

GEMEINDE WARNOW

AMT BÜTZOW-LAND
LANDKREIS ROSTOCK



Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet “Eickhof Horses“ in der Ortslage Eickhof

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

12. Februar 2021

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Warnow
über den

Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Eickhof Horses“ in der Ortslage Eickhof

Gemarkung Eickhof
Flur 1
Flurstück 283/3

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf	4
1.3.	Planungsgrundlagen	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.....	9
2.3.	Kommunale Planungen.....	11
3.	Plangebiet	11
3.1.	Lage und Geltungsbereich	11
3.2.	Bestandssituation.....	11
4.	Planinhalt	14
4.1.	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.4.	Grünflächen.....	18
4.5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
4.6.	Stellplätze.....	19
4.7.	Erschließung	19
5.	Nachrichtliche Übernahmen	20
6.	Umweltbelange.....	21
6.1.	Schutzgebiete	22
6.2.	Wald	34
6.3.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	35
6.4.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	36
6.5.	Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass	42
7.	Immissionsschutz	44
7.1.	Auswirkungen.....	44
7.2.	Einwirkungen.....	45
8.	Planungsalternativen.....	46
9.	Flächenbilanz	46
10.	Hinweise.....	47

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- biota-Institut für ökologische Forschung: Entwässerungskonzept und Antrag auf Befreiung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone vom 24.11.2020
- biota-Institut für ökologische Forschung: Wasserrechtlicher Fachbeitrag (Wasserrahmenrichtlinie) vom 24.11.2020
- Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse: Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Warnow, Ortslage Eickhof vom 27. Mai 2020
- Kiwa-Analytik und Umwelt: Altlastenuntersuchung B-Plan Nr. 4 Gemeinde Warnow, OT Eickhof

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet stellt das Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftlichen Technikstützpunktes dar. Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung wurde das Gelände gewerblich nachgenutzt. Die Gemeinde Warnow möchte das Gebiet zeitnah einer geeigneten Umnutzung zuführen. Durch die Ausweisung des Naturparks Sternberger Seenland im Jahr 2005 hat insbesondere der naturbezogene Tourismus in der Naturpark-Region sowie auch speziell in der Gemeinde Warnow einen merklichen Aufschwung erfahren. Zahlreiche Seen, ausgedehnte Wälder und eine bewegte Endmoränenlandschaft mit dem Durchbruchstal der Warnow prägen das Bild. Der Tourismus stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar, der durch die Schaffung weiterer naturbezogener Angebote weiterentwickelt werden soll, zu denen neben Radfahren oder Wandern beispielsweise auch das Reiten zählt. Aufgrund bereits vorhandener Anlagen, Gebäude und Weideflächen stellt die Pferdehaltung unter Berücksichtigung touristischer und naturschutzfachlicher Aspekte hier eine sinnvolle Umnutzung dar. Da auch eine konkrete Nachfrage nach Standorten für die Pferdehaltung besteht, soll das Plangebiet dementsprechend überplant und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 für das Gebiet „Eickhof Horses“ in der Ortslage Eickhof beabsichtigt die Gemeinde Warnow ein Flächenangebot mit der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Grundlage für einen Reiterhof zu schaffen. Ziel ist es, das Plangebiet dauerhaft für diese Nutzung zu sichern und durch die verbindliche Bauleitplanung zu gewährleisten, dass sich die durch den vorliegenden B-Plan begründete Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach Art und Maß in das nähere Umfeld einpasst. Das Plangebiet soll der artgerechten Haltung von Pferden und somit auch dem Reitsport dienen. Die durch den B-Plan Nr. 4 begründete Nutzung stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur wie zum Beispiel dem Naturdorf Eickhof dar. Die Planung kann damit zur Erhöhung des Erholungs- und Freizeitwertes beitragen und gleichzeitig weitere Entwicklungsimpulse für die Gemeinde Warnow geben.

Da das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich zuzurechnen ist und der geplante Reiterhof weder ein privilegiertes noch sonstiges Vorhaben nach § 35 BauGB darstellt, macht sich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche zu schaffen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft verbindliche Festsetzungen – unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft - und stellt hierdurch sicher, dass den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird. Damit dient der B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Warnow.

1.2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 4 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.06.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des B-Plans Nr. 4 mit Schreiben vom 08.05.2019 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (*Stand: 23.10.2019*) vom 18.11.2019 bis zum 20.12.2019 im Bützower Rathaus, Am Markt 1, 18246 Bützow, im Fachbereich „Bauen & Stadtentwicklung“ (1. Etage) erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 06.11.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am _____.2020 den Entwurf des B-Plans Nr. 4 (Stand: _____.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 4 (Stand: _____.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom _____.2020 bis zum _____.2020 im öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am _____.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier sowie im Internet unter mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____._____ zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am _____._____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der B-Plan Nr. 4 (Stand: _____._____), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____._____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Der B-Plan Nr. 4 bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis [Rostock](#)).

1.3. Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Eickhof Horses“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist*
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch *Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)*
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), *das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist*
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP M-V ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Das LEP M-V formuliert Ziele (**Z**) und Grundsätze der Raumordnung in den Kapiteln 3-8 themenspezifisch als Programmsätze (**PS**). Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung wesentlichen aufgeführt.

Raumkategorien

Die Gemeinde Warnow ist als Ländlicher Raum eingestuft.

PS 3.3.1 (2) *Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie*
Begründung

Stand: Entwurf/12. Februar 2021

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Bewertung: Der B-Plan Nr. 4 entspricht diesem Programmsatz.

Siedlungsentwicklung

PS 4.1 (5) *In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich*

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(Z)**

PS 4.1 (6) *Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Z)***

Bewertung: Durch den B-Plan Nr. 4 werden keine neuen Siedlungsflächen ausgewiesen sondern ein bereits bebautes Gebiet umgenutzt (siehe Z 4.1 (3) RREP MMR). Die durch den B-Plan begründete Nutzung (Pferdehaltung) hat bei artgerechter Haltung einen erhöhten Flächenbedarf, der im Innenbereich in der Regel nicht gedeckt werden kann. Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen und bereits vorhandener notwendiger Anlagen und Weideflächen im Plangebiet ist der B-Plan Nr. 4 mit den Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung vereinbar.

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

In der Karte des LEP M-V wird das Gebiet der Gemeinde Warnow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

PS 4.5 (3) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.*

PS 4.5 (9) *Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.*

Bewertung: Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftlicher Technikstützpunkt wurde bereits im Vorfeld der Planung durch gewerbliche Lagernutzung abgelöst. Als Dauergrünland ist ein Teilbereich des Feldblocks DEMVLI084DA40061 vom B-Plan Nr. 4 betroffen, welcher aber weiterhin als Grün- bzw. Weideland Bestand hat. Insofern sind landwirtschaftliche Belange betroffen, werden aber nicht nachteilig berührt.

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind betroffen, bleiben aber erhalten und werden in der Planung derart berücksichtigt, dass forstwirtschaftliche Belange nicht nachteilig berührt werden.

Tourismusentwicklung und Tourismusräume

In der Karte des LEP M-V wird das Gebiet der Gemeinde Warnow als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

PS 4.6 (2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

PS 4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Bewertung: Die Planung entspricht diesen Programmsätzen. Die durch den B-Plan Nr. 4 begründete Nutzung stellt eine Form der landschaftsgebundenen Erholung dar, welche die Tourismusentwicklung positiv unterstützt und stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur (Naturdorf Eickhof mit Zelt- und Wasserwanderrastplatz) dar.

Umwelt- und Naturschutz

Mit dem FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ bzw. dem Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ grenzen Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege an das Plangebiet an.

PS 6.1 (7) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

Bewertung: Lebensraumtypen, Arten und aufgeführte Maßnahmen des FFH- Managementplanes weisen keine Anhaltspunkte auf eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben auf. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Arten und fehlende Bedrohungen von außerhalb weisen keine Anhaltspunkte auf eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben auf. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

In der Karte des LEP M-V wird im Bereich des Warnowtals nordöstlich von Eickhof ein Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

PS 6.2 (1) In den Vorranggebieten Hochwasserschutz ist dem Hochwasserschutz Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange des Hochwasserschutzes beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

Bewertung: Als Vorranggebiete sind im LEP M-V die vorhandenen und die nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu sichernden Überschwemmungsgebiete (basierend auf der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit des LUNG M-V) festgelegt. Das betreffende Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock (ÜSG WarnowVO vom 3. Dezember 2007) erstreckt sich nördlich des Plangebietes zwischen

Warnow und Mühlbach. Die Planung berührt das Vorranggebiet somit nicht und führt zu keiner Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Mit den Zielen (**Z**) und Grundsätzen (**G**) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 (RREP MMR) werden die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Das RREP MMR bildet damit das Bindeglied zwischen der Raumordnung auf Landesebene und der kommunalen Bauleitplanung. Bei Festlegungen zu gleichen Nutzungsansprüchen gelten LEP M-V und RREP MMR additiv. bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt das LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

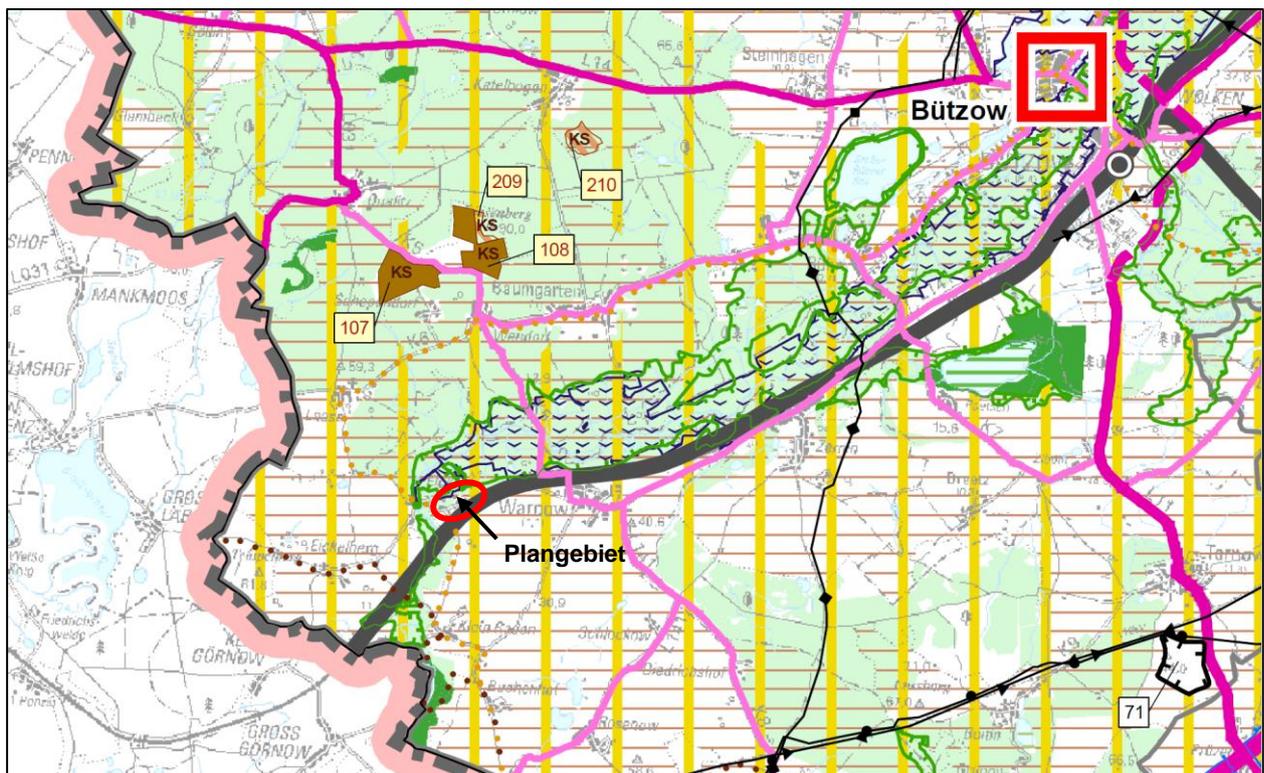


Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP MMR 2011

Tourismusräume

Das im LEP M-V für den Bereich der Gemeinde Warnow festgelegte Vorbehaltsgebiete Tourismus wird im RREP MMR als Tourismusedwicklungsraum konkretisiert.

