

Antrag auf Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“

zum Bebauungsplan Nr. 6
Sondergebiet „Reiter- und Ferienhof“ Ortsteil Neu Drefahl
Gemeinde Ziegendorf



Verfahrensträger

Gemeinde Ziegendorf
Amt Parchimer Umland
Walter-Hase-Straße 42
19370 Parchim

Auftraggeber

Architektur und Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

03.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABENSTELLUNG	3
2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
3. LAGE DES VORHABENS UND STANDORTBESCHREIBUNG	3
4. PROJEKTDESCHREIBUNG	4
5. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „RUHNER BERGE“	5
5.1 Schutzzweck	5
5.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet	6
6. WIRKUNGEN DES VORHABENS	7
6.1 Baubedingte Wirkfaktoren	7
6.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren	8
6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	8
7. BEGRÜNDUNG ZUM ANTRAG AUF HERAUSNAHME EINER FLÄCHE AUS DEM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	8
7.1 Standortwahl	8
7.2 Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung	8
7.3 Prüfung von Flächen zur Wiedereingliederung	9
7.4 Fazit	13
8. QUELLENANGABEN	14
8.1 Literatur, Gesetze und Verordnungen	14
8.2 Internetquellen	14

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ziegendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 6 Sondergebiet „Reiter- und Ferienhof“ in der Gemarkung Drefahl der Flur 2. Die Erschließungsstraße aus westlicher Richtung von der Ortslage Drefahl ist vorhanden.

Dazu wurde am 11.05.2021 durch die Gemeinde Ziegendorf die Aufstellung des B-Plans mit Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel des B-Plans ist die Standortsicherung des Reiter- und Ferienhofes sowie Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu schaffen. Der Betreiber des Hofes zählt zu den bekanntesten Pferdetrainern Deutschlands auf dem Gebiet des „Natural Horsemanship“. Mittlerweile ist der Standort in Neu Drefahl ein Anlaufpunkt aus touristischer Sicht und des Pferdesports. Die Gemeinde Ziegendorf unterstützt den Hofbetreiber in seinen Absichten den Standort weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“, dass mit der Verordnung von 13.05.1996 unter Schutz gestellt ist.

2. Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar. Das Verfahren wird parallel zum hier vorliegenden Antrag auf Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) durchgeführt.

In § 3 der Schutzgebietsverordnung des LSG sind die Verbote aufgeführt. Demnach ist die Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich Verkehrsanlagen verboten. Das umfasst auch die Änderung solcher Anlagen.

Der Schutzzweck des LSG ist im § 2 der Verordnung aufgeführt. Ausnahmen und Befreiungen sind im § 5 der Verordnung geregelt. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachteilige Wirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten kann durch die Naturschutzbehörde bewilligt werden, wenn die Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind oder mit Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Im vorliegenden Fall ist ein Antrag auf Herausnahme der Fläche zu stellen.

3. Lage des Vorhabens und Standortbeschreibung

Der B-Plan Nr. 6 Sondergebiet „Reiter- und Ferienhof“ mit einer Größe von ca. 1,63 ha liegt südöstlich der Ortschaft Drefahl (s. Abb. 1).

Das Gelände ist als relativ eben zu bezeichnen und liegt zwischen 90 bis 92 m ü. DHHN2016. Die Ortslage Neu Drefahl wird von Richtung Westen aus Drefahl über einen unbefestigten Weg erschlossen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine bestehende Hofstelle mit mehreren baulichen Anlagen, die sich in Nutzung befinden. Typische Weideflächen und Reitplätze prägen den Hof und die nähere Umgebung.

Aktuell wird nördlich der Erschließungsstraße „Ruhner Bergstraße“ eine Teilfläche als Parkplatz für Kfz genutzt. Gebäude zum Wohnen, Unterkünfte für Gäste und Mitarbeiter, Reitplätze und Lager befinden sich südlich der Straße.

