flächen, in denen ein Halten oder Parken möglich sein wird.

Eine gebündelte Zufahrt zum Baugebiet, abzweigend von der Waldstraße, wird nicht vorgesehen werden, da die drei Zufahrten jeweils den einzelnen drei Funktionsbereichen zugeordnet sind und dies funktionell sinnvoll ist. Die jeweilige zugeordnete verkehrliche Belastung je Einmündung in die Waldstraße ist gering. Da der Abstand der Einmündungsbereiche der jeweiligen Zufahrten jeweils ca. 30 m beträgt, ergeben sich keine Gefahrenmomente, die abgestellt werden müssten. Vielmehr würde eine gebündelte Zufahrt eine Überschneidung der Verkehrsarten, Pkw für Wochenend- und Ferienhäuser (ggf. mit spielenden Kindern in einem besonders verkehrsberuhigten Bereich), Lkw für Ver- und Entsorgung der Stallanlagen und Bergeräume erzeugen, die der angestrebten Verkehrsberuhigung in den Bereichen Ferienhäuser und Wohnhaus entgegensteht.

Die beiden nördlichen Zufahrten bilden mit der Verkehrsfläche C die Möglichkeit des Wendens von Kraftfahrzeugen, so dass diese Verkehre nicht unnötiger Weise in die Baugebiete für Ferienhausnutzung und Wohnnutzung beeinträchtigen werden.

Die Beschilderung gemäß § 45 Abs.3 StVO ist mit der Behörde und dem Amt Schönberger-Land anhand von entsprechenden Detailplänen im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Der Ausbaugrad der Verkehrsanlagen ist ein Kompromiss zwischen verkehrlichen Notwendigkeiten und der notwendigen Reduzierung der zusätzlichen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die notwendigen Park- und Stellplätze sind mit der Planung festgesetzt. In Ausnahmesituationen, wie u.U. ca. 3x im Jahr (Saisonaufakt- und -ende, Hoffest), ist das Abstellen von Pkw auch auf der Zufahrtsstraße, der Waldstraße, nach gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Lüdersdorf möglich. Bei Erreichbarkeit des Baugebietes, möglicherweise stattfindenden Veranstaltungen, ist durch die vorhandene verkehrliche Erschließung sicher gestellt. Die Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ist bei den evtl. auftretenden Einzelereignissen ist durch den Veranstalter dann frühzeitig durchzuführen.

Im Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser sowie der Gebäude für das Betreiberwohnen ist davon auszugehen, dass Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken errichtet werden und die Pkw auf den Grundstücken abgestellt werden.

Für den Pferdesport spezifische Kraftfahrzeuge oder Anhänger können in den Mehrzweckgebäuden im Nahbereich der Stallanlagen abgestellt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein regionaler Radweg (Waldstraße), der Bestandteil des regionalen Radwegessystems östlich des Großen Ratzeburger Sees und der Wakenitz hat.

Nördlich des Plangeltungsbereiches beginnt in Fortführung der Waldstraße nach Norden ein kombinierter Reit-, Rad- und Wanderweg. Über diesen Weg ist das Plangebiet an das Reitwegesystem der Gemeinde angebunden. Das Plangebiet wird künftig von einem Reitweg umgeben (Führung entlang der Waldkante), der von den Gästen des Reiterhofes genutzt werden kann.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Rad- und Wanderweg in Richtung Groß Grönau über die neue Brücke über die Wakenitz.

Ableitung von Niederschlägen

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens (Anlage 4) nachgewiesen. Entsprechend des Hinweises des Gutachters sollte die Versickerung durch ausreichend bemessene Rigolenversickerungsanlagen auf den Grundstücken erfolgen. Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über eine Satzung zur genehmigungsfreien Versickerung von Niederschlagswasser.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen der Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei Herstellung zu beachten.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. In die Verkehrsflächen werden Versickerungssysteme eingebaut, die den Großteil des anfallenden Niederschlagswasser aufnehmen werden. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt und nimmt überschüssiges Niederschlagswasser auf. Das Regenwasserrückhaltebecken erhält einen Notüberlauf, sodass, wenn dies überhaupt notwendig werden sollte, anschließende Versickerungssysteme in der Fläche für die Abwasserbeseitigung und den privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 die Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die notwendigen Leitungsrechte zugunsten der Versorger werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandene alte Kläranlage westlich der Waldstraße innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 im Bereich der nördlichen Zufahrt wird ebenfalls als Regenwasserrückhalteanlage dienen können.