G 3.1.3 (4) *In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen.*

Bewertung: Die Planung entspricht dem Programmsatz (siehe Bewertung zu PS 4.6 (2) und (4), Kapitel 2.2.1).

Landwirtschaftsräume

Das im LEP M-V für den Bereich der Gemeinde Warnow festgelegte Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft wurde im RREP MMR übernommen. Hierfür gilt folgender konkretisierter Grundsatz:

G 3.1.4 (1) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.*

Bewertung: Landwirtschaftliche Belange sind betroffen, werden aber nicht nachteilig berührt (siehe Bewertung zu PS 4.5 (3), Kapitel 2.2.1).

Siedlungsstruktur

Die Vorgaben des LEP M-V hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) werden im RREP MMR durch folgendes Ziel konkretisiert:

Z 4.1 (3) *Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

Bewertung: Der B-Plan Nr. 4 entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Umwelt- und Naturschutz

Die Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege aus dem LEP M-V wurden in das RREP MMR übernommen und durch folgenden Grundsatz konkretisiert:

G 5.1 (2) *In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. Von der raumordnerischen Wirkung der Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgenommen sind die in diesen Gebieten liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sowie Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, sofern sie planungsrechtlich gesichert sind.*

Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung.

G 5.1 (6) *Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung umgesetzt werden. Die Gebiete sollen für die Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert werden.*

Bewertung: In Karte 5.1-3 des RREP MMR werden die in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg-Rostock ermittelten Flächen nach Priorität 1 sowie die als Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung festgelegten Flächen aus den Bewirtschaftungsplanungen differenziert nach Regenerationstypen dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der dargestellten Kompensations- und Entwicklungsflächen.

Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz.

G 5.3 (1) *In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. In den für die Durchführung von Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes benötigten Flächen sollen keine Nutzungen und Funktionen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen.*

Bewertung: Die Planung berührt das Vorbehaltsgebiet nicht und führt zu keiner Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes (siehe Bewertung zu PS 6.2 (1), Kapitel 2.2.1).

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die geringe Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Warnow sowie in den angrenzenden Bereichen der Nachbargemeinden macht die Aufstellung eines Flächennutzungsplans entbehrlich. Der B-Plan Nr. 4 gilt somit als selbstständiger Bebauungsplan, der nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung bedarf.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Warnow mit den Ortsteilen Warnow, Eickhof, Eickelberg, Klein Raden, Buchenhof, Schlockow, Lübzin, Diedrichshof und Rosenow befindet sich im äußersten Südwesten des Landkreises Rostock an der Grenze zu den Landkreisen Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim. Die Gemeinde Warnow gehört zum Amt Bützow-Land mit Verwaltungssitz im ca. 10 km entfernten Bützow. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 42,11 km² leben **899** Einwohner (*Stand: 31.12.2019*¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Baumgarten, Rühn, Tarnow (alle Amt Bützow-Land), Witzin, Stadt Sternberg, Blankenberg (alle Amt Sternberger Seenlandschaft) sowie die Stadt Warin (Amt Neukloster-Warin).

Über die Landesstraße L141 ist die Gemeinde direkt an die beiden nächstliegenden Grundzentren Sternberg und Bützow und somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Das weitere Gemeindegebiet wird abgehend von der L141 über ein verzweigtes Netz aus Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen. Zudem führt die Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock durch das Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen *Bahnhöfe* sind Blankenberg bzw. Bützow. Mit der Warnow verläuft ein Gewässer 1. Ordnung durch die Gemeinde, welches mit dem Durchbruchstal eines der prägendsten Landschaftselemente im Gebiet zwischen Grund- und Endmoräne darstellt.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Eickhof, der von Warnow aus über die Gemeindestraße entlang der Bahnstrecke zu erreichen ist. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 283/3 der Flur 1, Gemarkung Eickhof und damit eine Fläche von 32.262 m² (ca. 3,2 ha). Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Technikstützpunktes mit Hof- bzw. Wirtschaftsflächen und Grünlandbereichen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die ursprüngliche Nutzung wurde durch eine gewerbliche Nutzung (Landmaschinenvertrieb; Baulager) abgelöst, die noch bis ins Jahr 2019 hinein ausgeübt wurde. Der Schwerpunkt der baulichen Nutzung liegt im westlichen Bereich, in dem sich ein Wohngebäude und zwei Hallenbauten befinden. Hier ist auch die Hauptgrundstücks-

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2019

zufahrt mit internen Wirtschaftswegen zu den Hallen. Im nordwestlichen Eck am Waldrand besteht ein offener Unterstand. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei leerstehende Gebäude, in denen ehemals eine Tischlerei bzw. eine Ziegelei untergebracht waren. Der Hofbereich zwischen beiden Gebäuden wurde im Rahmen der ursprünglichen Nutzung intensiv genutzt wie alte Luftbilder belegen (siehe Umweltbericht, Seite 12) und dient derzeit überwiegend als Lagerfläche. In diesem Bereich besteht ebenfalls eine Grundstückszufahrt. Die weiteren Bereiche im vorderen straßenseitigen Teil des Plangebietes stellen sich als Hof- bzw. Grünflächen dar.

Der nördliche Teil wurde weniger intensiv genutzt, weist aber noch unbefestigte Wirtschaftswegen, wie z. B. zum offenen Unterstand auf. Bestimmt wird dieser Teil durch den vorhandenen Baumbestand. Neben Einzelbäumen bzw. Gehölz- und Baumgruppen befinden sich Waldflächen nach Landeswaldgesetz ganz oder teilweise im Plangebiet. Eine Waldfläche grenzt an die nördliche Geltungsbereichsgrenze, wobei die Waldkante in das Plangebiet hineinragt, ein kleines Waldstück liegt zwischen der alten Tischlerei und der nördlicheren der beiden Hallen. Das Waldstück wie auch das nebenliegende, mit Eichen umstandene Kleingewässer sind unter www.umweltkarten.mv-regierung.de als gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet. Die weiteren weder bebauten noch mit Gehölz bestockten Bereiche im nördlichen Teil des Plangebietes stellen sich als Grünland dar. In Ergänzung der Beschreibung zur Bestandssituation dient die nachfolgende Abbildung in Verbindung mit Tabelle 1.



Abbildung 2: Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (Digitales Orthophoto © GeoBasis-DE/M-V 2019)

Nummer	Beschreibung Bestandsgebäude
1	Wohngebäude
2	Stall/Lager
3	Unterstellhalle
4	Maschinenhalle
5	Offener Unterstand
6	Alte Tischlerei (leerstehend/ungenutzt)
7	Alte Ziegelei (leerstehend/ungenutzt)
8	Lager (leerstehend/ungenutzt)

Tabelle 1:

Östlich des Gebäudes Nr. 7 quert eine 0,4 kV Freileitung der WEMAG das Plangebiet. Ebenfalls in diesem Bereich verläuft eine mit einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit für den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesicherte Versorgungsleitung da 32 Pew, die innerhalb eines Schutzstreifens von insgesamt 4,0 m Breite liegt.

Im Bereich der Gebäude 1 bis 4 befindet sich nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock ein **Bodendenkmal**, dessen Veränderung oder Beseitigung der Genehmigung bedarf (weitere Hinweise im Teil B-Text). Das Bodendenkmal ist in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wurde das Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzung als LPG-Technikstützpunkt mit der Kennziffer 72-020-035 im Altlastenkataster des Landkreises erfasst, da Grundstücke von Technikstützpunkten oder Tankstellen zu den **Altlastverdachtsflächen** gehören, die allein aufgrund ihrer Nutzung einem hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unterliegen. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass alle ermittelten Werte die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch sicher einhalten und weitere Maßnahmen bzw. Untersuchungen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich sind.

Im Bereich zwischen den Gebäuden 4 und 6 befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren liegt das Plangebiet

- im Einzugsgebiet des WRRL-berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörpers der Warnow (WAMU-0300, WAMU-0200) sowie des Grundwasserkörpers WP_WA_4,
- überwiegend in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II und ganz in der TWSZ III der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock (TWSZ-VO 1982),
- im Bereich der nördlichen liegenden Waldfläche zu kleinen Teilen innerhalb des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302),
- im Landschaftsschutzgebiet „Sternberger Seenlandschaft und mittleres Warnowtal“.

Nähere Umgebung

Im Westen grenzt das Betriebsgelände eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens (Schlosselei, Bagger- und Dienstleistungsarbeiten) an. Dahinter folgt in einiger Entfernung (mind. 170 m zum Plangebiet) die erste Wohnbebauung der Ortslage Eickhof an.

Im Nordwesten erstreckt sich ein ca. 80-120 m breiter Waldgürtel zwischen Plangebiet und Mühlbach. Dahinter schließen sich Ackerflächen in den Warnowniederungen an.

Im Nordosten grenzt die durch Dauergrünland- und Waldflächen geprägte freie Landschaft mit dahinter liegenden Ackerflächen an.

Im Osten grenzt unmittelbar an der Gemeindestraße ein Wohngrundstück im Außenbereich mit Einfamilienhaus sowie Grün- bzw. Gartenfläche an.

Im Süden liegt das Plangebiet an der öffentlichen Gemeindestraße an. Parallel hierzu verläuft die Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock. Dahinter schließen sich Wald- und Ackerflächen an.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Eickhof Horses“ der Gemeinde Warnow sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Reiterhof geschaffen und das Plangebiet dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. *Das Plangebiet war ursprünglich Teil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Technikstützpunktes, der auch das Gebiet des benachbarten Flurstücks 284/3 umfasste. In der Nachwendezeit haben sich aber unterschiedliche Nutzungen unterschiedlicher privater Eigentümer etabliert. So wird der westliche Teilbereich (Flurstück 284/3) durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen genutzt. Die derzeitige Bestandsnutzung wird aber in der vorliegenden Planung berücksichtigt, soll aber auslaufen. Von einer Überplanung dieses Bereichs wird daher abgesehen.* Durch verbindliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst dabei im Wesentlichen den straßenseitigen Teil des Plangebietes, der bereits durch die vorangegangenen Nutzungen und die bestehende Bebauung geprägt ist. Nach Norden wurde die Abgrenzung zur privaten Grünfläche (Weidefläche) entsprechend der Biotoptypenkartierung vorgenommen, so dass das Aufgelassene Frischgrünland (GMB) die Grenze zum Sondergebiet bildet.

Die im Teil B-Text Nr. 1.1 festgesetzte Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die in Nr. 1.2 getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Textliche Festsetzung 1.1

Das sonstige Sondergebiet „Reiterhof“ ~~mit der Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO~~ dient der Haltung und der Zucht von Pferden in Verbindung mit Angeboten des Reitsports und Reittourismus.

Textliche Festsetzung 1.2

Im Sondergebiet „Reiterhof“ sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig:

- *Anlagen und Gebäude für die Pferdehaltung*
- *Reithallen*
- *Reit- und Longierplätze inklusive Tribünen*
- *Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Unterstände*
- *Betriebswohnungen*
- *max. 5 Gästeappartements*
- *Gebäude mit Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräumen*
- *Mistlager*
- *sonstige Nebengebäude und -anlagen*

Im Baufeld 2 sind nur Reit- und Longierplätze inklusive Tribünen zulässig.

Im Baufeld 4 sind nur Betriebswohnungen zulässig.

Durch den vorangestellten Nutzungskatalog wird der durch die Zweckbestimmung gegebene Zulässigkeitsrahmen weiter konkretisiert, wobei die Aufzählung der zulässigen Nutzungen nicht abschließend ist. Die Art der Nutzung muss sich aus der Zweckbestimmung des Sondergebietes ableiten lassen.