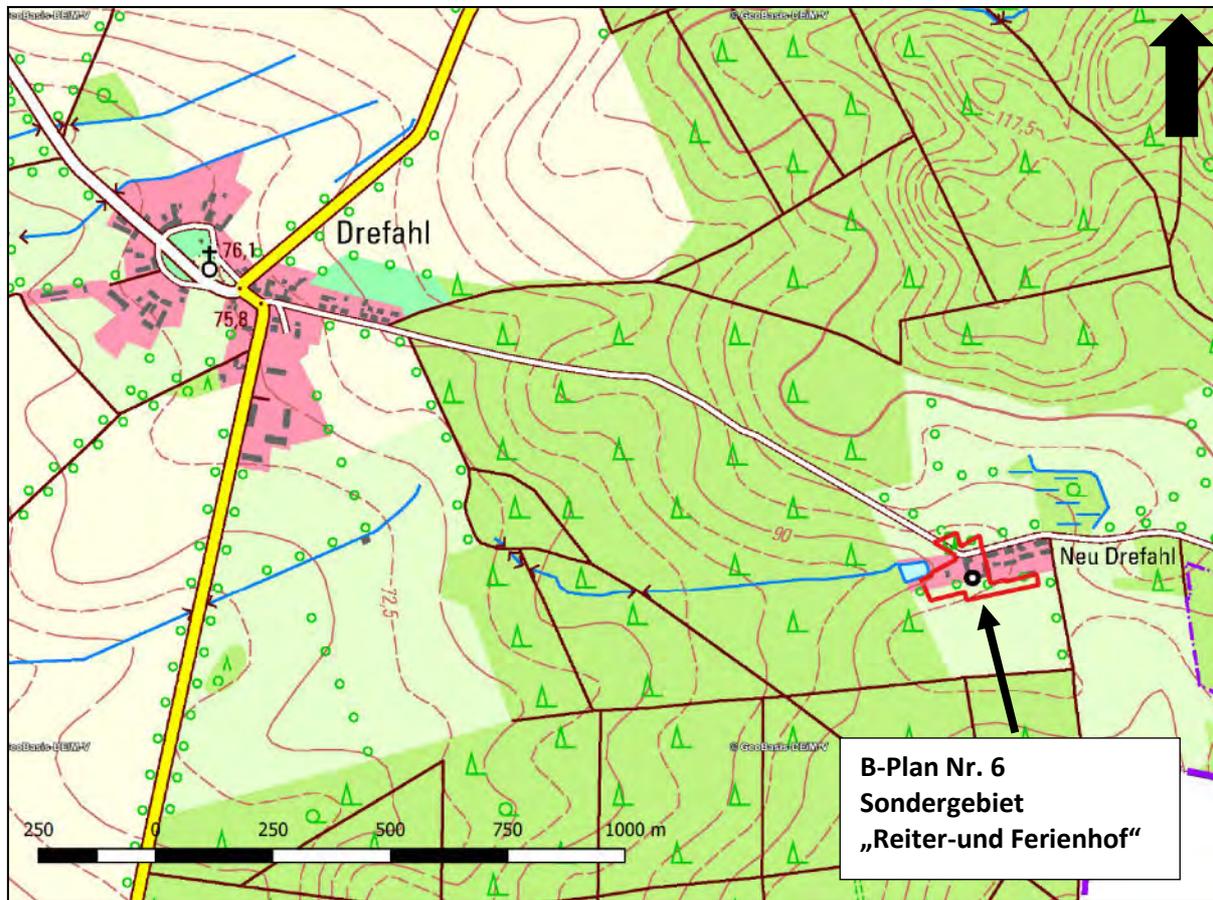


Abb. 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (©GeoBasis DE/M-V 2023).

Eine detaillierte naturschutzfachliche Prüfung des Standortes erfolgte im Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren.

4. Projektbeschreibung

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes SO „Reiter- und Ferienhof“. Geplant sind vier Teilflächen SO 1 bis SO 4. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im Norden vorgesehen sowie eine Straßenverkehrsfläche, die sich im Wesentlichen am Bestand der „Ruhner Bergstraße“ orientiert.

Im SO 1 und SO 3 sind eine GRZ von 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung ist unzulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Zahl orientiert sich an dem Bestand und lässt dennoch eine Erweiterung zu.

Zulässig sind im SO 1 Ferienwohnungen, Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden, Reitplätze/ -hallen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Darüber hinaus dürfen Räume für die betriebliche Verwaltung, die Betreuung von Gästen und den Gästeservice errichtet werden sowie die dem Gebiet dienende Anlagen für Seminare und Schulungen.

Zulässig sind ebenfalls Läden mit einer Gesamtverkaufsflächen von maximal 100 m² mit dem Kernsortiment Reitbedarf- und Zubehör, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke.