Die technische Ausbildung dieser Anlagen ist mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird aus dem öffentlichen Netz realisiert. Die Zuleitung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen aus Richtung Osten über eine Wasserversorgungsleitung DN 80. Sollten sich durch ggf. Grundstücksverkäufe Veränderungen am derzeitigen Trinkwasserversorgungssystem notwendig machen, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG zu regeln.

Die Erschließungsplanung ist frühzeitig mit dem Versorger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen.

Für das notwendige Brauchwasser zur Versorgung der Pferde und Bewässerungsanlagen für Freiflächen des Pferdesports werden zusätzlich zu der vorhandenen Bohrung im Bereich des jetzigen Regenwasserrückhaltebeckens Bohrungen zur Wasserentnahme erfolgen. Die entsprechenden Genehmigungsverfahren sind dazu durchzuführen.

Die Genehmigung der vorhandenen und geplanten Wasserentnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des LK NWM vom Vorhabensträger im Planverfahren zu beantragen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht an das zentrale Abwassernetz der Region angeschlossen.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurde 1994 ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 40 LWaG M-V gestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat daraufhin den Zweckverband Grevesmühlen bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht entbunden.

Bisher erfolgte die Schmutzwasserentsorgung über veraltete Kleinkläranlagen mit einem Überlauf des nicht verschmutzten Abwassers über ein Rohrsystem in Richtung Osten zum Schattiner Bach. Ein Standort für eine neue Kleinkläranlage mit ca. 200 Einwohnergleichwerten, die dem Stand der Technik, den heutigen gesetzlichen Anforderungen und dem prognostizierten Abwasseranfall entspricht, wird mit dem Bebauungsplan im südlichen Bereich, westlich der Waldstraße, festgesetzt. Nicht verunreinigtes Wasser aus diesem Klärsystem wird weiterhin über das vorhandene System zum Schattiner Bach abgeleitet oder/und innerhalb des Standortes auf der Fläche für Versorgungsanlagen und in den privaten Grünflächen PG 6, PG 7 und PG 8 zur Versickerung gebracht werden. Im Jahr 2013 wurde an diesem ausgewiesenen Standort eine neue Kläranlage in einer ersten Ausbaustufe errichtet.

Das Schmutzwasser des vorhandenen Gebäudebestandes und der künftig in Nutzung tretenden Bebauung erfolgt über diese, ggf. zu erweiternde Kläranlage.

Für die Baublöcke

- 2a mit den beiden neuen Betreiber-WE kann die Schmutzwasserentsorgung auch über neue Kleinkläranlagen erfolgen,
- 2b mit den neuen Wochenendhäuser und die Baublöcke 2c und 2d mit den neuen Ferienhäusern kann die Schmutzwasserentsorgung auch über abflusslose Sammelgruben erfolgen, wobei der Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist.

Sollte es zu Grundstücksverkäufen betreffend die Baublöcke 2a, 2b, 2c und 2d innerhalb des Plangebietes kommen, ist die Schmutzwasserentsorgung zwingend wie oben beschrieben herzustellen und kein Anschluss an die Kläranlage zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss entsprechend des Standes der Technik so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Diese neue Kläranlage ist unterirdisch angeordnet. Der Bereich wird gegenüber angrenzenden Bau-, Verkehrs- und Grünflächen abgezaunt. Der Standort der Kläranlage befindet sich innerhalb des entsprechend Waldgesetz M-V festgesetzten Waldabstandes für bauliche Anlagen von 30 m. Entsprechend der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausnahmetatbestand entsprechend § 2 WAbstVO M-V vorhanden ist und die neue Anlage im Waldabstandsbereich eingeordnet werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger in den privaten Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Das entsprechende Baugenehmigungsverfahren für die Anlage ist durchzuführen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für den neuen zu ermittelnden Anschlusswert der Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des LK NWM im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beantragen. Auch eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine ist dann notwendig.