Der Nutzungskatalog umfasst die grundsätzlich erforderlichen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen. Zu den Anlagen und Gebäuden für die Pferdehaltung zählen insbesondere Ställe und Paddocks. Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen und Unterstände dienen insbesondere der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Werkzeug, Material oder auch Futter. Die Zulässigkeit soll hier aber, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zum Ausdruck gebracht, eng an die Zweckbestimmung gekoppelt werden. So ist beispielsweise das gewerbliche Lagern oder Unterstellen von Baustoffen, Wohnwagen oder Booten als zweckfremd einzustufen und damit nicht zulässig. Baustoffe für den Eigenbedarf oder Pferdeanhänger fügen sich dagegen in den Zulässigkeitsrahmen ein. Gebäude mit Aufenthalts- oder Seminarräumen unterstützen die touristische Funktion des Sondergebietes im Rahmen entsprechender Angebote wie z. B. Reitunterricht, Beritt und Ausbildung von Pferden sowie Ausbildung zum Horsemanship-Trainer. *Betriebswohnungen* sowie maximal 5 Gästeappartements zur Unterbringung von Gastreitern und Auszubildenden *als der Zweckbestimmung dienende Unterkünfte* sind zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Gästeappartements erfolgt hinsichtlich einer verträglichen touristischen Entwicklung in der Ortslage Eickhof, in der bereits andere touristische Angebote bestehen. Ein Verdrängungswettbewerb soll damit vermieden werden. *Weiterhin zulässig innerhalb des Sondergebietes sind z. B. Garten- und Grabeflächen als Nebennutzungen.*

Für die Baufelder 2 und 4 erfolgt mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 eine Nutzungsbeschränkung. Für das Baufeld 2 soll damit insbesondere dem Bodenschutz Rechnung getragen werden, um die hier in der Historie des Standortes unversiegelt gebliebene bewachsene Hoffläche vor einer Neuversiegelung zu schützen, aber trotzdem für eine Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung zu öffnen. Diesbezüglich wirkt die Festsetzung Nr. 1.2 in Verbindung mit der textlichen Festsetzungen Nr. 4.8. *Die Beschränkung der zulässigen Nutzung für BF4 auf „Betriebswohnung“ erfolgte, da hier eine bereits versiegelte Fläche für die zukünftige bauliche Entwicklung genutzt, aber aufgrund der abgesetzten Lage zur Bahnstrecke (Berücksichtigung von Lärmimmissionen) und den Anlagen zur Pferdehaltung ausschließlich für die Betriebswohnung(en) gesichert werden soll. Sowohl Betriebswohnungen als auch Reit- und Longierplätze sind damit aber auch in den weiteren Baufeldern zulässig.*

Gemäß Nutzungskatalog sind auch Mist- bzw. Dunglager zur Lagerung des anfallenden Pferdemistes im Sondergebiet zulässig. Da sich das Plangebiet überwiegend in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock befindet und gemäß Trinkwasserschutzonenverordnung die Ablagerung von Fäkalien in der TWSZ II verboten ist, wird im Rahmen des Planverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Befreiung von diesem Verbot beantragt.

Textliche Festsetzung 1.3

Auf der privaten Grünfläche „Weide“ ist ein Unterstand im Zusammenhang mit der Pferdenutzung innerhalb des Baufensters (BF 5) zulässig.

Für den bestehenden Unterstand gilt Bestandsschutz. Es soll jedoch explizit die Möglichkeit für einen Neubau eröffnet werden. Für diesen Fall wurde durch die Festsetzung eines Baufensters ein Standort innerhalb der Grünfläche bestimmt (siehe Kapitel 4.3).

~~*In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der Nutzung wird zudem auf Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 1 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes zu bestimmen. Demnach sind hier die Immissionsrichtwerte entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Richtlinien einzuhalten, die für ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO gelten. Dieser Rückschluss auf die Regelungen der BauNVO wurde aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen abgeleitet und spezifiziert somit die Art der Nutzung im Sondergebiet. Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzung bleibt somit*~~

~~eine grundsätzliche Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Sondergebiet sowie im Umfeld des Plangebietes gewährleistet.~~

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im sonstigen Sondergebiet „Reiterhof“ wird eine zulässige Grundfläche von 4.100,00 m² festgesetzt. Das entspricht einem zulässigen Versiegelungsgrad von ca. 24,5 %. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 *BauNVO* ist nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die im Baufeld 2 nach Art der Nutzung zulässigen Reit- und Longierplätze bzw. Roundpens sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen soweit sie als Naturplatz angelegt bzw. unbefestigt aus dem Bestand entwickelt werden. In der festgesetzten zulässigen Grundfläche findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, belässt aber den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung. In Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird somit auch eine dem dörflichen Umfeld des Standortes angepasste Begrenzung der Bebauungsdichte erzielt.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist neben der Höhe baulicher Anlagen ein maßgebender Faktor für die Steuerung der Höhenentwicklung der Bebauung. Für das sonstige Sondergebiet „Reiterhof“ wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und eine ortsbildverträgliche Einpassung zukünftiger baulicher Entwicklungen sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden Trauf- und Firsthöhe (TH = 5 m und FH = 7,50 m) als Höchstmaß festgesetzt. Die bestehende Bebauung wurde hierbei berücksichtigt. Die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe soll zudem auf eine angemessen dimensionierte Erscheinung von insbesondere Hallenbauten hinwirken, die funktionell bedingt größere Grundflächen beanspruchen und die Bebauungsdichte somit maßgeblich prägen. Die Erhaltung der für die geplante Nutzung erforderlichen Baufreiheit bleibt dabei gewährleistet.

Textliche Festsetzung 2.2

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der öffentlichen Erschließungsstraße (Dorfstraße) im Anschlussbereich der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche bestimmt. Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First ist die Oberkante der Anlage maßgeblich.

Textliche Festsetzung 2.3

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Auch können hierüber bestimmte Hausformen festgesetzt werden.

Festgesetzt wird eine **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

Textliche Festsetzung 3.1

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, dürfen Gebäude mit einer Länge bis zu 60 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

Mit der voranstehenden Festsetzung wird eine von der offenen Bauweise abweichende Regelung getroffen. Dabei sind für den Erhalt einer lockeren Bebauungsstruktur im Straßenbild die seitlichen Grenzabstände einzuhalten, es werden aber Gebäudelängen bis zu 60 m ermöglicht, womit eine der Zweckbestimmung entsprechende Baufreiheit gewährleistet wird, die Gebäude (bspw. Reithallen) mit entsprechenden Längen ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im sonstigen Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der so definierten Baufenster (BF) sind die im Rahmen der Zweckbestimmung zulässigen Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten. Garagen, Stellplätze, Carports oder andere Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. *Diesbezüglich einschränkend wirken die textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3. Diese stehen im Zusammenhang mit dem forstrechtlichen Waldabstand und den sich daraus ergebenden Verboten bzw. Ausnahmen für bauliche Anlagen.*

Textliche Festsetzung 3.2

Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

Textliche Festsetzung 3.3

Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

Das **Baufenster 1** umfasst die vorhandenen Hallen sowie das Wohngebäude mit Stall und Lager, belässt aber weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die zulässigen Nutzungen. Die straßenseitige Baugrenze berücksichtigt die Kronentraufe der vorhandenen Bäume. Der nordöstliche Bereich

des Baufensters befindet sich innerhalb des 30 m Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG (Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern). Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen haben hier Bestandsschutz. Die Zulässigkeit der über den Bestandsschutz hinausgehenden Entwicklungen bestimmt sich nach dem Forstrecht. *Diesbezüglich ist die textliche Festsetzung 3.2 zu beachten. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes Nr. 4 (siehe Abb. 2) für bspw. Wohnzwecke ist damit ausgeschlossen, da es sich teilweise innerhalb des 30m Waldbestandes befindet.*

Das **Baufenster 2** ist durch eine Nutzungsartengrenze vom BF 1 getrennt und definiert den für Reit- und Longierplätze vorgesehenen Bereich. *Der nördliche Bereich des Baufensters befindet sich innerhalb des 30 m Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG. Diesbezüglich ist die textliche Festsetzung 3.2 zu beachten. Die Errichtung von Tribünen ist im Waldabstand nicht zulässig.*

Das **Baufenster 3** umfasst den derzeit leerstehenden/ungenutzten baulichen Bestand (Alte Ziegelei und Lager). ~~*Aufgrund des schlechten baulichen Zustands sollen die Gebäude voraussichtlich zurückgebaut werden.*~~ Aufgrund des insgesamt alten Gebäudebestandes (insbesondere auch im BF 1) sind Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes langfristig nicht auszuschließen. Das BF 3 soll als überbaubare Grundstücksfläche bewahrt bleiben, um einen weiteren Standort für bauliche Entwicklungen vorzuhalten, diese aber auf die straßennahen Bereiche zu konzentrieren.

Das **Baufenster 4** markiert den Standort der alten Tischlerei. Auch dieses Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand, so dass eine Nachnutzung fraglich ist. Da dieser Bereich aber bereits versiegelt ist, soll er als Standort für ein Wohngebäude (Betriebsleiter/Betriebspersonal) gesichert werden. Hierdurch wird auch eine räumliche und topographische Trennung von den weniger schutzbedürftigen Nutzungen im Sondergebiet sowie der Bahnstrecke und dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen als Emissionsquellen im näheren Umfeld erreicht. Die westliche und nördliche Baugrenze wird durch die jeweiligen Kanten des bestehenden Gebäudes bestimmt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung des Biotops (Maßnahmenfläche M2) wird somit ausgeschlossen. Nach Osten und Süden gehen die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes über den derzeitigen baulichen Bestand hinaus, um die Errichtung eines zeitgemäßen Wohngebäudes mit entsprechender Grundfläche zu ermöglichen.

Das **Baufenster 5** befindet sich innerhalb der privaten Grünfläche, ~~*und sichert dort den offenen Unterstand mit Bestandsschutz, der sich vollständig innerhalb des 30 m Waldabstandes und teilweise sogar innerhalb der Waldfläche befindet im Bereich des bestehenden Unterstandes. Der Unterstand besitzt unter Beachtung der forstrechtlichen Bestimmungen im Waldabstand (bzw. in der Kronentraufe der Bäume) Bestandsschutz. Bei einer etwaigen Neuerrichtung des Unterstandes muss der gesamte Baukörper innerhalb des Baufensters 5 (BF 5) platziert werden (siehe textliche Festsetzung 1.3). Das Baufenster 5 wurde entsprechend außerhalb der Waldfläche (Kronentraufbereich) festgesetzt.*~~

4.4 Grünflächen

Der in der Biotoptypenkartierung als aufgelassenes Frischgrünland (GMB) klassifizierte nördliche Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche *mit der Zweckbestimmung „Weide“* festgesetzt. Sie dient der Pferdehaltung und ist auf Dauer als Grünland zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1). *Der bestehende Unterstand hat Bestandsschutz. Eine Neuerrichtung ist gemäß textlicher Festsetzung 1.3 innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Laut Trinkwasserschutzverordnung bestehen für die Trinkwasserschutzzone, in der sich die Grünfläche befindet, folgende relevante Nutzungsbeschränkungen:*

- *Landwirtschaftliche Nutzflächen sind bevorzugt als Grünland zu bewirtschaften*
- *Bei Weidehaltung dürfen die Tiere keinen Zugang zum Gewässer haben*

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Aufhebung der Nutzungsbeschränkung beantragt.

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Zuordnungsfestsetzungen

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 und M2 umfassen gesetzlich geschützten Biotope, *die gemäß Darstellung unter www.umweltkarten.mv-regierung.de nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden*. Nach Begehung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock eine Biotoptypenabgrenzung vorgenommen, *welche die Grundlage für die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bildet*. Die Flächen M1 (gleichzeitig Wald im Sinne des § 2 LWaldG) und M2 sind auf Dauer im Bestand zu erhalten und durch Auszäunung vor Beweidung zu schützen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung 5.1 werden dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warnow als Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe 3.329 FÄ (m²) vom Ökokonto " Fresendorf DBR 003" zugeordnet.