In den SO 2 bis SO 4 können jederzeit ortsveränderliche Ferienhäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 m² errichtet werden, Reitplätze und der Versorgung, Unterstellung, Anbinden und Auslauf von Pferden dienende Anlagen.

Die GRZ ist in den Teilflächen SO 2 und SO 4 mit 0,3 festgelegt und ohne mögliche Überschreitung. Innerhalb der Teilflächen ist eine geringe Nutzungsintensität mit Übergang in die freie Landschaft.

Die Ferienhäuser im SO 2 bis SO 4 werden flexibel aufgestellt und betragen maximal 60 m². Eine weitere Festsetzung wird zu den Höhen der baulichen Anlagen getroffen. Der untere Bezugspunkt ergibt sich aus der Topografie. Als Anhaltspunkt für die Höhen die umgebenden Gebäude und eine mögliche Entwicklung im Zuge des B-Plans. Im SO 1 sind Höhen bis maximal 10 m möglich und in den SO 2 bis SO 4 maximal 5 m für Gebäude und 3,5 m für die ortveränderlichen Ferienhäuser.

Angedacht sind Gemeinschaftsstellplätze im Norden des Plangebietes an der Ruhner Bergstraße, um eine Bündelung zu erreichen. Garagen und überdachte Stellplätze für Wohnung sind nur in der Fläche SO 1 zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Westen über die vorhandene „Ruhner Bergstraße“. Es handelt sich hierbei um einen unbefestigten Weg, der in Teilen ertüchtigt ist. Der Weg soll auch weiterhin genutzt werden.

5. Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“

5.1 Schutzzweck

Das Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“ weist eine Größe von ca. 1.820 ha auf und wird festgesetzt:

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- aufgrund der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes,
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.

Schutzzwecke sind insbesondere die Erhaltung oder Entwicklung

- der ausgedehnten Waldbereiche in ihrer Gesamtstruktur mit den alten, standorttypischen und naturnahen Mischwäldern, was durch eine im folgenden näher charakterisierte forstliche Bewirtschaftung erreicht werden soll:
 - Wahl von Bestockungszieltypen, die den potentiellen natürlichen Waldgesellschaften, insbesondere Laub- und Mischwäldern, möglichst nahe kommen und somit durch eine hohe Artenvielfalt und Stabilität gekennzeichnet sind,
 - Belassen von Totholz in einem aus ökonomischer und forstsanitärer Sicht vertretbaren Umfang,
 - weitgehende Einschränkung der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung in besonders seltenen, wertvollen und sensiblen Beständen oder Bestandesteilen,

- weitestgehende Vermeidung von Kahlschlägen, insbesondere Großkahlschlägen,
 - pfegliches Vorgehen, insbesondere bei der Holzbringung und Verjüngungsmaßnahmen durch Anwendung bestands- und bodenschonender Technologien und Technik,
 - bedarfsgerechte Walderschließung unter größtmöglicher Schonung von Landschaft, Boden und Waldbestand,
 - Hinwirken auf eine für den Waldbestand und insbesondere seine Verjüngung tragbare Wilddichte sowie Durchführung anderer geeigneter Maßnahmen zur Wildschadensbegrenzung;
- der Lebensstätten der typischen Tier- und Pflanzenwelt;
 - der naturnahen Waldränder und waldfreien Bereiche (wie die Wüstung Ruhn);
 - der Quellgebiete und naturnahen Bachabschnitte, einschließlich des Gehölmantels;
 - der alten Straßen, Feld- und Waldwege, insbesondere Hohlwege;
 - der Streuobstwiesen, Feldgehölze, Gebüsche, Feldhecken, Alleen und kleinflächiger Feuchtgebiete;
 - der im betreffenden Gebiet vorhandenen Naturdenkmale.

5.2 Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans mit einer Größe von 1,63 ha liegt innerhalb des LSG (s. Abb. 3). Das geplante Vorhaben zählt lt. Verordnung § 3 zu den verbotenen Handlungen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist verboten, auch wenn sie keiner Genehmigung oder Anzeige nach Landesbauordnung M-V bedürfen. Darüber hinaus wird der Charakter des Gebietes verändert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung liegen nicht vor.

