

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 20 34 96  
Fax: 03831 20 34 98

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „Reiterhof Kasselwitz Ausbau“**

**Gemeinde Ramin**

**Satzungsfassung**



## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan .....	4
1.4) Zustand des Plangebietes.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	4
1.4.2) Schutzgebiete .....	5
Bodendenkmale .....	5
2) Städtebauliche Planung .....	5
2.1) Nutzungskonzept .....	5
2.2) Festsetzungen .....	6
2.3) Flächenbilanz.....	8
2.4) Erschließung .....	8
2.4.1) Verkehrliche Erschließung. ....	8
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	8
3) Auswirkungen / Umweltbericht .....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	10
3.2) Umweltbericht .....	11
3.2.1) Allgemeines .....	11
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	11
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	22
3.2.4) Schutzgebiete .....	25
3.2.5) Mensch und seine Gesundheit.....	25
3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	26
3.2.7) Zusammenfassung .....	26





Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus der Land- und Forstwirtschaft, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anknüpfung hieran ist auch der Punkt 3.1.3 (12) heranzuziehen, wonach die Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Tourismussegment „Urlaub auf dem Lande“ gezielt genutzt werden sollen.

Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Da die Erzeugung von Futtermitteln etc. auf Pacht- und Eigentumsflächen erfolgt, wird den Vorgaben und Belangen der Raumordnung in diesem Punkt Rechnung getragen.

Nach 4.1(1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und entsprechend wirtschaftlicher und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung weiterentwickelt werden. In Anknüpfung daran soll die Siedlungsentwicklung eine optimale Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen garantieren und das räumliche Zusammenführen von Nutzungsansprüchen befördern. Mit dem Neubau eines Unterkunftsgebäudes auf dem Reiterhof wird der Standort gestärkt, zudem entstehen Synergien zwischen Tourismus und der ansässigen Landwirtschaft.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nutzung des bisherigen Standorts wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### **1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan**

Der wirksame F-Plan der Gemeinde Ramin stellt für große Teile des Planungsgebiets „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Weiterhin wurde das im Biotopatlas verzeichnete Biotop (doppelte Baumreihe als Windschutzpflanzung) gekennzeichnet.

Der Reiterhof wurde bisher nicht als Baufläche / Baugebiet berücksichtigt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem rechtsverbindlichen F-Plan abgeleitet werden, so dass der F-Plan im Parallelverfahren durch Aufnahme eines Sondergebietes „Reiterhof mit Fremdenbeherbergung“ geändert werden muss (5. Änderung).

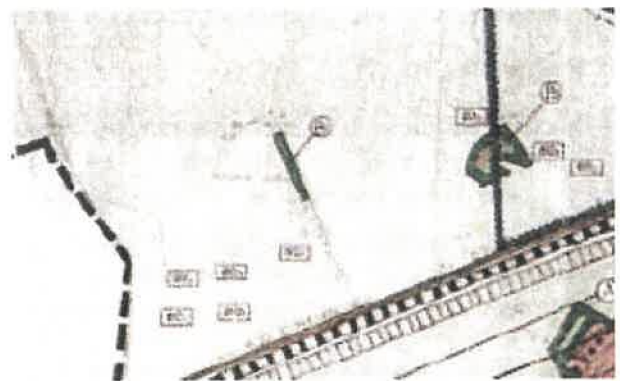


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem F-Plan, o.M.

## **1.4) Zustand des Plangebietes**

### **1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Reiterhofs. Die Anlage wurde in den letzten Jahren stetig modernisiert und erweitert. So erfolgte im Jahr 1996 ein erster Ausbau durch den Neubau eines Wohnhauses, sowie die Errichtung zusätzlicher Ställe und Scheunen. Im Jahr 2000 wurden eine Panoramareithalle sowie eine Longierhalle, eine Fuhrmaschine und weitere Außenboxen realisiert. Neben umfangreichen Stallungen und Scheunen bestehen damit derzeit die große Reithalle, das erst kürzlich neu errichtete Betreiberwohnhaus sowie die sog. „Villa Kunterbunt“ als bisheriges Unterkunftsgebäude für Jugendgruppen.

Der Reiterhof betreibt Pferdezucht und Pensionstierhaltung. Angesichts einer ausreichenden eigenen Futtergrundlage ist der Betrieb im Sinne des § 35 BauGB privilegiert.

Randlich wird das Plangebiet nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Süden schließen entlang der Zufahrtstraße von der B 96 einige wenige Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung zuzuschreiben ist. Die mit einer DTV von knapp 15.000 Kfz/24 h gemäß Verkehrsmengenkarte MV 2010 stark befahrene B 96 liegt in einem Abstand von rund 440 m. Mit dem Neubau der B 96 n südlich der Bahngleise wird die bisherige B 96 stark entlastet werden.



Das weitere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Ortslage Ramin im Osten des Plangebiets mit ihrem historischen Dorfkern und der Alten Pommernkate als touristisch wichtigem Anlaufpunkt.

#### 1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet wird von dem *EU-Vogelschutzgebiet* DE 1542-401 "Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund" (SPA\_1542-401) mit einer Fläche von 122.289 ha nahezu vollständig umschlossen. Dieses Schutzgebiet endet südlich an der viel befahrenen Bundesstraße B 96.

Das *EU-Vogelschutzgebiet* überlagert sich am unmittelbaren Rand des Planungsgebietes mit dem, im Jahr 2009 festgelegten, *Landschaftsschutzgebiet* L 143 „West-Rügen“ mit einer Fläche von 11.644 ha. (VO LR RÜG v. 10.03.2009, in Kraft 25.03.2009).

Im Biotopverzeichnis wird für den Bereich unter der Nummer RUE01939 eine naturnahe Feldhecke als gesetzlich geschütztes *Biotop* verzeichnet. Bei diesem Biotop handelt es sich um eine doppelte Baumreihe, bestehend vorwiegend aus Ahornbäumen (*Acer spec.*), welche straßenbegleitend als Windschutzpflanzung angelegt wurde.

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt. Das Bodendenkmal liegt randlich im Bereich der Grünfläche (Turnierplatz / Koppel). Bauliche Maßnahmen sind hier nicht geplant.



Abbildung :3 EU-Vogelschutzgebiet DE 1542-401, o.M.



Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung der Biotope, o.M.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Reiterhofs Kasselvitz Ausbau ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Der bestehende Betrieb betreibt Pferdezucht und Pensionstierhaltung mit jeweils eigener Futtergrundlage; darüber hinaus bestehen touristische Angebote vor allem für Jugendliche (Schulklassen und Jugendgruppen).

Mit der Kombination landwirtschaftlicher Nutzung mit Reitsport und Jugendtourismus profitiert der Betrieb einerseits von der Stärke der Urlaubsregion Rügen, stellt andererseits selber aber auch einen wichtigen Baustein der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Ramin dar. Die Lage innerhalb eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums, sowie die vorhandene reitsportliche Infrastruktur (Reitwege, Springplatz, Dressurplatz, Galoppstrecke und großzügiges Außengelände) stellen gute Ausgangsbedingungen für eine weitere Erweiterung dar.