4.6 Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO im sonstigen Sondergebiet zulässig. Aufgrund der durch den vorliegenden B-Plan begründeten Art der Nutzung ist im Bereich des Plangebietes nicht bzw. nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Stellplätze sind innerhalb des Sondergebietes herzustellen. Der erforderliche Flächenbedarf kann hier gedeckt werden und ist in der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. *Da sich das Plangebiet überwiegend in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock befindet und gemäß Trinkwasserschutzverordnung Autowasch- und Parkplätze in der TWSZ II verboten sind, wird im Rahmen des Planverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet und in diesem Zusammenhang die Befreiung von diesem Verbot beantragt.*

4.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Dorfstraße. Abgehend von dieser Straße bestehen gegenwärtig zwei Grundstückszufahrten, eine im Bereich des Baufeldes 3, die Hauptzufahrt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier wurde *gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB* auf einer Breite von 5,50 m eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese umfasst einen Teil der von den Eigentümern der Grundstücke 283/3 und 284/3 gemeinsam genutzten Grundstückszufahrt und Hoffläche. *Die verkehrliche Erschließung des Nachbargrundstücks 284/3 bleibt (zusätzlich auch über eine weitere Zufahrt weiter westlich) gewährleistet.*

Die **technische Erschließung** des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Als bereits bebauter Standort ist das Plangebiet aber bereits durch die erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg *und ist über den vorhandenen Trinkwasserhausanschluss abgesichert.*

Abwasser

Für das Plangebiet besteht eine dauerhaft dezentrale Schmutzwasserentsorgung. Für die Abwasserentsorgung besteht im Plangebiet eine biologische Kleinkläranlage für bis zu 6 EW. Die

Wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von gereinigtem Abwasser aus der Kleinkläranlage wurde am 06.05.2013 erteilt. *Ggf. ist bei Überschreiten der Kapazität eine neue biologische Kleinkläranlage oder ein abflusslose Sammelgrube zu errichten und die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür zu beantragen.* Das Einsammeln, Abfahren und Behandeln des anfallenden Klärschlammes obliegt dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. *Für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage ist eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und in einer Fahrbahnbreite von $\geq 3,50$ m vorzuhalten.*

Wärme

Das Plangebiet ist nicht an ein zentrales Erdgas- bzw. Fernwärmenetz angeschlossen.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den *vorhandenen* Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt über den *vorhandenen* Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Niederschlagsentwässerung

Im Bereich des Plangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Da sich das Plangebiet überwiegend in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Rostock befindet, wird im Rahmen des Planverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser zum Teil gereinigt in den vorhandenen Teich (Bereich der Maßnahmefläche M2) abzuleiten und zum Teil durch den bewachsenen Oberboden im Plangebiet dezentral zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock. Zuständig hierfür zeigt sich der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über eine im Plangebiet befindliche unterirdische Zisterne sichergestellt. Über diese Entnahmestelle wird eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet. Die Entnahmestelle ist in der Planzeichnung dargestellt. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann nach Angabe des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg kein Löschwasser bereitgestellt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt werden:

Bodendenkmale

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur

und Denkmalpflege abzustimmen und müssen rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt werden. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Waldflächen

Wald im Sinne des § 2 des LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. In der Regel sind dies zusammenhängende mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen mit einer Mindestgröße von 2000 m², einer mittleren Breite von 25 Metern und bei Sukzessionen bei einer mittleren Höhe von 1,5 Metern, einem Alter von 6 Jahren oder Aufforstungsflächen.

Durch den B-Plan Nr. 4 sind Waldflächen an der nördlichen Plangebietsgrenze und im Plangebiet betroffen. Die Waldflächen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Waldabstand

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten. Beim Wald wird der Abstand zur baulichen Anlage an der Traufkante des Waldes gemessen. Unter Traufkante des Waldes wird forstfachlich die mittlere Linie der lotrechten Projektion der Kronenränder der Randbäume eines Waldbestandes verstanden.

Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand, ebenso Teile bestehender Gebäude. Der 30 m Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Trinkwasserschutz

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow und den damit verbundenen Bedingungen und Auflagen aus wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten. Nach Punkt 3.2.2 -Nutzungsbeschränkungen des Beschlusses des Bezirkstages vom 22.03.1982 unterliegen die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten Beschränkungen.

Das Plangebiet befindet sich jeweils teilweise in den Trinkwasserschutzzonen II und III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die Trinkwasserschutzzonen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Eickhof, an der Gemeindestraße nach Warnow. Der westliche Bereich (ehemaliger Technikstützpunkt) ist überwiegend versiegelt bzw. die Hoffläche neben und zwischen den Gebäuden ist kurzrasig intensiv genutzt. Der östliche Bereich (ehemalige intensiv genutzte Baulager, siehe Luftbild von 2002 im Umweltbericht) stellt sich als Gemengelage von neuem Grünland, jungem Gehölzaufwuchs und alten Gebäuden dar. Der nördliche Teil mit den Biotopen und dem überdachten, offenen Lagerplatz ist als Grünland einzustufen. Als Relikt der Gartennutzung ist außerhalb / im Grenzbereich des Plangebietes der eingezäunte Gemüsegarten einzustufen.

Das Plangebiet grenzt

- östlich an Grünland / Wohnbebauung,
- südlich hinter Gemeindestraße an Acker / Bahnlinie / Wald / Wohnbebauung,
- westlich an landwirtschaftlichen Technikstützpunkt (Lohunternehmen) / Gewerbe / Wald,
- nördlich an Grünland

6.1. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

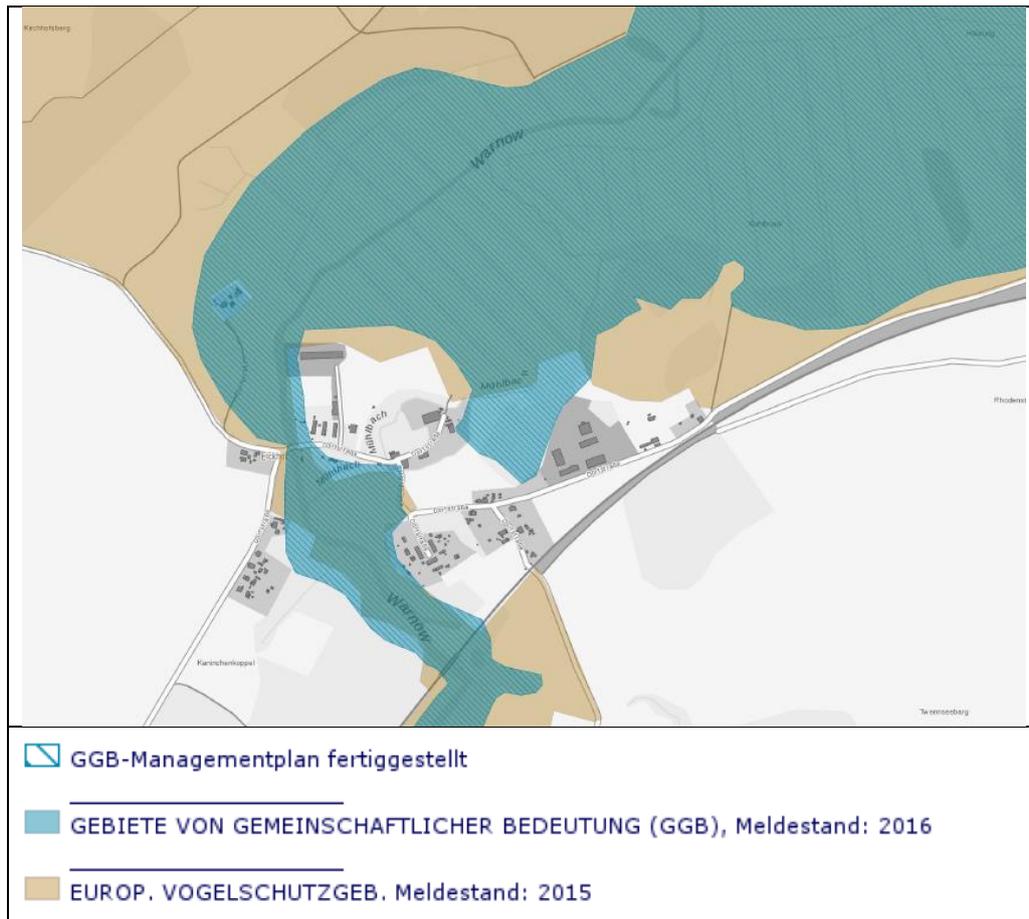


Abb.: Natura-2000-Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

GGB (FFH) DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“

Managementplanung: 2008_05 - 2011_03

Im Westen im Bereich des Waldes angrenzend.

FFH-Arten:

Erläuterungen zu der folgenden Tabelle: "**Population**" = relative Größe der Population bezogen auf Deutschland (A = >15 %, B = 6-15 %, C = < 2%); "**Erhaltungszustand**" = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Art wichtigen Habitatelemente (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); "**Isolation**" = Isolierungsgrad der im Gebiet vorkommenden Population (A = Population (beinahe) isoliert, B = Population nicht isoliert, aber am Rand des Verbreitungsgebiets, C = Population nicht isoliert, innerhalb des erweiterten Verbreitungsgebiets); "**Gesamtbeurteilung**" = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des FFH-Gebiets für den Erhalt der Art bezogen auf Deutschland (A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

Tabelle: FFH-Arten

Artnamen		Gebietsbeurteilung (lt. SDB)			
deutsch	wissenschaftlich	"Population"	"Erhaltungszustand"	"Isolation"	"Gesamtbeurteilung"
Rotbauchunke	Bombina bombina	C	B	C	C
Steinbeißer	Cobitis taenia	C	A	C	B
Flußneunauge	Lampetra fluviatilis	C	B	C	B
Bachneunauge	Lampetra planeri	C	B	C	C
Schlammpeitzger	Misgurnus fossilis	C	B	C	B
Bitterling	Rhodeus sericeus amarus	C	B	C	C
Biber	Castor fiber	C	A	C	B
Fischotter	Lutra lutra	C	A	C	A
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	C	B	C	C
Gemeine Flussmuschel, Kleine Flussmuschel	Unio crassus	B	B	C	A
Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior	C	A	C	A
Bauchige Windelschnecke	Vertigo moulinsiana	C	A	C	B
Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	C	A	C	B
Kammolch	Triturus cristatus	C	B	C	C
Kriechender Sellerie	Apium repens	C	C	C	C
Eremit	Osmoderma eremita	C	C	C	C

FFH-Lebensraumtypen:

Erläuterungen zu der folgenden Tabelle: "**Repräsentativität**" = Repräsentativitätsgrad des Lebensraumtyps (A = hervorragende R., B = gute R., C = mittlere R., D = nicht signifikant); "**relative Fläche**" = relative Fläche des Lebensraumtyps bezogen auf Deutschland (A = >15 %, B = 6-15 %, C = < 2%); "**Erhaltungszustand**" = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit des Lebensraumes (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); "**Gesamtbeurteilung**" = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des FFH-Gebiets für den Erhalt des Lebensraumtyps bezogen auf Deutschland (A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

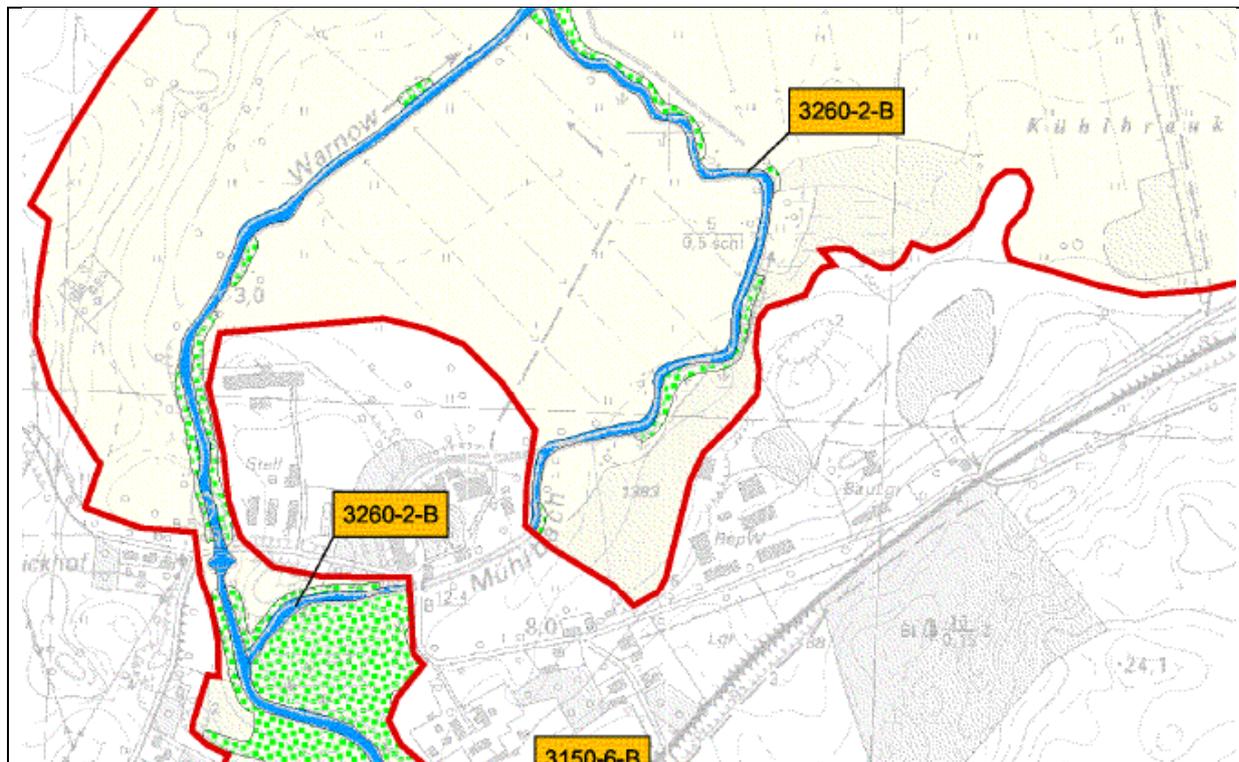
Tabelle: FFH-Lebensraumtypen

EU-Code LRT Anhang1 der FFH-RL	Fläche LRT		Gebietsbeurteilung (lt. SDB)			
	Anteil an Gesamtfläche FFH-Gebiet [%]	Größe im FFH-Gebiet [ha]	"Repräsentativität"	"Relative Fläche"	"Erhaltungszustand"	"Gesamtbeurteilung"
3140	< 1%	58	B	C	B	C
3150	4%	278	A	C	C	B
3160	< 1%	6	B	C	B	C
3260	3%	206	A	C	B	A
6210	< 1%	2	A	C	B	B
6430	< 1%	22	A	C	B	B
6510	< 1%	5	B	C	B	C