Das Platzangebot in der Örtlichkeit ist vorhanden. Die ausreichende Flächenfestsetzung für die weiter auszubauende Kläranlage erfolgt mit dem Bebauungsplan.

Ein Entwässerungskonzept, einschl. der Bemessung der Regenwasserrückhalteanlagen und Bewertung der Löschwassersituation am Standort, liegt vor (Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, vom 27.06.2013) und ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 als Anlage beigelegt.

Es ist von einer notwendigen Verfügbarkeit von Löschwasser von bis zu 192 m³/h auszugehen.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser erfolgt über

- das örtliche Wasserversorgungsnetz (ein Hydrant DN 80 befindet sich östlich der Waldstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches, die Vereinbarung Gemeinde – Versorger liegt vor)
- das Wasser im Regenwasserrückhaltebecken südlich des Baublockes 2b (ständiger Wasserstand wird durch ggf. Wasserzufuhr aus dem am RRB befindlichen Bohrbrunnen gesichert, Volumen ca. 350 m³)
- einen Regenwasserspeicher/Zisterne, alte Kläranlage, innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 an der Waldstraße
- den Bohrbrunnen am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken südlich des Baublockes 2b
- einen zusätzlichen neuen Bohrbrunnen im Bereich Reithalle/Stallanlagen (notwendig auch für die Brauchwasserversorgung für die Pferdehaltung)

Die Löschwasserentnahmestellen sind verkehrlich zugänglich, befinden sich im Umkreis < 300 m und haben einen Abstand von < 150 m zu den Bauflächen.

Gasversorgung

Der Standort ist nicht an das regionale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie erfolgt über eine relativ neue Trafostation innerhalb des Plangeltungsbereiches. Versorger ist die E-ON edis AG.

Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes ist die Einordnung einer ggf. weiteren Trafostation möglich.

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erforderlich.

Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 vorhanden.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag an den Versorger mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der erforderlichen Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Alle zukünftigen Grundstücke liegen an privaten Verkehrsflächen. Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Geh- und Fahrrechte für die Versorgungsträger, somit auch die Müllentsorgungsbetrieb, festgesetzt. Der Ausbaugrad der Straßen und die Struktur des Ringstraßensystems ermöglichen das Befahren durch entsprechende Entsorgungsfahrzeuge

Die Plätze für die Abfallbehälter der einzelnen Grundstücke müssen sicher und leicht erreichbar sein.

Es ist zu beachten, dass durch Bepflanzungen und/oder Bepflanzungen (wie z.B. Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder) das Lichtprofil und die Straßenverfügbarkeit nicht eingeschränkt werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straße ist durch geeignete Mittel zu verhindern. Letztlich wird darauf hingewiesen, dass die Straße eine ausreichende Tragfähigkeit für Abfallsammelfahrzeuge haben muss.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Gebietes wird durch die regionalen Anbieter.

Innerhalb der ausgewiesenen Versorgungsfläche im Süden des Plangebietes befindet sich ein Stahlgitter-Antennenmast.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wärmeversorgung

Die baulichen Anlagen, Reithalle, Stallanlage, Mehrzweckgebäude, vorhandenes Wohngebäude und Vereinshaus, werden durch eine kombinierte Öl-/Holzschnitzelheizung mit Wärmeenergie versorgt werden.

Für die Wärmeversorgung der Wochenend- und Ferienhäuser sind individuelle Systeme zur Wärmeversorgung zu errichten. Eine zentrale Versorgung aller Grundstücke durch die o.g. Öl-/Holzschnitzelheizung ist nicht vorgesehen.

7. Bodenordnerische Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Lenschow. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Zur Umsetzung der Planung werden abschließend bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Zur grundbuchrechtlichen Sicherung sind im Zuge der Erschließung und Besiedlung des Gebietes Flurstücke für die neuen Straßen sowie für die erforderlichen Flurstücke für die zukünftigen Gebäude zu bilden.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Baulasten zu sichern.