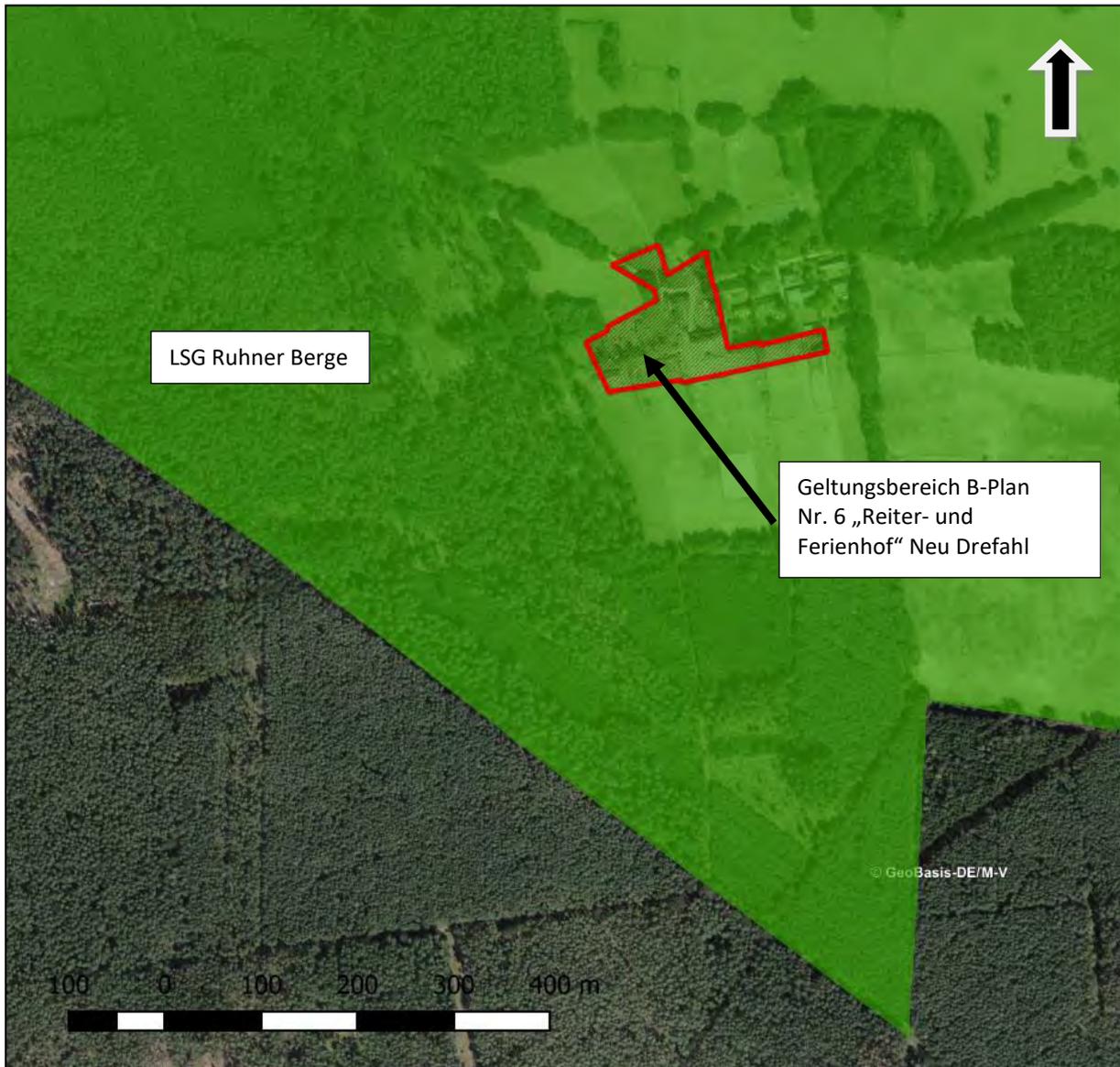


Abb. 3: Lage im LSG „Ruhner Berge“ (GeoBasis-DE/M-V).

6. Wirkungen des Vorhabens

6.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich während der Bauphase und haben eine befristete Dauer. Im Zuge der Erschließungsarbeiten der Bauflächen kommt es zu Erdbewegungen in Form von Bodenab- und -aufträgen. Dabei ist auf einen fachgerechten Umgang mit dem Oberboden zu achten.