Mittelfristig sollen dabei sowohl die Anlagen der Pferdehaltung als auch die ergänzende Ausrichtung auf den Jugendtourismus ausgebaut werden.

- Derzeit stehen für Schulklassen und Jugendgruppen im „Haus Kunterbunt“ ca. 40 Übernacht-

tungsmöglichkeiten in Etagenbetten zur Verfügung. Angesichts eines baulich einfachen Standards genügen die Unterkunftsmöglichkeiten nicht mehr den heutigen Ansprüchen, wie die Auswertung von Gästebefragungen der letzten Jahre gezeigt hat.

Geplant ist ein Ersatzneubau, in dem rund zukünftig rund 60 Kinder bzw. Jugendliche in zeitgemäßen Mehrbettzimmern aufgenommen werden können. Zielgruppe sind Schüler (Klassenfahrten, Wandertage) sowie in den Schulferien Jugendgruppen, die neben der Übernachtung auf dem Hof umfangreiche Angebote vorfinden (von Reitstunden und -turnieren bis zu Kutschfahrten). Die Beherbergungseinrichtung wird auf die Möglichkeit einer Selbstversorgung der Jugendgruppen hin ausgelegt (Gruppenräume mit Gemeinschaftsküchen).

Der Neubau mit einer Grundfläche von rund 300 qm wird auf der Fläche des bestehenden Unterkunftsgebäudes im Nordosten der Anlage vorgesehen, so dass die zusätzliche Flächenversiegelung gering gehalten wird.

- Parallel zu steigender Gästezahl wird auch die Zahl der Pferde auf dem Hof zunehmen. Kurzfristig ist eine Bestandserweiterung von aktuell 6 Zucht- und 15 Reitpferden auf 10 Zucht- und 20 Reitpferde geplant. Durch die geplante Vergrößerung des Bestands sind Flächen für zusätzliche Scheunen, Stallungen und eine weitere Reithalle vorzusehen.

Stellplätze für die KFZ von Besuchern und Angestellten sind auf dem Gelände des Reiterhofs in ausreichender Zahl vorhanden und müssen nicht neu ausgewiesen werden.

## **2.2) Festsetzungen**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Zentrum der Anlage bildet das bestehende Gebäudeensemble des Reiterhofs mit Reithalle, Stallungen, Longierhalle etc. Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung werden die baulich genutzten Flächen im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ festgesetzt.

Neben den üblichen Anlagen zur Pferdehaltung sowie für den Reitsport und den erforderlichen Nebenanlagen werden Beherbergungseinrichtungen / Ferienwohnungen zugelassen, um die touristische Ausrichtung abzusichern. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Aufsicht für die Anlage / die Tiere regelmäßig erforderlich.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet „Reiterhof“ in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt gegliedert. Für den nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich, in dem neben dem bestehenden Betreiberwohnhaus zwei zusätzlichen Scheunen / Stallgebäude mit jeweils ca. 900 qm Grundfläche und das neue Unterkunftsgebäude für Jugendgruppen mit rund von 300 qm Grundfläche vorgesehen ist, ist eine moderate GRZ von 0,3 ausreichend. Im Gegensatz dazu ist der südliche Abschnitt durch die großflächige Reithalle geprägt und erfordert nutzungsbedingt eine dementsprechend höhere bauliche Nutzung.

Höhenmäßig werden sich die neuen Gebäude den bisherigen Gebäudehöhen anpassen, die bezogen auf das tatsächliche Gelände ca. 10,0 m betragen. Bezogen auf eine gesetzte Geländehöhe von 10,0 m (Höhe Verkehrsfläche im Bereich des Straßenknicks) wird eine maximale Firsthöhe von 20 Metern festgesetzt.

### Grünordnung

Die nicht baulich geprägten Bereiche des Reiterhofs werden nach § 9 (1) 15 BauGB als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Reitanlage und Koppel“ (1), sowie „Reit- und Turnierplatz“ (2) normiert. Damit können im Einzelfall funktionsbezogene bauliche Anlagen wie Hindernisse zugelassen werden.

Auf der Grünfläche „Reit- und Turnierplatz“ ist zusätzlich ein Schiedsrichterhaus mit einer Grundfläche von bis zu 30 Quadratmetern zulässig. Die Grundfläche orientiert sich an dem Maß für verkehrsfreie Garagen und überdachte Stellplätze sowie überdachte Terrassen gemäß § 61 (1) 1 b) sowie 1g) der LBauO MV. Darüber hinaus werden auf der Fläche Werbeanlagen (Fahnenmasten und Hinweisschilder) mit einer Höhe von bis zu 10 Metern zugelassen.