7140	< 1%	6	A	C	B	C
7230	< 1%	4	B	C	B	C
9110	< 1%	23	B	C	B	C
9130	3%	188	B	C	B	C
91D0	< 1%	30	B	C	B	B
91E0	12%	772	A	C	B	A

- 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 3160 Dystrophe Seen und Teiche
- 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
- 6210^(*) Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco -Brometalia) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
- 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- 7140 Übergangs-und Schwingrasenmoore
- 7230 Kalkreiche Niedermoore
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
- 91D0* Moorwälder
- 91E0* Auen-Wälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)**

Die nachfolgenden Kartenauszüge sind dem Managementplan zum DE 2138-302 Warnowtal mit kleinen Zuflüssen (südlicher Teilbereich, Planersteller Umweltplan GmbH Stralsund, Stand 01.02.2011) entnommen.



Legende

Bestand der Lebensraumtypen

	3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
	3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
	3160	Dystrophe Seen und Teiche
	3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
	6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)
	6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
	6510	Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
	7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore

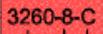
Bestand der Waldlebensraumtypen (LUNG 2004)

	9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
	9180	Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)
	91D0	Moorwälder
	91E0	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Nicht signifikante Lebensraumtypen

6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Carpinion betuli)

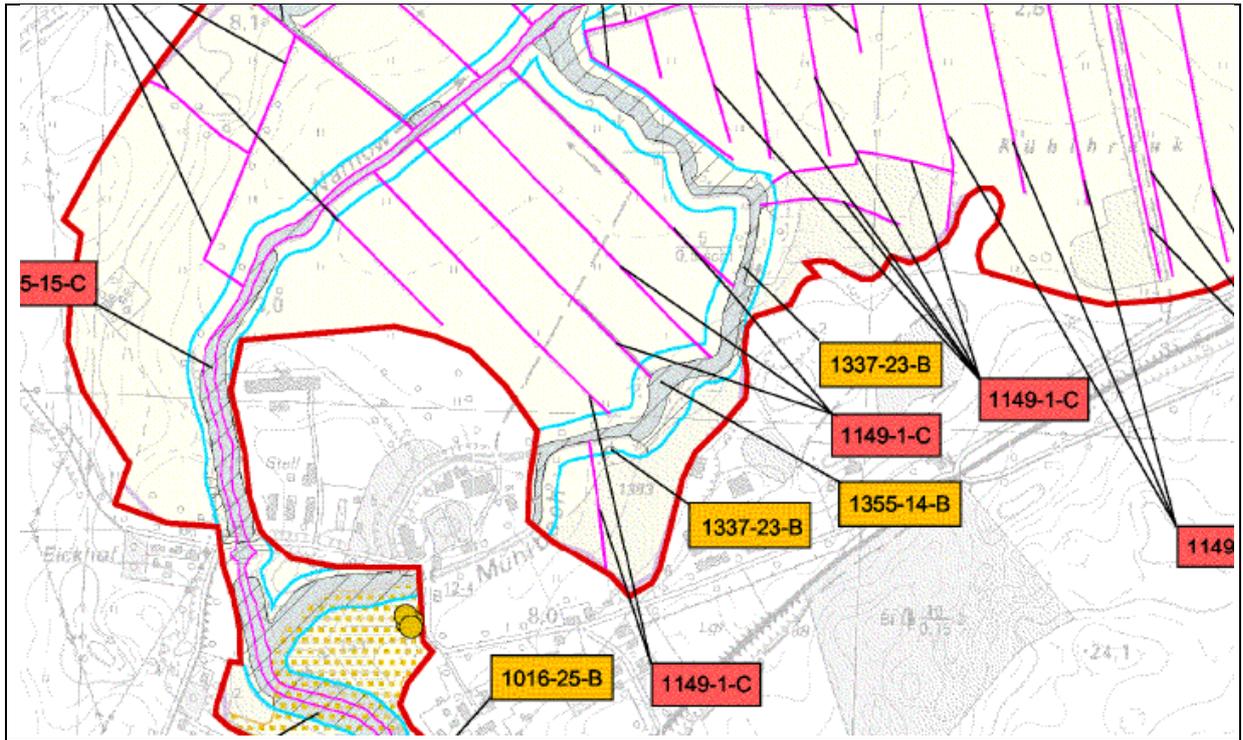
Bezeichnung der Lebensraumtypen

	3260-8-C
	Erhaltungszustand
	Lebensraumtyp-Nummer
	Lebensraumtyp-Code

Bewertung der Lebensraumtypen

	A	Hervorragender Zustand
	B	Guter Zustand
	C	Durchschnittlicher oder beschränkter Zustand

Abb. Auszug Karte 2a Lebensraumtypen (Bestand und Bewertung des Zustandes)



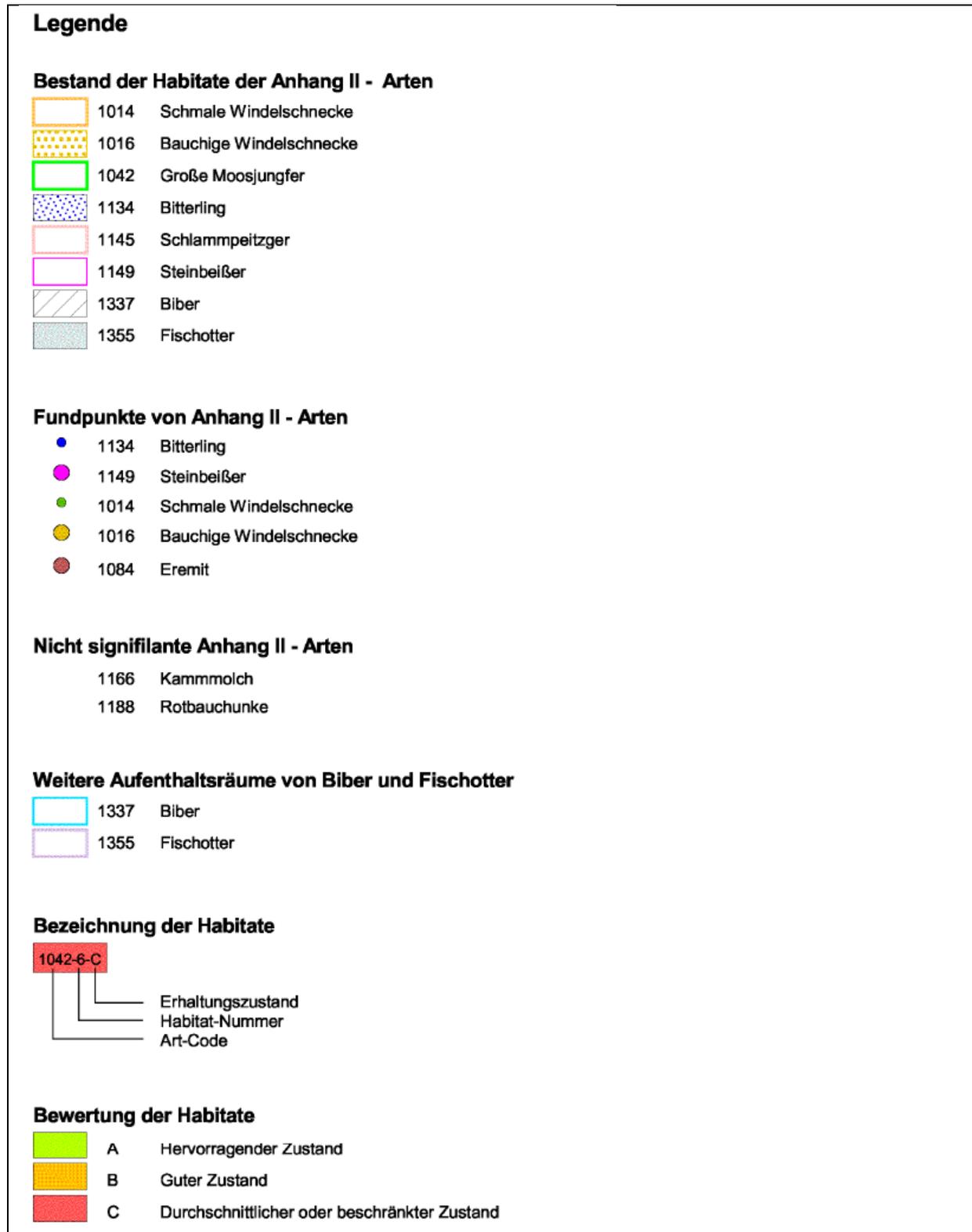
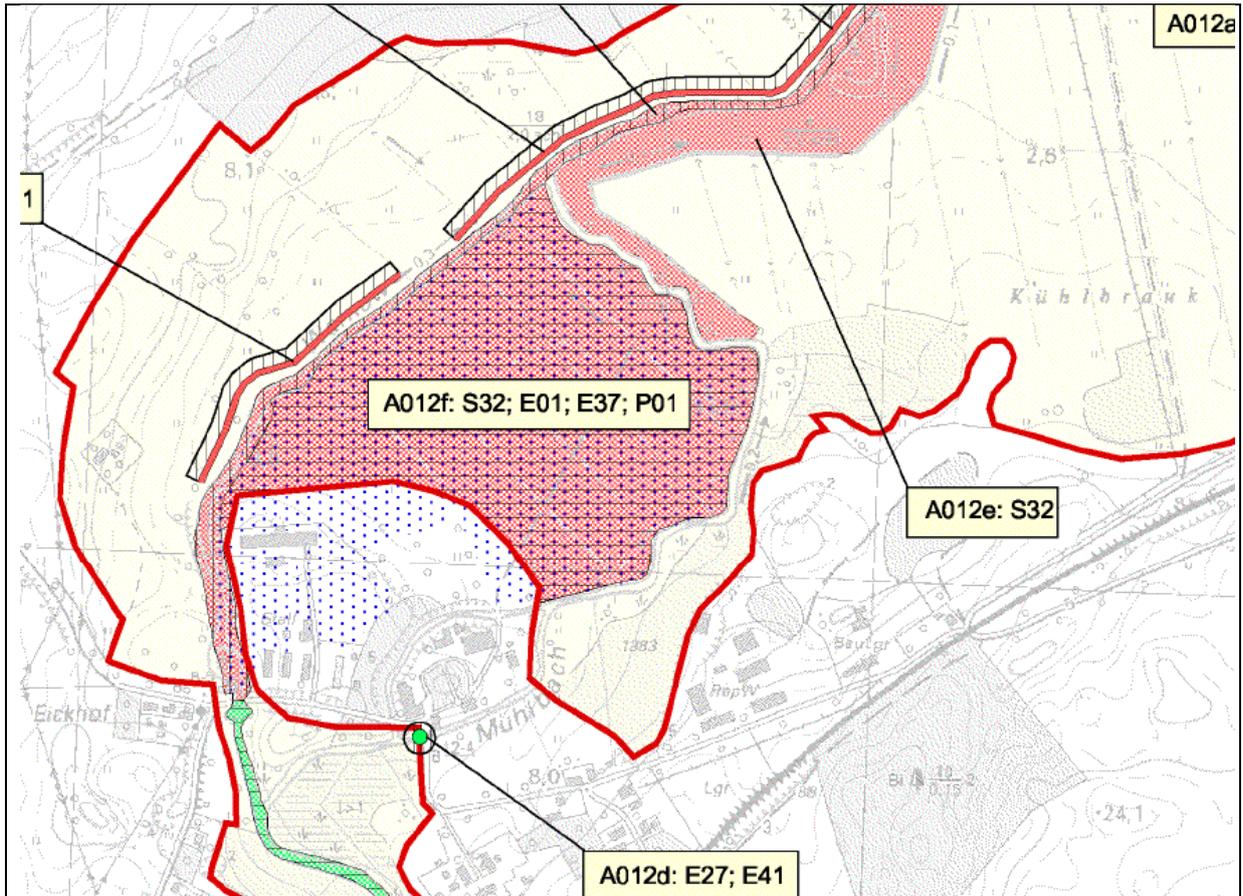