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden, Vegetationsbeständen (DIN 18920)

und Gehölzen (R SBB) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

6.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es werden durch die Ausweisung eines Reiter- und Ferienhofes hauptsächlich Biotop der Siedlungen in Form einer sonstigen landwirtschaftlichen Betriebsanlage beansprucht.

Innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsflächen SO 1 bis SO 4 sind 2.554 m² bereits überbaut. Für die Sondergebiete sind Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,6 ohne Überschreitungen zulässig. Somit sind zusätzlich 3.624 m² unter Berücksichtigung des Bestands an Versiegelungen möglich.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ruhner Bergstraße. Es handelt sich dabei um eine unbefestigte Straße, die weiterhin nutzbar ist.

Gesetzlich geschützte Gehölze sind aktuell nicht zur Fällung vorgesehen. Eine direkte Beanspruchung von gesetzlich geschützten Biotopen ist mit Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden.

6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen.

Die zusätzlichen Belastungen ergeben sich bei Veranstaltungen und Seminaren, wo eine erhöhte Besucherzahl zu erwarten ist. Die Konzentration von Besuchern, Personal und Verkehr soll im SO 1 liegen mit kurzen Wegen zur Ruhner Bergstraße.

Die Nutzungsintensität des Reiter- und Ferienhofes muss gegenüber der benachbarten Wohnbebauung im Ortsteil Neu Drefahl verträglich sein.

7. Begründung zum Antrag auf Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet

7.1 Standortwahl

Die Gemeinde Ziegendorf beabsichtigt mit der Umsetzung des B-Plans die gemeindliche Entwicklung in Bezug auf Tourismus und Pferdesport.

Es handelt sich um die Neuordnung eines privat geführten Reiterhofes. Vorgesehen ist mit dem B-Plan eine Standortsicherung und eine künftige Entwicklung. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich wären über Einzelbaugenehmigungen nur eingeschränkte Weiterentwicklungen möglich.

Die Standortwahl ist somit an die o. g. Kriterien gebunden.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

- Begrenzung von Höhen der Gebäude von 10 m im SO 1
- Zulässige Gebäudeoberkanten im SO 2 bis SO 4 mit 5 m und Ferienhäuser 3,5 m
- Größe der Ferienhäuser beschränkt auf 60 m² einschließlich Terrasse
- GRZ passt sich der umgebenden dörflichen Bebauung an
- Pflanzung heimischer Gehölze

7.3 Prüfung von Flächen zur Wiedereingliederung

In Zusammenarbeit mit dem Amt Parchimer Umland wurden diverse Flächen geprüft, um in einem angemessenen Umfang Flächen in das Schutzgebiet aufzunehmen.