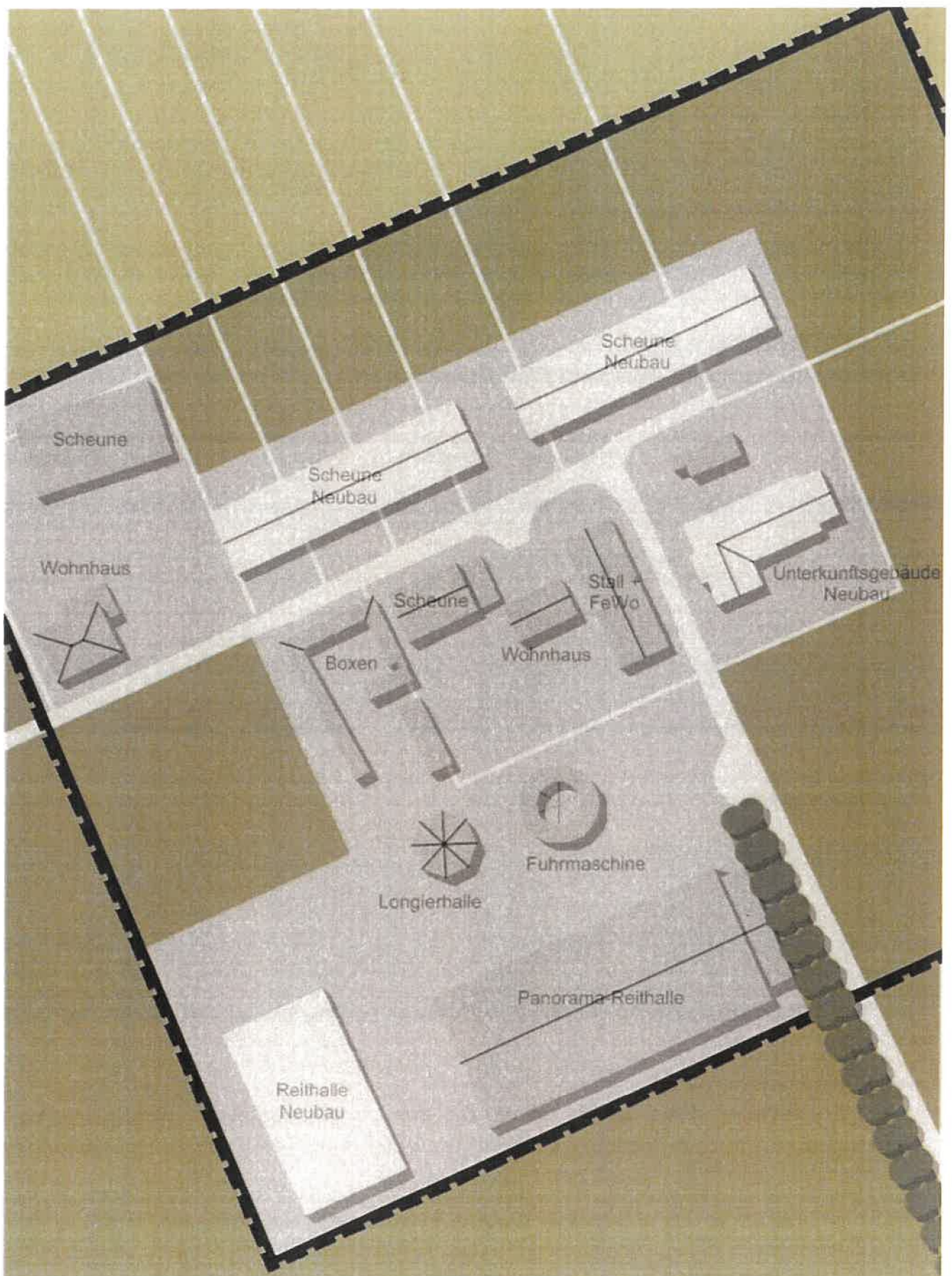


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, Stand Oktober 2015, M 1:1000

Die Maßnahmen zur Grünordnung umfassen darüber hinaus Erhaltungsgebote für die prägende doppelte Baumreihe entlang der Zufahrtstraße (Windschutzpflanzung) sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bereich des Teichs.

### Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Anlage aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass auch weiterhin eine große Variationsbreite zugelassen werden kann.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt.

## **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Grundfläche Gebäude Bestand</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Veränderung Versiegelung</i>
SO Reiterhof (Nord)	11.202 qm	3.361 qm	5.042 qm	1.123 qm	1.653 qm	+1.941 qm
SO Reiterhof (Süd)	15.163 qm	6.065 qm	9.098 qm	3.985 qm	5.969 qm	+1.688 qm
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.597 qm					± 0 qm
Grünflächen Reitanlage und Koppel	16.104 qm	--	--	--	--	--
Grünflächen Reit- und Turnierplatz	10.020 qm	30 qm	30 qm	15 qm	15 qm	+ 15 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>54.086 qm</b>	<b>9.426 qm</b>	<b>14.140 qm</b>	<b>5.108 qm</b>	<b>7.622 qm</b>	<b>+3.629 qm</b>

## **2.4) Erschließung**

### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung.**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Kasselwitz-Ausbau). Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt mittelfristig die verkehrliche Erschließung des Plangebiets an den Betreiber des Reiterhofs zu übertragen.

Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist unter bestimmten Voraussetzungen in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert.

Zur Schmutzwasserbeseitigung sind für die bestehenden Nutzungen folgende Gewässerbenutzungen (hier: Einleitungen von vollbiologisch gereinigtem Abwasser) wasserbehördlich erlaubt worden:

- Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 29/KK+RW/165/2009 vom 15. Oktober 2009 für den Abwasseranfall aus der Wohnbebauung für 10 EW auf dem Flurstück 15/5 (Kasselwitz Nr. 16). Der Abwasseranfall setzt sich wie folgt zusammen: je 2 EW aus 3 Wohneinheiten < 60

m<sup>2</sup> und 4 EW aus einer Wohnung >60 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um eine Betreiberwohnung und 3 Ferienwohnungen.

- Die wasserrechtliche Erlaubnis WE 29/KK+RW/112/2009 vom 28. Juli 2009 für den Abwasseranfall aus der Wohnbebauung für 6 EW auf dem Flurstück 1/3 (Kasselwitz Nr. 18). Es handelt sich hier vermutlich um eine weitere Betreiberwohnung.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der ZWAR ist von seiner Entsorgungspflicht gem. § 40 Abs. 3 5. LWaG M-V befristet befreit. Die Abwasserentsorgungspflicht ist auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung sollte nach Aussage des ZWAR bestehen bleiben.

Im Zuge des Ausbaus vor allem der Beherbergungseinrichtungen ist die Schmutzwasserentsorgung kapazitativ auszubauen. Auf Grund des Kapazitätswachses kann eine störungsfreie und sichere Versorgung mit einer Änderung der technischen Anschlussbedingungen (§ 16 Wasserversorgungssatzung) verbunden sein kann.

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Abwasserentsorgungspflicht ist gegenwärtig befristet auf den Grundstückseigentümer übertragen. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt somit dem Eigentümer der Grundstücke. Um diesen Status zu sichern, wird die Versickerung bzw. Verdunstung planungsrechtlich festgesetzt. Die Entsorgungspflicht obliegt dadurch dauerhaft dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit gebäudenah versickert. Zusätzlich wird Niederschlagswasser vor allem von der großflächigen Reithalle in den bestehenden Teich abgeleitet. Der Teich verfügt über einen Überlauf in die angrenzenden Grünflächen, die temporär zur Versickerung bzw. Verdunstung genutzt werden.

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Angesichts der isolierten Lage ist eine autarke Löschwasserversorgung vorzuhalten. Der bestehende Teich verfügt über eine ausreichende Wassermenge und wurde von der örtlichen Feuerwehr als Löschwasserteich abgenommen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie eine Transformatorenstation der EDIS AG. Eine ausreichende Versorgung des beplanten Gebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen Privatstraßen und Betriebsgelände nicht befahren.

Dungstätten zur Lagerung von Festmist und Jauche sind auf einer wasserundurchlässigen Beton-



platte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

### 3) Auswirkungen / Umweltbericht

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§1(6)Nr. 8c BauGB). Mit der Planung soll der bestehende Betrieb zeitgemäß modernisiert und damit langfristig gesichert werden.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Nur mit stabilen Einwohnerzahlen sowie bei entsprechenden Gewerbesteuererträgen für den gemeindlichen Haushalt wird der Erhalt der sozialen Infrastruktur möglich sein. Darüber hinaus wird durch die Planung gemäß §1(6) Nr. 3 BauGB den Bedürfnissen insbesondere der jungen Menschen, vor allem in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen.
- Die Belange des Tourismus. Insgesamt entstehen durch den erweiterten Reiterhof und das umliegenden Pachtgebiet mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen diverse Synergien, die ausgebaut und für eine künftig positive Entwicklung, vor allem durch den Tourismus, genutzt werden können. So wird das, für die Pferdehaltung benötigte, Getreide direkt vor Ort produziert, was lange Transportwege vermeidet und gleichzeitig dem Konzept des naturnahen Erlebnistourismus entspricht. Des Weiteren erfolgt durch das ganzjährige Angebot des Hofs eine Verlängerung der Saison und generiert so eine ganzjährige touristische Frequenzierung der Gemeinde. Hiervon profitiert die gesamte Region, insbesondere aber der Ort Ramin, da vorhandene Einrichtungen für den Tourismus (Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten etc.) nun stärker frequentiert werden.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 35 BauGB) für privilegierte Vorhaben im Rahmen der Landwirtschaft) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

In einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude. Konflikte mit den als Splittersiedlung im Außenbereich zu qualifizierenden Wohngebäuden sind nicht zu erkennen. Maßgeblich ist der Schutzanspruch für ein Dorfgebiet/Mischgebiet i. S. der Nr. 6.1c) TA Lärm (d.h. Immissionsgrenzwerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)). Grundsätzlich sind Pferde schreckhafte Tiere, so dass bis auf die bereits stattfindenden Turniere keine stärkeren Lärmemissionen auf dem Hof gewünscht werden. Bei dem Reiterhof handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Sinne § 5 od. 6 BauNVO.