8. Bodendenkmalpflege

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind im Plangeltungsbereich und im Nahbereich des Plangeltungsbereicheseinige keine Bodendenkmale dargestellt.

Bodendenkmale befinden südlich des Plangeltungsbereiches in ca. 300 m.

Der Bereich östlich der Wakenitz ist jedoch aus Sicht der Bodendenkmalpflege insgesamt von Bedeutung, so dass jederzeit auch mit dem Auffinden von Bodendenkmalen gerechnet werden kann.

Es wurde daher ein entsprechender Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen, um zukünftige Bauherren zu informieren.

9. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes werden durch einen Vorhabensträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Daraus resultiert, dass zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Lüdersdorf zukommen werden.

10. Hinweise

10.1 Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

10.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die 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.

10.1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

10.2. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, der WEMAG AG sowie weiterer Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen.

Die ortsnah und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept (Darstellung im Lageplan und fachtechnische Ermittlung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen) der unteren Wasserbehörde im weiteren Planverfahren zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.

10.4 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Das Planungskonzept geht von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Sollte eine Erhöhung der Einleitung von geklärtem Schmutzwassers aus der ggf. zu vergrößernden Kläranlage des Standortes in die Vorflut notwendig werden, wird die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden und die Abstimmung mit dem WBV dazu im Vorfeld erfolgen.

10.5 Abfallentsorgung

10.5.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

10.5.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

10.5.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

10.6 Bodenschutz

10.6.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt,

sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

10.6.2 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

10.6.3 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

10.7 Brauchwassernutzung zur Versorgung der Pferde und Bewässerungsanlagen für Freiflächen des Pferdesports

Da es sich um Brauchwasser handelt darf dieses nicht auf gleichen Leitungswegen transportiert werden darf wie Trinkwasser. Daher ist für Brauchwassernutzung ein von den Trinkwasserleitungswegen unabhängiges Rohrsystem zu nutzen.

Wenn das geförderte Brunnenwasser als Trinkwasser also als Wasser für den Menschlichen Gebrauch nach § 3 (1) Trinkwasserverordnung zuletzt Geändert durch Art. 4 Abs. 22 G v. 7.8.2013 das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken bestimmt ist:

aa) Körperpflege und -reinigung,

bb) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen,

cc) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen,

genutzt wird dann besteht eine Anzeigepflichten nach § 13 Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt.

Gemäß § 14 (6) TrinkwV haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Hausinstallationsanlage Trinkwasserproben durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen dieser Verordnung entspricht.

Das bedeutet für dieses Bauprojekt: Vor Inbetriebnahme der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung des Gebäudes darstellt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

10.8 Sicherung von Grenzpunkten

In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

11. Kennziffern

Gesamtfläche des B-Planes		5,35 ha	53.457 m ²	100 %
<hr/>				
Sonstiges Sondergebiet			16.763 m ²	31,4 %
SO 1	Reithalle	3.510 m ²		
SO 2	Wochenend- und Ferienhäuser, Betreiberwohnen	6.957 m ²		
	SO 2a	1.373 m ²		
	SO 2b	3.129 m ²		
	SO 2c	643 m ²		
	SO 2d	1.812 m ²		
SO 3	Mehrzweckhallen	3.333 m ²		
	SO 3a	2.016 m ²		
	SO 3b	1.317 m ²		
SO 4	Wohnen	2.963 m ²		
	SO 4a	1.671 m ²		
	SO 4b	1.292 m ²		
<hr/>				
Fläche für Versorgungsanlagen			1.124 m ²	2,1 %
	RRB, Bestand	681 m ²		
	Kläranlage, Planung	443 m ²		
<hr/>				
Verkehrsflächen, privat			4.578 m ²	8,6 %
	davon Fahrbereiche	4.364 m ²		
	davon. Stellplätze	214 m ²		
<hr/>				
private Grünflächen			15.843 m ²	29,6 %
	PG 1	533 m ²		
	PG 2	313 m ²		
	PG 3	233 m ²		
	PG 4	476 m ²		
	PG 5	126 m ²		
	PG 6	7.285 m ²		
	PG 7	6.877 m ²		
<hr/>				
Flächen für Wald			15.149 m ²	28,3 %