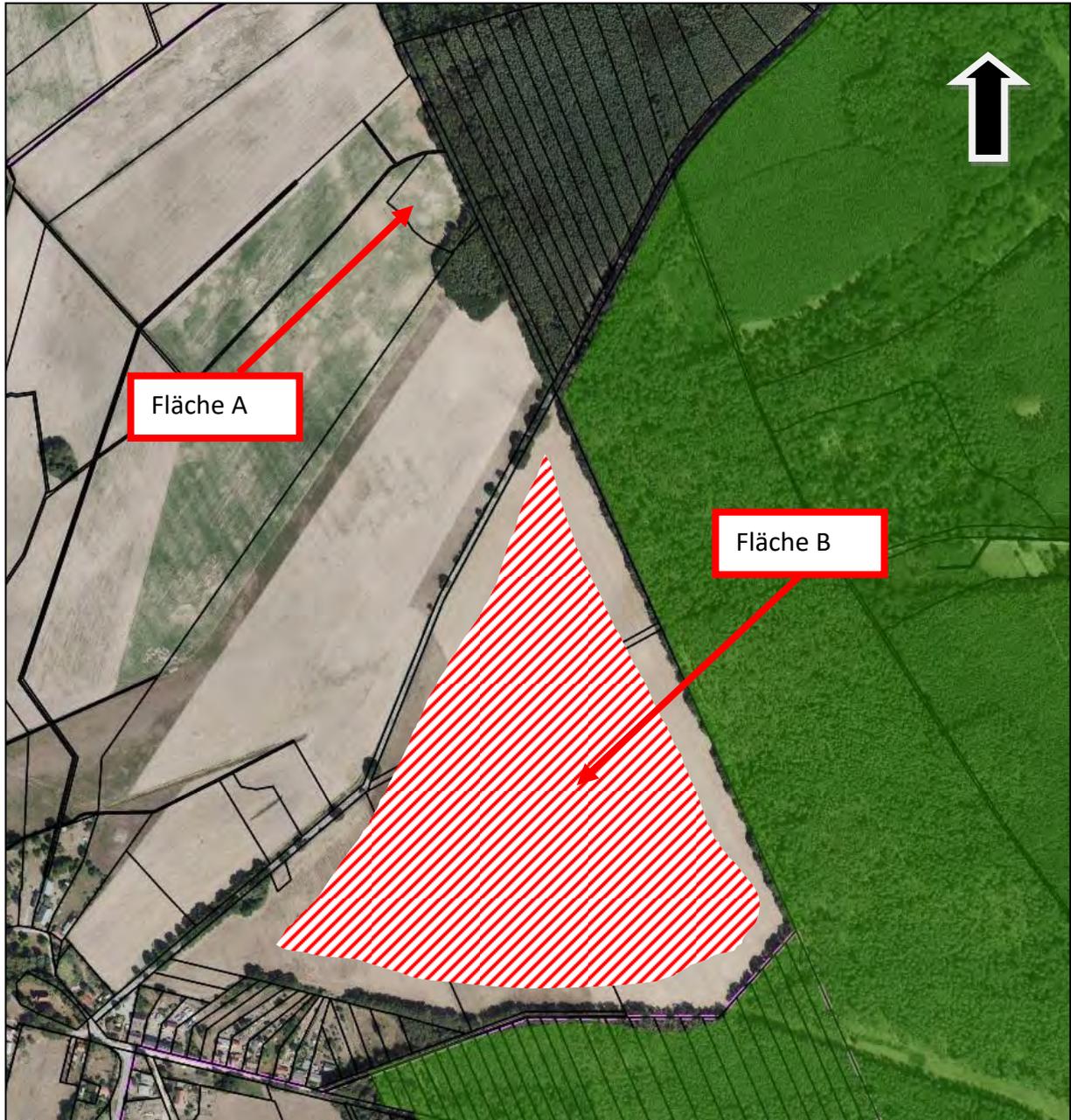
Die geprüften Möglichkeiten werden dargestellt und sollen für weitere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde dienen.

Fläche A

Gemarkung Drefahl, Flur 1, Flurstück 28/2 mit ca. 1,07 ha. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ziegendorf. Es ist Bestandteil eines B-Plans zur Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und kommt deshalb nicht in Frage.

Fläche B

Gemarkung Drefahl, Flur 1, Flurstücke 86, 87, 88, 89/1 und 90. Die Flurstücke sind Bestandteil eines B-Plan zur Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Für die Ausweisung als LSG scheiden die Flächen aus.



Fläche C

Gemarkung Leppin, Flur 1, Flurstück 77/2 mit einer Größe von ca. 1 ha. Eigentümer ist die Landesforst M-V. Die Straße hat eine zerschneidende Wirkung.