Abb. Auszug Karte 2b Habitate der Arten des Anhangs II (Bestand und Bewertung des Zustandes)



Legende

Art der Maßnahmen nach FFH-RL

			WM	Notwendige Wiederherstellungsmaßnahmen
			VE	Vorrangige Entwicklungsmaßnahmen
			EP	Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (Pflege)
			ES	Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (Schutz)
			WE	Wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen

CC-Relevanz

 Von WM-/VE-Maßnahmen überlagerte Feldblöcke

Instrumente der Umsetzung

	V	Vertragliche Regelungen
	A	Administrative Regelungen
	R	rechtlich (durch Rechtsetzungsverfahren und ordnungsrechtlich)

Bezeichnung der Maßnahmen



Abb.: Auszug Karte 3 Maßnahmen (Erhalt, Wiederherstellung oder Entwicklung von Lebensraumtypen, Habitats von Arten und relevanten Vogelarten)

Maßnahmen-Nr.	Maßnahmen-Code	Maßnahmenbeschreibung	Ortsbezeichnung/Lage/ Teilfläche
A012e	S32	- Erhalt der Bracheflächen	zwischen Mühlbach und Warnow am Kühlbrauk
A012f	S32 E01 P01 E06 E37	- Erhalt der Gewässerrandstreifen am Mühlenarm - Entwicklung krautiger Gewässerrandstreifen an der Warnow - Fortsetzung der naturschutzgerechten GL-Nutzung - Prüfung der Möglichkeiten des Altarmanschlusses - Einführung einer bedarfsgerechten Grabenunterhaltung (Grundsätze ökologisch orientierter Grabenräumung)	Warnowwiesen zwischen Warnow und Mühlbach östlich von Eickhof, Altarm nördlich der Warnow nahe der Straße Baumgarten - Warnow

Abb.: Auszug Tabelle Maßnahmen

Lebensraumtypen, Arten und aufgeführte Maßnahmen des FFH-Managementplanes weisen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben auf. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

VSG (SPA) DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“

Gebietsmerkmale:

Vermoortes Urstomtal der Warnow mit reich strukturierten Gewässern, Röhrichten, Wälder, Grünländern, Pfeifengraswiesen und kalkreichen Niedermooren mit einer Vielzahl von wertvollen Arten.

Code	Lebensraumklassen	Flächenanteil
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	8 %
N15	Anderes Ackerland	11 %
N09	Trockenrasen, Steppen	3 %
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	48 %
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	3 %
N16	Laubwald	10 %
N17	Nadelwald	5 %
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1 %
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	4 %

Güte und Bedeutung:

Natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen, die internationale Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel haben. Frühe Besiedlung und Mähweidenutzung auf Niedermoor mit Handtorfstichen die ab 1920 bis 1969 maschinell abgebaut wurden.

Wiesenentwässerung durch Gräben.

Das Warnowtal geht auf eine radikale Spalte im Eis des Pommerschen Gletschers der Weichsel-Kaltzeit zurück. Es ist ein typisches jungpleistozänes Talmoor.

Bedrohungen innerhalb / außerhalb:

Es sind keine Bedrohungen von außerhalb benannt.

Tabelle: SPA-Arten

Artname		Anhang I VS-RL	Status	Populations- größe	"Erhaltungszu- stand (lt. SDB)"	"Gesamtbeurtei- lung (lt. SDB) bezogen auf Deutschland"
deutsch	Wissenschaft- lich					
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	Anhang I	bruetend	~ 3 Brutpaare	B	C
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	Anhang I	ueberwin- ternd	~ 10 Ind.	B	B
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	Anhang I	bruetend	~ 20 Brut- paare	B	B
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	Anhang I	bruetend	= 7 Brutpaare	B	A
Flußsee- schwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	Anhang I	bruetend	< 6 Brutpaare	B	C
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	Anhang I	bruetend	~ 10 Brut- paare	B	C
Kranich	<i>Grus grus</i>	Anhang I	bruetend	< 23 Brut- paare	B	B
Kranich	<i>Grus grus</i>	Anhang I	durchzie- hend	~ 50 Ind.	B	B
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	Anhang I	bruetend	< 2 Brutpaare	C	C
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Anhang I	bruetend	~ 100 Brut- paare	B	C
Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	Anhang I	bruetend	~ 8 Brutpaare	B	B
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	Anhang I	bruetend	< 20 Brut- paare	B	B
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Anhang I	bruetend	~ 16 Brut- paare	B	C
Schwarz- milan	<i>Milvus migrans</i>	Anhang I	bruetend	~ 6 Brutpaare	B	C
Schwarz- specht	<i>Dryocopus martius</i>	Anhang I	bruetend	~ 8 Brutpaare	B	C
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Anhang I	bruetend	< 3 Brutpaare	B	B
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Anhang I	durchzie- hend	~ 3 Ind.	B	B
Sperbergras- mücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Anhang I	bruetend	~ 30 Brut- paare	B	B
Tüpfelsumpf- huhn	<i>Porzana porzana</i>	Anhang I	bruetend	~ 2 Brutpaare	B	C
Wachtel- könig	<i>Crex crex</i>	Anhang I	bruetend	~ 25 Brut- paare	B	B

Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Anhang I	bruetend	= 22 Brutpaare	B	B
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	Anhang I	bruetend	~ 4 Brutpaare	B	C
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	Anhang I	bruetend	~ 1 Brutpaare	B	C
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>		bruetend	~ 25 Brutpaare	B	B
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>		bruetend	~ 200 Brutpaare	B	B
Krickente	<i>Anas crecca</i>		bruetend	~ 10 Brutpaare	B	C
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>		bruetend	~ 12 Brutpaare	B	C
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>		bruetend	~ 20 Brutpaare	B	B
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>		bruetend	~ 15 Brutpaare	B	C

Aufgrund der Arten und fehlenden Bedrohungen von außerhalb gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete

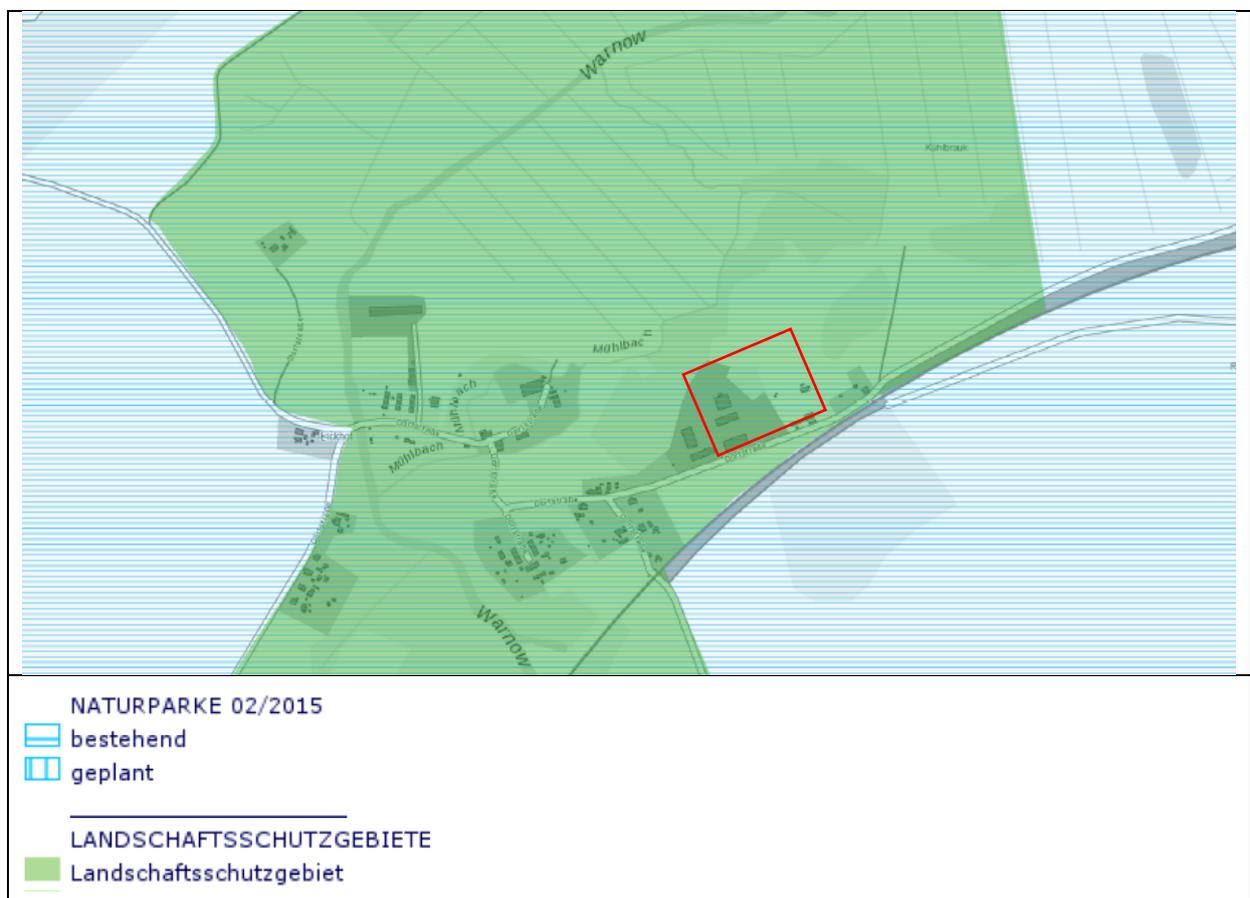


Abb.: Landschaftsschutzgebiet, Naturpark (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

NP Naturpark Sternberger Seenland NP 7
Ortsübergreifend

LSG Mittleres Warnowtal (Lkrs. Rostock) L 50a
Ortsübergreifend

Antrag auf *Ausnahme von den Verboten des LSG Mittleres Warnowtal*:

Da im LSG auch baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen wie Zäune genehmigungspflichtig sind, wurde aufgrund der umfangreich erforderlichen Auszäunungen von Bäumen und Biotopen innerhalb der Weidefläche für das gesamte Flurstück 283/3, Flur 1, Gemarkung Eickhof die In Aussichtstellung der Herauslösung aus dem LSG beantragt.

Entsprechend Stellungnahme der uNB zum Vorentwurf ist gesondert ein Ausnahmeantrag zu stellen, dessen Genehmigung aber in Aussicht gestellt wurde.