## 3.2) Umweltbericht

### 3.2.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt entsteht eine zusätzliche Flächenversiegelung durch den Neubau von Gebäuden und Nebenanlagen im Umfang von 3.629 qm. Durch die Versiegelung der die bestehende Bewuchs verloren. Die Zunahme der Versiegelung wirkt sich auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser negativ aus.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Durch den Ausbau wird eine gewisse Nutzungsintensivierung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

#### Verwendete Methoden / Unterlagen:

Faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Weitere Datengrundlagen und übergeordnete Fachplanungen

- LUNG Umweltkarten Stand Juni 2016 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen, LUNG 2012
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2/2013
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3

Hinweise: auf Schwierigkeiten:

- Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten

### 3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### *Klima*

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Ackerflächen und die nördlich vorhandene Ostsee fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

Entwicklungsziele: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben bleibt größtenteils auf das bebaute Grundstück beschränkt. Bei der Planung handelt es sich um die weitere Entwicklung des bestehenden Reiterhofs Kasselvitz mit einem Neubau des Unterkunftsgebäudes sowie den Bau zusätzlicher Scheunen, Ställen und einer weiteren Reithalle. Der Grad an Versiegelungen wird auf das Mindestmaß be-

schränkt. Die rahmenden Ackerflächen bleiben erhalten.

Zustand nach Durchführung: Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

### *Boden*

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt, > 40% hydromorph, vor.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzungen (Reiterhof, Wohnen, Ferienwohnen) und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet sind.

Mit dem Vorhaben soll die Erweiterung einer baulichen Anlage vorbereitet werden. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Boden erheblich beeinträchtigen könnten. Eine räumliche Ausweitung über die Grenzen des bestehenden Siedlungsgebietes Kasselvitz Ausbau hinaus, ist nicht geplant.

Entwicklungsziele: Grundsätzlich soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a BauGB). Entwicklungen sollen vor allem auf bereits bestehende Siedlungsflächen gelenkt werden.

Minimierung und Vermeidung: Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Die Zufahrt unmittelbar auf das Plangelände erfolgt von Süden aus. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.).

Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht zusätzliche Versiegelungen und Teilversiegelungen für den geringfügig größeren Neubau des Unterkunftsgebäudes, den Bau von Stallungen, Scheunen und einer Reithalle sowie den Erschließungsflächen. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Bauliche Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

### *Wasser*

Bestand: Im südöstlichen Bereich des Vorhabengebiets liegt ein Kleingewässer, das als Zierteich angesprochen werden kann. Fließgewässer sind im Plangebiet sowie in dessen näherer Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 400 m westlich befindet sich der Graben L 1, in einer Entfernung von ca. 2.000 m nördlich befindet sich die Ostsee.

Der Planbereich befindet sich in einem Gebiet mit einem potenziell nutzbaren Grundwasserdargebot, mit hydraulischen Einschränkungen. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters liegt zwischen 2,5 und 5,0 m zu NN. Der Grundwasserflurabstand wird mit  $\leq 5$  m angegeben (Quelle: Umweltkarten M-V, LUNG).

Bewertung: Nutzbare öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlagen sind vor Ort nicht vorhanden.

Entwicklungsziele: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. zu vermeiden.

Minimierung und Vermeidung: Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sollten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auf die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollte verzichtet werden.

Dungstätten zur Lagerung von Festmist und Jauche sind auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante Erweiterung des Reiterhofs birgt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Für das Vorhaben können keine über die Beschränkung auf das unbedingt erforderliche Maß an Überbauung hinausgehenden wirksamen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen benannt werden.

Das Niederschlagswasser verbleibt im Landschaftsraum. Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

#### *Pflanzen und Tiere*

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst den Standort des Reiterhofs Kasselvitz Ausbau. Es kann als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) angesprochen werden. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches. An der Zufahrt zu dem Grundstück wurde eine doppelte Baumreihe (BRG) kartiert, die sich hauptsächlich aus den Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Roteiche (*Quercus rubra*) zusammensetzt. Diese Baumreihe ist gemäß Umweltkarten M-V als ein nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschütztes Biotop mit dem Gesetzesbegriff Naturnahe Feldhecke kartiert. Dies konnte bei der Begehung des Geländes nicht bestätigt werden, es handelt sich hier nicht um eine naturnahe Hecke, sondern um eine doppelte Baumreihe ohne nennenswerten Unterwuchs aus den oben genannten Arten, wobei die Eschen zum Großteil vom Eschentriebsterben betroffen sind.

In der Mitte des Gebietes liegen die Wirtschaftsgebäude, wie Ställe, Scheunen und die Reithalle sowie das Unterkunftsgebäude „Villa Kunterbunt“. Im Nordwesten liegt das Betreiberwohnhaus. Um die Gebäude herum sind sowohl Nutz- (PGN) als auch Ziergärten (PGZ) angelegt. In den Bereichen des Nutzgartens stehen vor allem Obstbäume, wobei die Art Apfel (*Malus spec.*) dominiert. In den Ziergärten sind Buchsbaumhecken (*Buxus spec.*) sowie Beete mit Tulpen (*Tulipa spec.*) angelegt. Vereinzelt sind Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ) als Begrenzung vorhanden. Diese setzen sich aus den Arten Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Forsythie (*Forsythia × intermedia* Zabel), Weide (*Salix spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa spec.*) sowie Heckenmyrte (*Lonicera nitida*) zusammen. Vor der Reithalle ist eine große Fläche versiegelt, diese wird unter anderem als Parkplatz genutzt (Parkplatz, versiegelte Freifläche-OVP). Die Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets sind zum Teil versiegelt (OVW), zum Teil nicht oder teilversiegelt (OVU). Um das Gebäudeensemble herum liegen großzügige Pferdekoppeln und der Turnierplatz. Im Südosten des Vorhaben-

bereichs liegt innerhalb des Turnierplatzes ein künstlich angelegtes Kleingewässer, das als Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SYS) kartiert wurde. Das Gewässer wird vom Regenwasser vor allem von den Dachflächen der Reithalle gespeist und dient als Löschwasserteich.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Tabelle: Baumbestand, Begehung am 02.05.2016, Kartierung: Luise Hückstädt