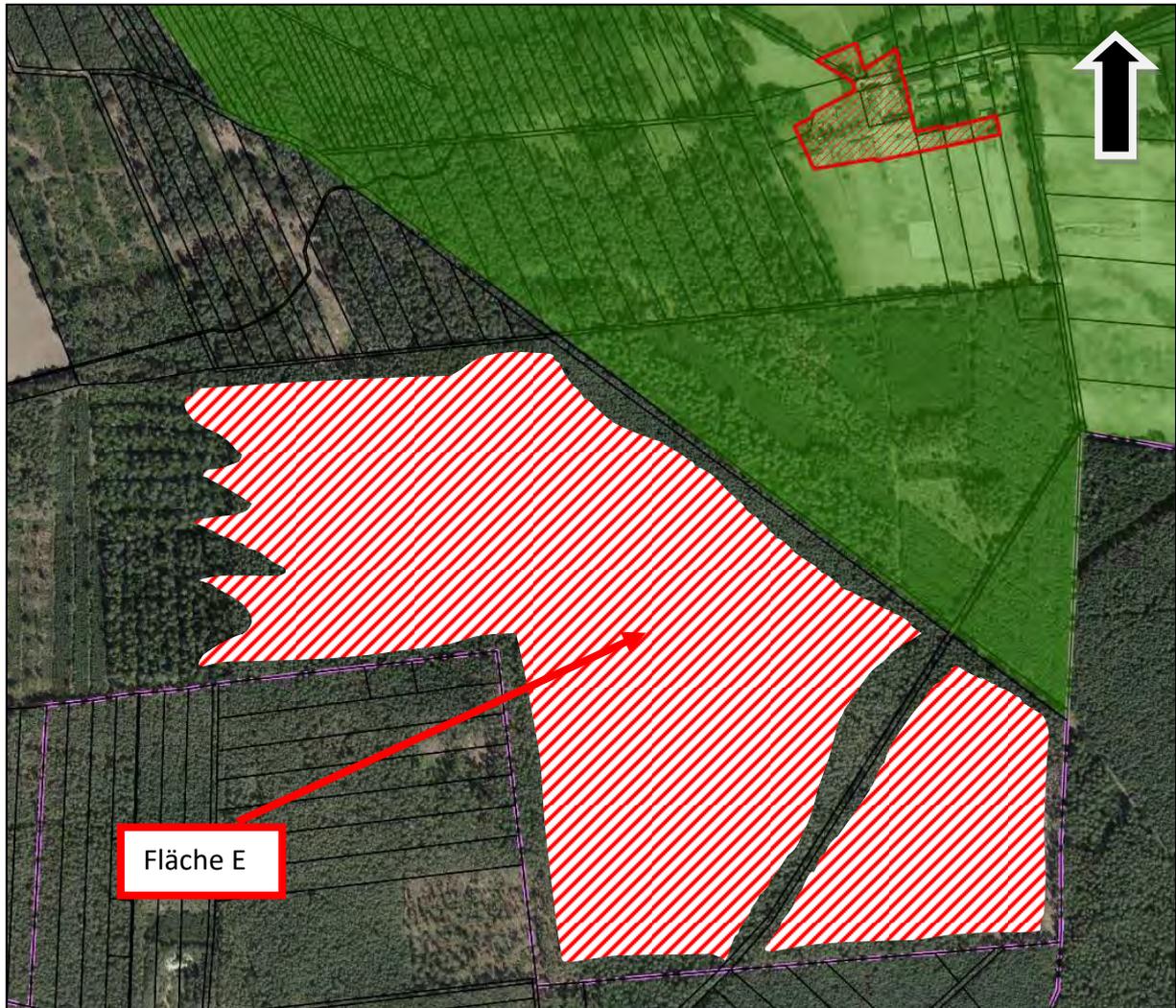
Fläche D

Gemarkung Drefahl, Flur 2, Flurstücke 32 und 33 in Privateigentum.



Fläche E

Gemarkung Drefahl, Flur 2, Flurstück 222. Eigentümer ist die Landesforst M-V. Das gesamte Flurstück weist eine Größe von ca. 84 ha auf. Teilflächen liegen bereits im LSG. Es wäre möglich eine weitere Fläche in das Schutzgebiet aufzunehmen.



7.4 Fazit

Die zur Herausnahme beantragte Fläche beträgt 1,63 ha und entspricht damit dem Geltungsbereich des B-Plans.

Bei einer Größe des LSG von etwa 1.820 ha beträgt der Flächenverlust 0,09 %. Im Jahr 2013 gab es eine 1. Änderungsverordnungen zur Herauslösung von Flächen aus dem Schutzgebiet. Das betraf einen Bereich bei Mentin.

Der gesamte Ort Neu Drefahl liegt im LSG „Ruhner Berge“, so dass keine Alternative zu dem Standort mit seinen geplanten Entwicklungen in Frage kommt. Durch Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Landschaft einbindet und keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Schutzgebiet ausübt.

Eingliederungsflächen wurden durch die Gemeinde Ziegendorf vorgeschlagen und sind im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Fläche E bietet gute Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Schutzgebiet.

8. Quellenangaben

8.1 Literatur, Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV) (2023): Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen. Köln, 28 S.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.10.2022.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“ vom 13.05.1996.

8.2 Internetquellen

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>.

file:///C:/Users/B%C3%BCro/Downloads/2013-10-28_Erste_Verordnung_zur_%C3%84nderung_der_Verordnung_%C3%BCber_das_Lands.PDF

file:///C:/Users/B%C3%BCro/Downloads/1996-05-13_Verordnung_%C3%BCber_das_Landschaftsschutzgebiet_Ruhner_Berge.PDF

Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