§20-Biotope

Im Geltungsbereich:

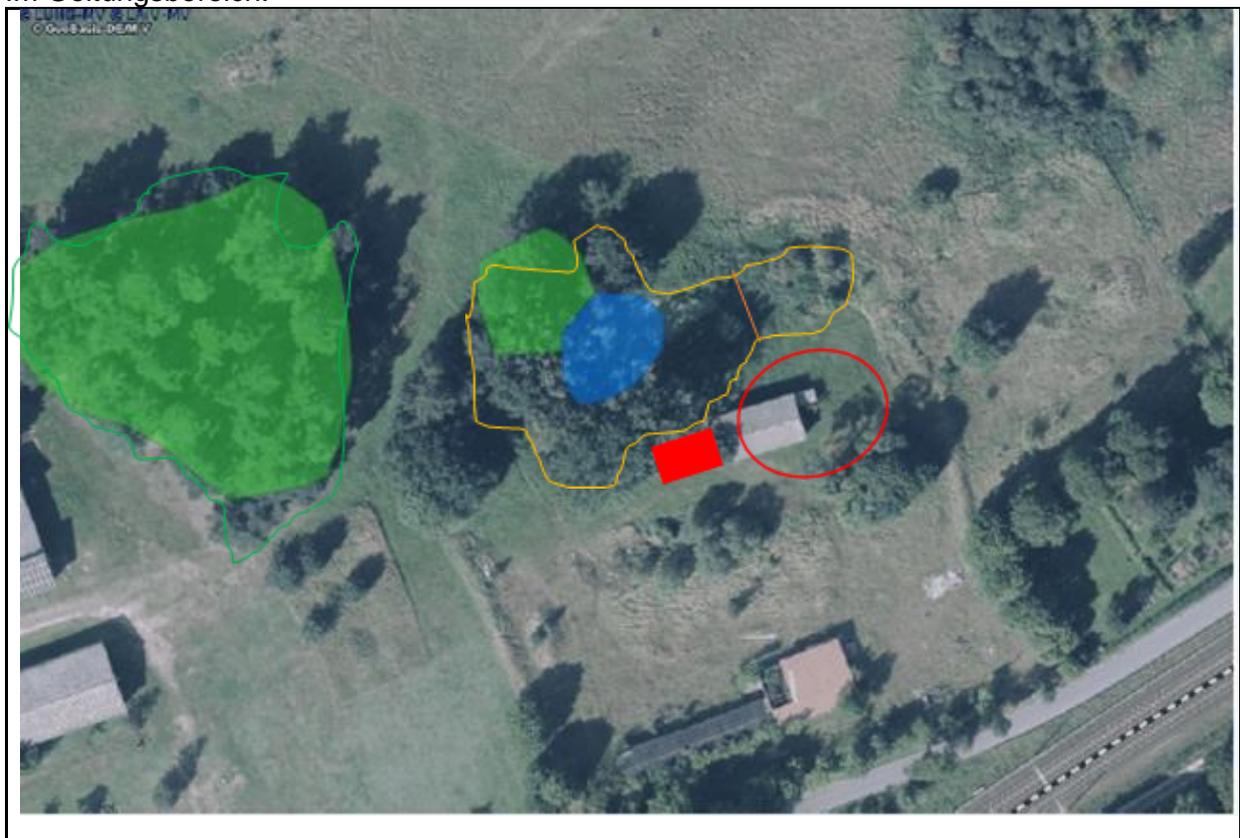


Abb.: Skizze zur Abgrenzung der Biotope, Kennzeichnung Rückbau ■ und Raum für Garten/Terrasse ○

Wald/ Naturnahe Feldgehölze

- GUE04419 Baumgruppe; Kiefer

Komplex Naturnahe Feldgehölze / Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

- GUE04421 Baumgruppe; Eiche
- GUE04423 permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide

50m Umkreis:

Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (nördlich)

- GUE04420 Bach; Gehölz; Erle

200m Umkreis:

Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschließlich der Ufervegetation (nördlich)

- GUE24002 Warnow-Umfluter (Mühlbach)

Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe (östlich)

- GUE04435 Erlenbruch nordöstlich Eickhof

Röhrichtbestände und Riede (westlich)

- GUE04400 Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; verbuscht

Die Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (auch Wald) und M2 sind die mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Grenzen der gesetzlich geschützten Biotope. Sie sind auf Dauer im Bestand zu erhalten und durch Auszäunung vor Beweidung zu schützen.

6.2 Wald

Wald im Sinne des Waldgesetzes, in der Zuständigkeit des Forstamt Schlemmin, Revier Rosenow, ist westlich mit der Abt. 1383 (gleichzeitig FFH) und mit dem Waldstück im Plangebiet (gleichzeitig §20 Biotop GUE 04419) vorhanden. Bestandsgebäude sind im Waldabstand vorhanden. Die Zulässigkeit der über den Bestandsschutz hinausgehenden Entwicklungen bestimmt sich nach dem Forstrecht.

Baufenster 1

Der nordöstliche Bereich des Baufensters befindet sich innerhalb des 30 m Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG (Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern). Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen haben hier Bestandsschutz. Die Zulässigkeit der über den Bestandsschutz hinausgehenden Entwicklungen bestimmt sich nach dem Forstrecht. Diesbezüglich sind die textliche Festsetzungen 3.2 / 3.3 zu beachten. Eine Nutzung des Bestandsgebäudes Nr. 4 (siehe Abb. 2) für bspw. Wohnzwecke ist damit ausgeschlossen, da es sich teilweise innerhalb des 30m Waldbestandes befindet. Für die Lagerung von Stroh und Heu sowie die bedarfsweise Unterbringung von Technik und Pferden wird diesbezüglich ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes gestellt.

Baufenster 5

Der bestehende Unterstand besitzt unter Beachtung der forstrechtlichen Bestimmungen im Waldabstand (bzw. in der Kronentraufe der Bäume) Bestandsschutz. Bei einer etwaigen Neuerrichtung des Unterstandes muss der gesamte Baukörper innerhalb des Baufensters 5 (BF 5) platziert werden (siehe textliche Festsetzung 1.3 im Entwurf). Das BF 5 wurde daher neu festgesetzt und befindet sich somit nun vollständig außerhalb der Waldfläche (Kronentraufbereich). Im Rahmen des B-Planes wird diesbezüglich ein Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes gestellt.

Antrag Unterschreitung Waldabstand

Gemäß §20 LWaldG M-V² ist in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung die In-Aussichtstellung der Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanvorhaben zu regeln.

Gemäß Waldabstandsverordnung³ können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei

² §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

³ WAbstVO M-V Vom 20. April 2005

1. *Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), geändert worden ist,*
6. *Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.*

Beide Punkte werden wie folgt berücksichtigt:

1. *Die Nebenanlagen im Waldabstand betreffen hier die notwendigen Zäune für die Beweidung.*
6. *Allgemein sind notwendige bauliche Vorkehrungen zum Brandschutz zu treffen um Gefährdungen zu minimieren.
Der Unterstand (Baufenster 5) und das Gebäude (Baufenster 1) im Waldabstand dienen nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen, sondern es sind temporäre Bewegungen mit einer Aufenthaltsdauer von sicher unter 4h durch das Personal der Technik (Lader / Transporttechnik) bzw. Pflegearbeiten.
Zum Schutz des Waldes (hier der Kronentraufe) ist im Baufenster 5 der Unterstand bei einem Ersatzneubau aus der Baumtraufe zu rücken, weshalb das Bestandsgebäude und die neue Baugrenze nicht übereinstimmen.
Im Bestandsgebäude Nr. 4 im Baufenster 1, das teilweise im Waldabstand liegt, sollen Heu und Stroh gelagert werden, sowie Technik, ggf. zusätzlich Pferde eingestellt werden. Das Baufeld Nr. 2 befindet sich teilweise im Waldabstand. Vorgesehen ist die Nutzung als Reitplatz mit Tribünen. Der Bau von Tribünen im Waldabstand ist dabei aber nicht zulässig.*

Die Genehmigung der abweichenden Nutzungen / Errichtung baulicher Anlagen entsprechend Begründung wird hiermit beantragt.

6.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen oder begleitenden Versickerungsmulden hergestellt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.

Dabei sind als Hinweise in den B-Plan zu übernehmen:

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen und Beweidung (hier mindestens Stammschutz, Schutz Wurzelansatz) zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf

Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

6.4 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung *der Textabschnitte* entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV. *Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.*

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Aufgrund der konkreten Flächennutzung erfolgt für die unbefestigten kurzrasigen Hofflächen (unbeachtet der sehr kleinflächigen Einsprengsel von Magerrasen) eine Einstufung als artenarmer Zierrasen (PER). Die nördliche Weidefläche wird als GMB (aufgelassenes Frischgrünland), mit

einem kleinen Anteil an Ruderalgebüsch, eingestuft. Die Gebäude und Nebengelände / befestigten Flächen werden der sonstigen landwirtschaftlichen Betriebsanlage zugeordnet (Versiegelung).

Für die Weidenutzung wird von einer maximalen Anzahl von 5 Pferden ausgegangen, da für die Pferde in Ausbildung keine Weidenutzung vorgesehen ist. Die Bedingungen der Nachpflege sind im Hinweis Nr.7 geregelt.

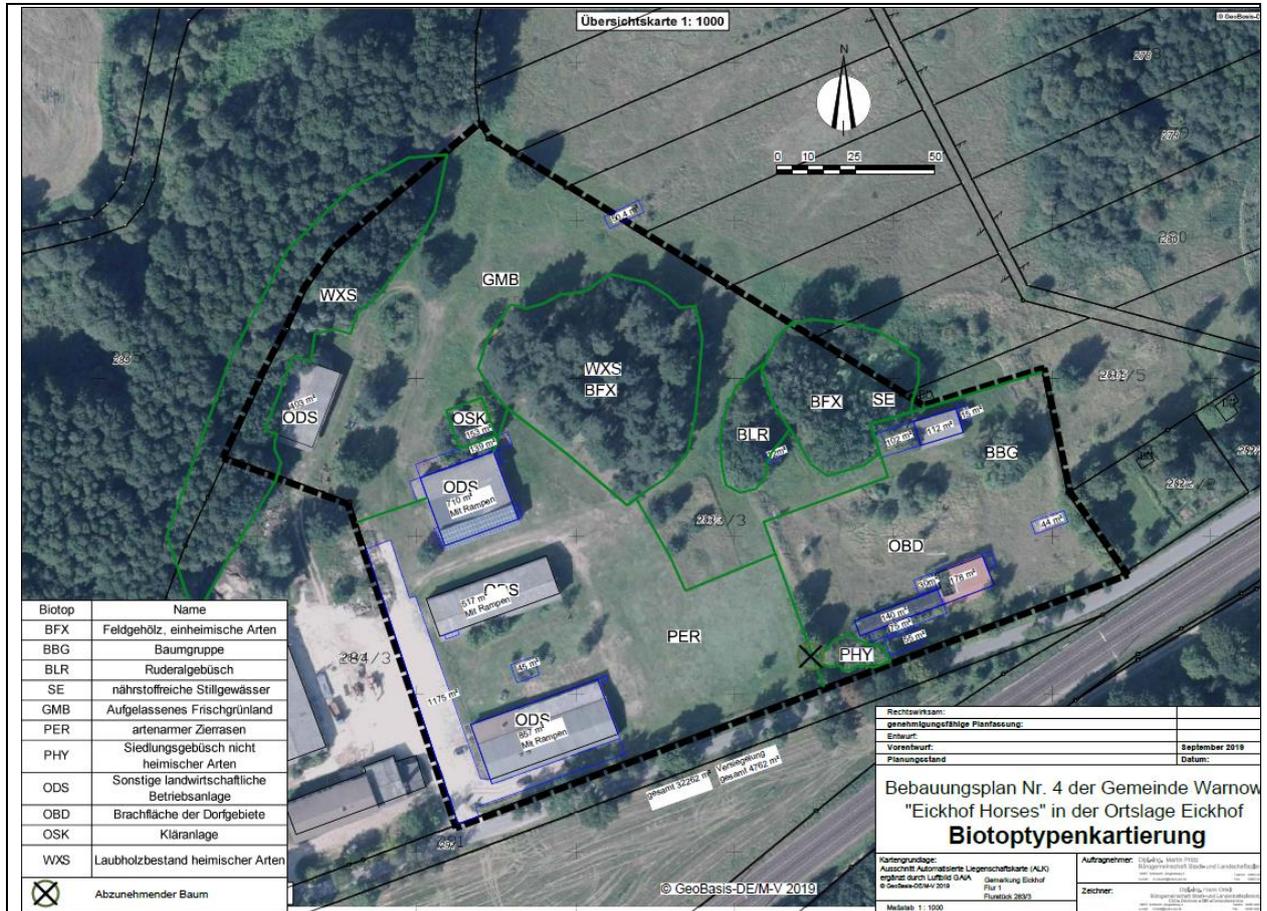


Abb.: Luftbild mit eingetragenen Biotoptypen und Versiegelungen (Kartengrundlage Gaia MV)