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang	Schutzstatus
1	Acer pseudoplatanus	77	6	außerhalb		S
2	Acer pseudoplatanus	24	1	außerhalb		
3	Fraxinus excelsior	98	7	außerhalb, Zwiesel (2-stämmig) ab 1,8m; Totholz im unteren Stammbereich (Eschentriebsterben)		S
4	Acer pseudoplatanus	96	9	außerhalb		S
5	Acer pseudoplatanus	78	6	außerhalb, Zwiesel ab 1,6m; Stammschäden		S
6	Fraxinus excelsior	74	5	außerhalb, Eschentriebsterben		S
7	Acer pseudoplatanus	30,61,71	6	außerhalb, Triesel (3-stämmig)		S
8	Acer pseudoplatanus	64	5	außerhalb		S
9	Fraxinus excelsior	126	10	außerhalb, Zwiesel ab 2,0m; Eschentriebsterben		S, §
10	Quercus rubra	79,84	8	außerhalb, Zwiesel		S
11	Fraxinus excelsior	47,49,71	7	außerhalb, Triesel, Eschentriebsterben		S
12	Fraxinus excelsior	106	5	außerhalb, einseitige Krone, Eschentriebsterben		S, §
13	Acer pseudoplatanus	76	9	außerhalb		S
14	Fraxinus excelsior	66,84	8	außerhalb, Zwiesel, Eschentriebsterben		S
15	Acer pseudoplatanus	83	10	außerhalb		S
16	Fraxinus excelsior	61,64	9	außerhalb, Zwiesel, Eschentriebsterben		S
17	Acer pseudoplatanus	64	6	außerhalb, einseitige Krone		S
18	Fraxinus excelsior	38,59	7	außerhalb, Zwiesel, Eschentriebsterben		S
19	Acer pseudoplatanus	56	4	außerhalb		S
20	Acer pseudoplatanus	47	2,5	außerhalb		
21	Acer pseudoplatanus	106	12	außerhalb		S, §
22	Acer pseudoplatanus	83	7	außerhalb, Stammschäden		S
23	Acer pseudoplatanus	28	1	außerhalb		
24	Acer pseudoplatanus	34	1,5	außerhalb		
25	Fraxinus excelsior	113	9	außerhalb, einseitige Krone, Eschentriebsterben		S, §
26	Acer pseudoplatanus	94	11	außerhalb		S
27	Acer pseudoplatanus	73	8	außerhalb		S
28	Acer pseudoplatanus	32	1,5	außerhalb, einseitige Krone		
29	Acer pseudoplatanus	84	10	außerhalb		S
30	Acer pseudoplatanus	83	5	außerhalb		S
31	Acer pseudoplatanus	84	9	außerhalb		S
32	Acer pseudoplatanus	31	2	außerhalb		
33	Acer pseudoplatanus	51	7	außerhalb		S
34	Acer pseudoplatanus	84	9	außerhalb		S

35	Acer pseudoplatanus	78	8	außerhalb		S
36	Acer pseudoplatanus	64	8	außerhalb		S
37	Acer pseudoplatanus	134	11	außerhalb		S, §
38	Fraxinus excelsior	67	7	außerhalb, Eschentriebsterben		S
39	Acer pseudoplatanus	87	8	außerhalb		S
40	Acer pseudoplatanus	99	11	außerhalb		S
41	Acer pseudoplatanus	67	7	außerhalb		S
42	Fraxinus excelsior	*5-30	4	außerhalb, vielstämmig		
43	Acer pseudoplatanus	98	8		E	S
44	Acer pseudoplatanus	67	9		E	S
45	Acer pseudoplatanus	106	12		E	S, §
46	Fraxinus excelsior	*10-25	6	vielstämmig		
47	Acer pseudoplatanus	85	8		E	S
48	Acer pseudoplatanus	82	9		E	S
49	Fraxinus excelsior	81	6	einseitige Krone, Eschentriebsterben		S
50	Acer pseudoplatanus	51	5		E	S
51	Acer pseudoplatanus	67	7		E	S
52	Fraxinus excelsior	13-32	5	vielstämmig		
53	Fraxinus excelsior	26	4,5			
54	Fraxinus excelsior	26,31,45	6	Triesel		
55	Fraxinus excelsior	31,46	4	Zwiesel		
56	Acer pseudoplatanus	73	9	ausgeprägter Riss in der Rinde		S
57	Acer pseudoplatanus	79	7		E	S
58	Acer pseudoplatanus	47, 83	8	Zwiesel	E	S
59	Acer pseudoplatanus	81	9		E	S
60	Betula pendula	34	4			
61	Fraxinus excelsior	3-21	2,5	vielstämmig, ein Stamm abgestorben		
62	Acer pseudoplatanus	67	5		E	S
63	Acer pseudoplatanus	102	9		E	S, §
64	Acer pseudoplatanus	76	8		E	S
65	Acer pseudoplatanus	84	10		E	S
66	Acer pseudoplatanus	73	8		E	S
67	Fraxinus excelsior	2-35	6	vielstämmig		
68	Acer pseudoplatanus	78	6	einseitige Krone	E	S
69	Fraxinus excelsior	12-34	5	vielstämmig		
70	Acer pseudoplatanus	98	5		E	S
71	Acer pseudoplatanus	67	6			S
72	Acer pseudoplatanus	147	10	dicker Ast abgesägt	E	S, §
73	Salix spec.	*30-55	6	vielstämmig		S
74	Salix spec.	*20-40	6	vielstämmig		
75	Salix spec.	*10-25	5	vielstämmig		
76	Salix spec.	*10-40	6	vielstämmig		
77	Salix spec.	*10-70	7	vielstämmig		S
78	Salix spec.	*10-50	6	vielstämmig		S
79	Tilia spec.	*25-90	6	vielstämmig		S
80	Tilia spec.	*25-90	6	vielstämmig		S

81	Tilia spec.	*25-90	6	vieltämmig		S
82	Tilia spec.	*25-90	6	vieltämmig		S
83	Tilia spec.	*60	4			S
84	Tilia spec.	*10-90	8	vieltämmig		S
85	Tilia spec.	*10-90	8	vieltämmig		S
86	Tilia spec.	*20-60	9	vieltämmig, Stammschäden		S
87	Malus spec.	*40-50	6	vieltämmig		S
88	Quercus robur	81	9			S
89	Quercus robur	56	6			S
90	Quercus robur	63	7			S
91	Betula pendula	41, 52	8	Zwiesel		S
92	Betula pendula	59	5			S
93	Betula pendula	76	5			S
94	Fagus sylvatica	66	4			S
95	Fagus sylvatica	62	4			S
96	Quercus robur	92	8			S
97	Quercus robur	78	7			S
98	Pinus spec.	127	12			S, §
99	Pinus spec.	*110	10			S, §
100	Pinus spec.	43,92	8	Zwiesel		S
101	Picea abies	98	9			S
102	Picea abies	81	5			S
103	Tilia spec.	*30-60	7	vieltämmig		S
104	Salix spec.	*300	14			S, §
105	Malus spec.	*100	7			S
106	Malus spec.	*60	5			S
107	Pinus spec.	47	3	Stammschäden		
108	Pinus spec.	45	1,5			
109	Pinus spec.	51	2			S
110	Pinus spec.	47	2,5			
111	Pinus spec.	61	2			S
112	Pinus spec.	31	1			
113	Picea abies	*35	2,5			
114	Picea abies	*40	2,5			
115	Picea abies	*50	3			S
116	Picea abies	*45	2,5			
117	Picea abies	*35	1,5			
118	Chamaecyparis spec.	51	2	Stammschäden, abgeplatzte Borke		S
119	Pinus spec.	56	4			S
120	Salix spec.	*300	13			S, §
121	Malus spec.	*40	2			
122	Aesculus hippocastanum	*80	5			S
123	Malus spec.	*50	2			S
124	Malus spec.	*20	2			
125	Malus spec.	*40	2			
126	Malus spec.	*45	2			
127	Malus spec.	*50	2			S



128	Malus spec.	*45	2			
129	Quercus robur	51	3			S
130	Quercus robur	69	4			S
131	Acer pseudoplatanus	72	7			S
132	Quercus robur	81	6	unterer Stammbereich komplett entastet		S
133	Quercus robur	103	10			S, §
134	Quercus robur	71	5			S
135	Quercus robur	87	7			S
136	Quercus robur	79	6			S
137	Quercus robur	72	8			S
138	Quercus robur	74	7			S

F= Fällung, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes;

S= geschützt nach Baumschutzsatzung Rambin, § überlagernd geschützt nach § 18 NauSchAG M-V

\* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit nur geschätzt



Abbildung 6 Baumkartierung

Folgende Biotoptypen wurden nach der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen* in M-V, Heft 2/2013, am 02. Mai 2016 aufgenommen:

#### Legende Biototypen

PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
PGZ	Ziergarten
PGN	Nutzgarten
BRG	Geschlossene Baumreihe
SYS	Sonstiges naturfernes Stillgewässer

In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden im Biotopatlas des Landes folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope verzeichnet:

- RUE01939 Hecke mit dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken und einer Fläche von 0,1736 ha; im südlichen Plangebiet sowie darüber hinaus ragend – hierbei handelt es sich um eine Doppelte Baumreihe ohne nennenswerten Unterwuchs aus den Arten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Roteiche (*Quercus rubra*), wobei die Eschen zum Großteil vom Eschentriebsterben betroffen sind. Zumindest im Bereich des Plangebiets unterliegt die Gehölzstruktur nicht dem gesetzlichen Biotopschutz.
- RUE01930 Hecke mit dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken und einer Größe von 0,1148 ha; ca. 250 m südlich des Plangebiets
- RUE01995 permanentes Kleingewässer mit dem Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation und einer Fläche von 0,0334 ha; ca. 370 m östlich des Plangebiets



Abbildung 7 Verzeichnis gem. §20 NatSchAG M-V geschützter Biotope, Quelle Umweltkarten M-V

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biototypen des Plangebietes weisen allgemeine Sied-



lungsfunktionen ohne besonderen floristischen Wert auf. Die als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Feldhecke an der südlich gelegenen Zufahrt zum Plangebiet kann nicht als solche angesprochen werden, es handelt sich hier um eine doppelte Baumreihe ohne Unterwuchs. Die Baumreihe bleibt erhalten. Das Kleingewässer mit seiner umgebenden Bepflanzung bleibt im Zuge des Vorhabens ebenfalls erhalten. Eingriffe in gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope finden nicht statt.

Entwicklungsziele: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensraumelemente sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen.

Minimierung und Vermeidung: Durch den Ausbau einer bestehenden Anlage werden Eingriffe in ungestörte Landschaftsbereiche vermieden. Der baulich geprägte Bereich des Reiterhofs wird räumlich kompakt entwickelt. Wertgebende Landschaftsbestandteile wie der Teich sowie die doppelte Baumreihe werden zum Erhalt festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen dar. Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope finden nicht statt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell: Das Plangebiet liegt auf dem intensiv genutzten Areal des Reiterhofs Kasselvitz Ausbau. Randlich wird das Plangebiet nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Süden schließen entlang der Zufahrtstraße von der B 96 einige wenige Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung zuzuschreiben ist. Die B 96 liegt südlich in einer Entfernung von rund 440 m zum Plangebiet. Dem vorhandenen Biotoptyp entsprechend (Sonstige Sport- und Freizeitanlage), weist das Plangebiet kaum wertgebende Lebensraumelemente auf. Lediglich die Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie die als Windschutzpflanzung angelegte Baumreihe im südlichen Vorhabenbereich und das Kleingewässer (Zierteich) im Südosten bieten eventuelle Habitate für Brutvögel, Fledermäuse bzw. Amphibien.

Prinzipiell handelt es sich bei der Planung um die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Reiterhofs Kasselvitz mit Neubauten im direkten Anschluss an den baulichen Bestand. Gebäudebewohnende Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) könnten durch Abriss und Neubau des Unterkunftshauses „Villa Kunterbunt“ betroffen sein.

Laut Umweltkarten M-V (LUNG) kommen im Plangebiet keine geschützten Amphibien vor; der Großteil des Gebiets erfüllt die Lebensraumansprüche nicht, lediglich das Kleingewässer im südöstlichen Bereich kommt als potenzieller Lebensraum in Frage. Für Reptilien und Bodenbrüter weist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzungen und somit starken Störwirkungen durch den Menschen keine passenden Habitate (keine unbeeinträchtigten Sonnenplätze / Rückzugsräume) auf. Die Umweltkarten M-V zeigen für das Plangebiet auch kein Vorkommen von Reptilienarten auf. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde im Messtischblattquadranten 1645-1 von 1990 bis 2015 einmal beobachtet. Der Lebensraum des Eremiten befindet sich in Höhlen in alten Laubbäumen. Während der Begehung des Geländes im Mai 2016 konnten in den Bäumen keine Höhlen festgestellt werden, so dass die Lebensraumansprüche des Eremiten innerhalb des Vorhabenbereichs nicht erfüllt werden.

Fischotter (*Lutra lutra*): Die Verbreitungs-Rasterkartierung (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2005, Stand April 2016) verzeichnet einen negativen Nachweis. Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. In der näheren Umgebung gibt es keine Totfunde.

Fledermäuse: Das Plangebiet mit seinem Gebäudebestand und Gehölzstrukturen weist ein normales, nicht erhöhtes Potenzial für eine Sommerquartiernutzung für Fledermausarten auf. Der Altbaubestand des Plangebietes wurde, soweit möglich (auf Sichthöhe), bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt.

Eine Nutzung der Gehölzstrukturen als temporäres Sommerquartier durch Einzelexemplare kann jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden. In der näheren Umgebung sind mit den Ackerflächen geeignete Jagdreviere vorhanden. Die wenigen Einzelbäume im Plangebiet bieten kein großes Lebensraumpotenzial für Fledermäuse. Das Gehölzbiotop im südlichen Plangebiet bleibt erhalten, so dass Beeinträchtigungen (Tötungen / Verlust von Lebensstätten) größtenteils ausgeschlossen werden können.

Auch die Ställe und Scheunen können einzelnen Fledermäusen potenziell als Sommerquartier dienen. Diese bleiben im Zuge der Planung erhalten. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Vögel: Innerhalb des Messtischblattquadranten 1645-1 gibt es laut Umweltkartenportal ein Rotmilan Brut- und Revierpaar. Der Rotmilan braucht offene, mit kleineren und größeren Gehölzen durchsetzte Landschaften als Lebensraum. Diese Voraussetzungen werden innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt.

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet innerhalb eines Land-Rastgebiets mit der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch), mit stark frequentierten Nahrungs- und Ruhegebieten in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendsten Nahrungs- und Ruhegebieten in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden). Aufgrund der Bebauung und dem Gehölzbestand kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren.

Das direkt angrenzende Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA-Gebiet) wird im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung weiter betrachtet.

Brutvögel: Der Vorhabenbereich wird intensiv als Reiterhof genutzt und ist vorwiegend mit Biototypen des Siedlungsbereiches ausgestattet. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht.

Die bestehenden Stallungen und Scheunen bleiben erhalten, lediglich das Unterkunftshaus „Villa Kunterbunt“ wird durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt. Bei der Begehung der Fläche konnten an der „Villa Kunterbunt“ keine Nester festgestellt werden, lediglich an dem Stallgebäude im südlichen Planbereich sind einzelne Schwalbennester vorhanden. Der Stall bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten. Durch den Ersatzneubau der „Villa Kunterbunt“ geht kein Lebensraum von Brutvögeln verloren. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen, das Gewässerbiotop und das Gehölzbiotop innerhalb des Vorhabengebiets werden von dem Vorhaben nicht beeinflusst und bleiben als Lebensraum erhalten.

Eine Besiedelung des Gehölzbestandes durch Brutvögel ist nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Land-Rastgebiets mit der Stufe 3 (hoch bis sehr hoch), mit stark frequentierten Nahrungs- und Ruhegebieten in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendsten Nahrungs- und Ruhegebieten in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden). Aufgrund der Bebauung und des Gehölzbestandes kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren. Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine bedeutenden Schlafplätze von Gänsen, Kranichen oder Schwänen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die Gruppe der Zug- und Rastvogelarten betreffend, werden ausgeschlossen. Gesonderte Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

Aufgrund einer relativ hohen Toleranz gegenüber ihrem Lebensraum wird das Vorhaben die Artengruppe Brutvögel nicht negativ beeinträchtigen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des engeren Bereichs der Baugebiete derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit be-

sonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Entwicklungsziele: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensraumelemente sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung beschränkt bauliche Aktivitäten auf einen engen Bereich im Umfeld der bestehenden Gebäude. Wertgebende Strukturen (z.B. die als Windschutzpflanzung angelegte Baumreihe im südlichen Vorhabenbereich und das Kleingewässer / Löschwasserteich) bleiben einschließlich der angrenzenden Freiflächen unverändert.

Eine Besiedelung des Gehölzbestandes durch Brutvögel ist nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zustand nach Durchführung: Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden, eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

### *Landschaftsbild*

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Westrügenschles Boddenland mit Hiddensee und Ummanz“ eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum Ackerlandschaft zwischen Altefähr und Samtens, Nr. II 6 - 32) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Mit der Planung soll der bestehende Reiterhof ausgebaut werden. Das gegenwärtige Gebäudeensemble ist aufgrund wachsender Nutzungsansprüche (Pferdezucht und Reiterbetrieb, Jugendpension) nicht mehr ausreichend und bedarf einer zeitgemäßen Erneuerung bzw. Ergänzung.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Reiterhofs. Randlich wird das Plangebiet nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Süden schließen entlang der Zufahrtstraße von der B 96 einige wenige Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung zuzuschreiben ist.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft (direkt angrenzende Ackerflächen). Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorbeeinträchtigt. Höhenmäßig werden sich die neuen Gebäude den bisherigen Gebäudehöhen anpassen, die bezogen auf das tatsächliche Gelände ca. 10,0 m betragen. Bezogen auf eine gesetzte Geländehöhe von 10,0 m (Höhe Verkehrsfläche im Bereich des Straßenknicks) wird eine maximale Firsthöhe von 20 Metern festgesetzt. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch die Bebauung geprägt.

Entwicklungsziele: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum zu sichern und mit ihren charakteristischen Strukturen zu

erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet ist bebaut. Das Vorhaben wird auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt. Das als Windschutzpflanzung angelegte Gehölzbiotop im Süden des Plangebiets, das Gewässerbiotop im Südosten und die direkt angrenzenden Ackerflächen bleiben erhalten.

Zustand nach der Durchführung: Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den beabsichtigten Neubau des Unterkunftsgebäudes sowie die Erweiterung des Reiterhofes durch zusätzliche Scheunen, Stallungen und eine neue Reithalle als geringfügig anzusehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar, da sich die neue Bebauung der vorhandenen Bebauung anpasst. Zusätzlich bleiben innerhalb des Plangebiets Teile des Einzelbaumbestandes erhalten.

### 3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Das Plangebiet umfasst den Standort des Reiterhofs Kasselvitz Ausbau. Es kann als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) angesprochen werden. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches. An der Zufahrt zum Grundstück wurde eine doppelte Baumreihe (BRG) kartiert. In der Mitte des Gebiets liegen die Wirtschaftsgebäude, wie Ställe, Scheunen und die Reithalle sowie das Unterkunftsgebäude „Villa Kunterbunt“. Im Nordwesten liegt das Betreiberwohnhaus. Um die Gebäude herum sind sowohl Nutz- (PGN) als auch Ziergärten (PGZ) angelegt. Vereinzelt sind Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ) als Begrenzung vorhanden. Vor der Reithalle ist eine große Fläche versiegelt, diese wird unter anderem als Parkplatz genutzt (Parkplatz, versiegelte Freifläche-OVP). Die Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets sind zum Teil versiegelt (OVW), zum Teil nicht oder teilversiegelt (OVU). Um das Gebäudeensemble herum liegen großzügige Pferdekoppeln und der Turnierplatz. Im Südosten des Vorhabenbereichs liegt innerhalb des Turnierplatzes ein Kleingewässer, das als Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SYS) kartiert wurde.

Die bestehende Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 14.157 qm, die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 8.052 qm. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 6.106 qm, welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Für die ausgewiesenen Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
PGN	Nutzgarten
PGZ	Ziergarten
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)	13.9.8	3.081,0	-	$[0,6 + 0,5] \times 0,75$	2.541,83

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	55,0	1	$[1,5 + 0,5] \times 0,75$	82,5
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	453,0	-	$[0,8 + 0,5] \times 0,75$	441,68
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	40,0	-	$[0,6 + 0,5] \times 0,75$	33,0
<b>Gesamt:</b>		<b>3.629</b>			<b>3.099,01</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Teile der Biotoptypen Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), Nutzgarten (PGN), Ziergarten (PGZ) sowie Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) befinden sich im ausgewiesenen Baugebiet und gehen voraussichtlich im Zuge der Grundstücksgestaltung verloren. Dabei kommt es vor allem zu einer Umwandlung der Sonstigen Sport- und Freizeitanlage in Zierrasen oder anderweitigen, die zukünftigen Gebäude umgebenden, Begrünungen. Diese Begrünungen sind mindestens genauso wertvoll wie die jetzigen Grünflächen der Pferdekoppeln. Die Nutzungsintensität geht also nicht über das derzeitige Maß hinaus, sodass hierfür kein Funktionsverlust angerechnet wird. Lediglich die erkennbaren Verluste an Gehölz- und Nutzgartenstrukturen werden als Funktionsverlust berechnet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nutzgarten (PGN)	13.8.3	546,0	-	$0,8 \times 0,75$	327,60
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	236,0	1	$1,5 \times 0,75$	265,50
<b>Gesamt:</b>		<b>782,0</b>			<b>593,10</b>

#### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	3.099 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	593 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkung	0 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>3.692 Kompensationsflächenpunkte</b>

#### Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

##### Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Kompensationserfordernisses im Umfang von 3.692 Kompensationsflächenpunkten wird eine Einzahlung in geeignete Sammelkompensationsmaßnahmen (Ökokonto) vorgeschlagen. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den Land-



schaftszonen *Ostseeküstenland* und *Vorpommersches Flachland*. Da keine Küstenlebensräume betroffen sind, wird eine Kompensation in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland gewählt.

In der Landschaftszone Vorpommersches Flachland steht das Ökokonto Prosnitz zur Verfügung. Dieses Ökokonto stellt mit seiner Lage auf der Halbinsel Prosnitz eine eingriffsnahe Kompensationsmaßnahme dar. Das Ökokonto Prosnitz wird zu 2,20 € netto gehandelt. Für die erforderlichen 3.692 Kompensationsflächenpunkte sind 8.122,40 € netto bzw. zzgl. 19% Mehrwertsteuer **9.665,66 € brutto** in das Ökokonto Prosnitz zu zahlen.

Mit Erbringung der festgesetzten Zahlung in geeignete Ökokonten gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft für das Vorhaben als ausgeglichen.

#### Kompensation gem. Baumschutzsatzung Ramin

Unabhängig von der städtebaulichen Eingriffsermittlung besteht eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29(2) BNatSchG, hier geschützte Bäume. Gemäß Baumschutzsatzung Ramin vom 29.01.2004 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,00 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern,
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern,
- Denkmalgeschützte Parkanlagen,
- Kleingartenparzellen in Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz,
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsgärtnerischen Zwecken dienen,
- Obstbäume und Koniferen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

#### Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen

- Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten Ersatzpflanzungen vorzunehmen und diese zu erhalten, dies gilt nicht, sofern die Beseitigung aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig war. Die Verpflichtung ist erst dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.
- Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. Der Ersatzbaum hat einen Mindeststammumfang von 10 cm in 1,00 Meter Höhe vorzuweisen.
- Ersatzpflanzungen auf fremden Grundstücken setzen die schriftliche Zustimmung des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten voraus und sind nur in Absprache mit dem Amt Südwest-Rügen für die Gemeinde Ramin möglich.
- Der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages abwenden, wenn die Ersatzpflanzung nicht möglich ist. In diesem Fall setzt das Amt Südwest-Rügen für die Gemeinde Ramin die Geldleistung entsprechend fest. Bei der Bemessung des Betrages werden die Kosten für die Pflanzung des Baumes und eine dreijährige Anwachspflege berücksichtigt.
- Die Einnahmen aus den Ersatzgeldzahlungen sind ausschließlich zur Anpflanzung von Bäumen zu verwenden.

Stammumfang in cm	Möglicherweise betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		Anzahl Bäume als Kompensation
> 50	88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,105,106,115,118,120,122,123,129,133,134,135,136,137,138	1	26
<b>Gesamt</b>			<b>26</b>

Erforderliche Ersatzpflanzungen sind in der Fällgenehmigung als Auflage festzusetzen, so dass sich eine gesonderte Betrachtung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erübrigt.

Mit Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der ermittelte Eingriff als ausgeglichen.

### **3.2.4) Schutzgebiete**

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach §1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Nähe folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- SPA DE 1542 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund, Fläche in ha: 122.289

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des europäischen Schutzgebiets ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind. Die Vorprüfung wird mit Hilfe des Formblattes zur Natura 2000-Vorprüfung in Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der vorhaben- und standortspezifischen 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

#### Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“

Das Plangebiet ist vollständig vom Landschaftsschutzgebiet West-Rügen (Nr. L 143) umgeben, das Gebiet selbst ist jedoch aus der Schutzgebietskulisse ausgegrenzt.

### **3.2.5) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

*Auswirkungen auf Wohnnutzung:* In einer Entfernung von ca. 150 m südlich zum Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude. Konflikte mit den als Splittersiedlung im Außenbereich zu qualifizierenden Wohngebäuden sind nicht zu erkennen. Maßgeblich ist der Schutzanspruch für ein Dorfgebiet/Mischgebiet i. S. der Nr. 6.1c) TA Lärm (d.h. Immissionsgrenzwerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)). Grundsätzlich sind Pferde schreckhafte Tiere, so dass bis auf die bereits stattfindenden Touriere keine stärkeren Lärmemissionen auf dem Hof gewünscht werden. Bei dem Reiterhof handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb im Sinne § 5 od. 6 BauNVO.

*Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität:* Das Vorhaben soll eine Erweiterung des Reiterhofs Kasselvitz Ausbau mit zusätzlichen Scheunen, Stallungen und einer neuen Reithalle sowie einem Neubau des Unterkunftshauses „Villa Kunterbunt“ ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet ist eine Wohnbebauung vorhanden. Randlich wird das Plangebiet nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Süden schließen entlang der Zufahrtstraße von der B 96 einige wenige Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung zuzuschreiben ist. Mit dem Ausbau des Reiterhofs soll der bestehende Betrieb dauerhaft wirtschaftlich gesichert werden. Zudem wird die Verbesserung der Beherbergungsmöglichkeiten für Schulklassen und Jugendgruppen den Jugendtourismus im Ort stärken.

Mit der Kombination landwirtschaftlicher Nutzung mit Reitsport und Jugendtourismus profitiert der Betrieb einerseits von der Stärke der Urlaubsregion Rügen, stellt andererseits aber auch einen wichtigen Baustein der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Ramin dar. Die Lage innerhalb

eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums, sowie die vorhandene reitsportliche Infrastruktur (Reitwege, Springplatz, Dressurplatz, Galoppstrecke und großzügiges Außengelände) stellen gute Ausgangsbedingungen für eine weitere Erweiterung dar.

*Klimatische Belastungen:* Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch ergänzende Bebauung bzw. Flächen-Teilversiegelung in untergeordnetem Umfang wird sich kaum auf das Klima auswirken.

An diesem klimatisch völlig unbedenklichen Ort werden vorhabenbedingt keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursacht.

*Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen:* Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

*Bewertung:* Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

### **3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bodendenkmale

Im Plangebiet ist eine archäologische Fundstätte/ Bodendenkmal bekannt, das sich randlich im Bereich des Turnierplatzes befindet. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach Aussage des Archäologischen Landesamts nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, 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 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bauliche Maßnahmen sind im Bereich des Bodendenkmals nicht geplant, so dass dessen Existenz nicht gefährdet ist.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit auch an anderer Stelle archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

### **3.2.7) Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Reiterhof Kasselvitz Ausbau“ der Gemeinde Rambin ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.



Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### 3.2.8) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.

Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Aufgrund der geringen Eingriffsauswirkungen des Vorhabens sind besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich.

Gemeinde Ramin, Oktober 2016