Tabelle 1.1. Biotopwert

Biotop	Name	WS
BFX	Feldgehölz, einheimische Arten	3
BBG	Baumgruppe	
BLR	Ruderalgebüsch	3
SE	nährstoffreiche Stillgewässer	3
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2
PER	artenarmer Zierrasen	0
PHY	Siedlungsgebüsch nicht heimischer Arten	0
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1
OSK	Kläranlage	0
WXS	Laubholzbestand heimischer Arten	2

Tabelle 2.2 Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m ²	neu m ²	Bemerkung
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (Bestand, versiegelt)	4.122,00	3.142,70	Bestand versiegelt
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (Bestand, versiegelt)		677,50	Entsiegelung in OBD
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (Bestand, versiegelt)		301,80	Entsiegelung in GMB
PER	artenarmer Zierrasen	6.368,00	2.905,00	Bestandsdurchlauf, teilweise Beweidung
PER	Longierfläche mit Tribüne		2.925,00	Umwandlung
PER	Roundpen		50,00	Umwandlung
PER	2x Paddocks		404,00	Umwandlung
PER	Pool		84,00	Versiegelung
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	6.150,00	4.780,00	Beweidung der Brache
OBD	Hoffläche / Garten Neubau		500,00	Umwandlung
OBD	Terrasse / Carport		200,00	Versiegelung
OBD	Zufahrt in 3m Breite		270,00	Teilversiegelung
OBD	Baufeldreserve		400,00	Versiegelung
WXS	Laubholzbestand heimischer Arten	1.360,00	1.360,00	Bestandsdurchlauf
BFX	Feldgehölz, einheimische Arten	3.240,00	3.240,00	Bestandsdurchlauf
SE	nährstoffreiche Stillgewässer			Bestandsdurchlauf
GBM	Aufgelassenes Frischgrünland	10.760,00	10.760,00	Bestandsdurchlauf, Beweidung
	Gesamt	32.000,00	32.000,00	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Für die Umwandlungen des Zierrasens (PER), der Brache (OBD) in unbefestigten Sandflächen sowie die zusätzliche Teil-/Versiegelung der Brache wurde eine Biotopbeseitigung eingestellt.

Tabelle 4

Biotoptyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PER	artenarmer Zierrasen	3.463,00	1,0	0,75	2.597,25
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1.370,00	1,5	0,75	1.541,25
	Summe	4.833,00			4.138,50

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Aufgrund der geforderten Auszäunung ist für beide Biotope keine Funktionsbeeinträchtigung einzustellen und es erfolgt keine Berücksichtigung. Da zu rodende Bäume nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet werden, wird auch für Alt-bäume kein Wirkfaktor eingestellt.

Tabelle 4

Lage	Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
		0			

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Pool	84,0	0,5	42,0
Terrasse / Carport	200,0	0,5	100,0
Zufahrt	270,0	0,2	54,0
Baufeldreserve	400,0	0,5	200,0
	954,0		396,0

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
4.138,50	0,00	396,00	4.534,50

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben wurden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden die Entsiegelungen als kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt. Die Wertfaktoren ergeben sich aus dem Wert der umgebenden Biotope.

Tabelle 7

Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
Entsiegelung in GMB	301,80	3,50	0,50	528,15
Entsiegelung in OBD	677,50	2,00	0,50	677,50
				1.205,65

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
4.534,50	1.205,65	3.328,85

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 10

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung +Zusatzbewertung +Entsiegelung +Lagezuschlag)	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Ökokonto:

Landschaftszonen im Plangebiet:

- nördlich 3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte
- südlich 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

Landschaftszone Ökokonto:

- Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte

Die Reservierungsbestätigung für das Ökokonto Fresendorf DBR 003 (Herstellung von Magergrünland aus Acker und dauerhafte Pflege, nördlich von Fresendorf) über 3.329 m² KFA liegt mit Datum vom 04.02.2021 und einer Reservierungsfrist bis 04.08.2021 vor. Der Vertrag wird mit Vorliegen der uNB nachgereicht.

5. Gesamtbilanzierung

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

6.5 Baumschutz / Baumersatz nach Baumschutzkompensationserlass

Innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches sind Bäume und Baumgruppen, Gehölzbiotope verstreut vorhanden.

Für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Beweidung mindestens ein Stammschutz und ein Schutz des Wurzelansatzes vorzusehen. Die Trauffläche dient dem Kronenschutz der Bäume und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung wird daher nicht eingestellt. Für die Bäume der beiden Gehölzbiotope gilt ein generelles Beweidungsverbot.

Der Baum Nr. 1 (Ahorn, nicht geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) steht unmittelbar am Gebäude der alten Tischlerei (zukünftig geplant: Betriebsleiterwohnung) und soll daher gefällt werden. Die Kopfweide (Baum Nr. 2, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) ist am ausbrechen bzw. Stämmlinge sind ausgebrochen und zwingend wieder auf Kopf zu schneiden, um den Baum dauerhaft zu erhalten. Der Baum Nr. 3 (Eiche, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) besitzt einen Druckzwiesel mit deutlichen Anzeichen des Versagens (Länge und Tiefe des Risses, keine Anzeichen einer Kompensation). Aufgrund der Nähe zur geplanten Longierfläche ist eine Verkehrssicherheit nicht gegeben.



Baum Nr.1



Baum Nr.3

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V für:

Eine zu fällende geschützte Eiche (Baum Nr.3 - §18 NatSchAG M-V) befindet sich im Geltungsbereich. Da eine Kompensationspflicht bei geschützten Bäumen besteht, ist die Ermittlung und Bestimmung eines Ersatzes entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 erforderlich.



Abb.: Luftbild mit zu fällenden, zu köpfenden Bäumen (Kartengrundlage: Gaia MV)

Nr.	Art	Anzahl	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Ersatz
3	Eiche	1	127	6	1,0
	Summe				1,0

Tabelle: Baumschutzkompensation Einzelbäume

Anlage 1 (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3)

Für Baumbeeinträchtigungen ist 1 Baum zu pflanzen.

7. Immissionsschutz

In § 1 BauGB werden die Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. In Bezug auf die zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können Immissionen durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche eine wichtige Rolle bei der Aufstellung von Bauleitplänen spielen. Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden.

7.1. Auswirkungen

Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Reiterhof“ sind die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu betrachten und Immissionskonflikte möglichst zu vermeiden bzw. durch entsprechende Regelungen/Maßnahmen zu lösen.

Als Beurteilungsgrundlage für die städtebauliche Planung dient die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, welche Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes und schalltechnische Orientierungswerte für Baugebiete bzw. Nutzungsarten enthält. Die DIN 18005 gibt für sonstige Sondergebiete für die schalltechnischen Orientierungswerte eine Spanne von 45 dB bis 65 dB (tags) und 35 dB bis 65 dB (nachts) an, innerhalb der sich je nach Nutzungsart die Schutzbedürftigkeit/der *Störgrad* des Sondergebietes bestimmt. Entsprechend der *geplanten Nutzung des sonstigen Sondergebietes „Reiterhof“ können für die immissionsschutzseitige Beurteilung* die schalltechnischen Orientierungswerte eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO mit 60 dB tags und 50 dB bzw. bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 45 dB nachts angenommen werden. Somit lassen sich aufgrund der räumlichen Zuordnung des Plangebietes zu den umgebenden relevanten Nutzungen

- Wohnbebauung im Außenbereich, östlich angrenzend
- Gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzung (Lohnunternehmen), westlich angrenzend
- Wohnbebauung im Innenbereich (Ortslage Eickhof), mind. 170m südwestlich

und deren jeweilige Schutzwürdigkeit keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärmimmissionen erwarten.

Die Immission von Luftschadstoffen ist durch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Durch die Haltung von Pferden können aber Geruchsmissionen auftreten. Gerüche ab einer bestimmten Konzentration und Einwirkdauer können durch Verunreinigung der Luft erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen verursachen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 des BImSchG darstellen. In der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24. Juli 2002 (TA Luft) wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt. Da die TA Luft keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen enthält, sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) beschriebenen Regelungen zu beachten. Für nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungen kann die GIRL M-V sinngemäß angewandt werden. Die Genehmigungsbehörde soll zur Beurteilung der Geruchsmissionssituation auf die Einhaltung der Abstände nach der einschlägigen VDI-Richtlinie abstellen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Geruchsmissionen, die durch Pferde verursacht werden sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte in Bezug auf Geruchsmissionen zu erwarten.

7.2. Einwirkungen

Als Bestandsnutzungen und maßgebliche Emissionsquellen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist der westlich angrenzende Standort des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens sowie die südlich verlaufende Bahnstrecke Bad Kleinen – Rostock zu berücksichtigen. Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung können die bereits im vorigen Kapitel 6.1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte herangezogen werden, zudem sind die ~~Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenzwerte~~ entsprechend der ~~einschlägigen Verwaltungsvorschriften/Verordnungen TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und~~ 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) *mit 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts* zu beachten. Diese Werte sind auch für die Betriebsleiter-/Betriebspersonalwohnung und die Gästeappartements anzusetzen, da es sich hierbei ausschließlich um betriebsbezogene Wohnnutzungen handelt. Wohnnutzungen wie etwa in Wochenendhaus- oder Ferienhausgebieten, die der Erholung dienen, werden durch den vorliegenden B-Plan nicht begründet.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 4 wurde eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet, um die Auswirkungen vorhandener Lärmquellen darzustellen und daraus abzuleiten, ob bzw. inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Plangebiet erforderlich werden. Ausgehend von der benachbarten gewerblichen Nutzung (landwirtschaftliches Lohnunternehmen) kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet,

jedoch werden die für den Tag und die Nacht zulässigen Immissionsricht- bzw. -grenzwerte durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs an fast allen gewählten Immissionsorten überschritten. Dementsprechend wurden unterschiedliche Lösungsansätze betrachtet. Die Reduzierung der Beurteilungspegel durch eine Schallschutzwand stellte dabei kein akzeptables Ergebnis bei dem zu erwartenden Kostenaufwand dar. Daher soll besonders auf architektonische Lösungen für den erforderlichen Schallschutz abgestellt werden. Das gilt neben der Schalldämmung besonders für die Grundrissgestaltung sowie eine Reduzierung auf eine eingeschossige Bauweise. Um eine Nutzung von ebenerdigen Außenwohnbereichen / Freiflächen am Tag zu verbessern, sollen besonders abgeschirmte Bereiche (z. B. hinter Gebäuden) genutzt werden. Eine Nutzung der Freiflächen mit über 70 dB (tags) und 60 dB (nachts) soll vermieden werden. Falls notwendig sind diese Flächen partiell durch gezielte Abschirmung im Nahbereich zu schützen.

Zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile bei der Auslegung der Gebäudehülle für schutzbedürftige Räume wurden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche bestimmt und in die Planzeichnung übertragen. Ergänzend hierzu werden im Teil B des B-Plans Nr. 4 textliche Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Unter Beachtung der oben genannten Ausführungen ist bei der geplanten Nutzung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen.

8. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein planungsrechtliches gesichertes Standortangebot für die Pferdehaltung, -zucht und den Reitsport zu schaffen. Die Pferdehaltung hat bei artgerechter Haltung einen erhöhten Flächenbedarf, der im Innenbereich in der Regel nicht gedeckt werden kann. Zudem wird durch den B-Plan Nr. 4 ein bereits bebautes Gebiet umgenutzt. Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen und bereits vorhandener notwendiger Anlagen und Weideflächen im Plangebiet kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet	16.733	51,9
Straßenverkehrsfläche	403	1,2
Grünflächen	10.113	31,3
Waldflächen	5.021	15,6
Geltungsbereich B-Plan	32.270	100

10. Hinweise

Altlasten/Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim erteilt im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise:

Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wies zudem darauf hin, dass, sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig sind.

Denkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

Energieversorgung

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH ist die „Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten.

Trinkwasserversorgung

Im Bereich des 4 m breiten Schutzstreifens der Trinkwasserversorgungsleitung des WAZ dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden (dazu gehört z. B. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken). Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren halbiertes Achsabstand grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens verläuft.

Straßenverkehr

Das Amt für Straßenbau und Verkehr (SG Straßenverkehr) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass bei Maßnahmen, die Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen ist, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 – 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und regelmäßig 2 Wochen vor Baubeginn einzureichen. Der Antrag nach § 45 Abs. 6 StVO ist im Internet unter landkreis-rostock.de als pdf-Datei abrufbar. Ein eventueller Markierungs- und Beschilderungsplan ist rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen.