

GEMEINDE ZIEGENDORF

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Reiter- und Ferienhof“
für den Ortsteil Neu Drefahl**

Datum: April 2025
Planungsstand: Satzung

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN.....	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3	LAGE DES PLANGEBIETES, ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND PLANUNTERLAGE.....	5
4	VERFAHREN.....	6
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Vorgaben der kommunalen Planung	7
6	PLANUNGSRECHTICHE FESTSETZUNGEN	7
6.1	Plangeltungsbereich	7
6.2	Gliederung des Plangebietes	7
6.3	Art der baulichen Nutzung	7
6.4	Maß der baulichen Nutzung	9
6.5	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	10
6.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	10
6.7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
6.8	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.9	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	11
6.10	Grünflächen, Gräben und Gehölze.....	11
7	VER- UND ENTSORGUNG	12
8	UMWELTSCHUTZ.....	14
8.1	Landschaftsschutzgebiet	14
8.2	Artenschutz.....	14
8.3	Eingriff / Ausgleich.....	14
8.4	Immissionsschutz	14
9	STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	15
10	HINWEISE	16

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Anlage

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, 29.06.2024

1 VORBEMERKUNGEN

Seit 2011 befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Neu Drefahl der Gemeinde Ziegendorf ein Reiter- und Ferienhof, der für die Gemeinde und die Region mittlerweile einen sehr wichtigen touristischen und pferdespezifischen Anziehungspunkt darstellt. Er liegt im Innern der Stauchmoränen-Landschaft der Ruhner Berge, einer touristisch attraktiven Region in Mecklenburg-Vorpommern im Übergang zum Land Brandenburg. Der Standort ist mit dem Kfz relativ gut erreichbar und liegt zwischen Hamburg und Berlin, in der Nähe der BAB 24, Ausfahrt Parchim/Ziegendorf. Zudem ist die BAB 14 über Grabow oder Karstädt erreichbar, die nach fortlaufender Fertigstellung bis Stendal / Magdeburg eine von Süden kommende, gute Erreichbarkeit darstellen wird. Eine komfortable Anbindung an den ÖPNV ist hingegen nicht gegeben.

Der derzeitige Hofbetreiber gehört zu den bekanntesten Pferdetrainern im Bereich des „Natural Horsemanship“ in Deutschland und kann auf eine mittlerweile über 30 Jahre umfassende Berufs- und Markterfahrung zurückgreifen. Der Standort ist deshalb sogleich zu einem Ausbildungsort für den Umgang mit Pferden geworden. Aufgrund dessen und den damit verbundenen Angeboten ist mit dem Reiter- und Ferienhof eine entsprechende Standortbedeutung erwachsen.

Derzeit besteht die Hofstelle aus mehreren baulichen Anlagen, u. a. einem Wohnhaus, Mitarbeiterunterkünften, Pferdestallungen, umgrenzten Reitplätzen, Räumlichkeiten für die Beherbergung von Gästen sowie Nebengebäuden/-anlagen für Geräte und Maschinen. Das Umfeld ist geprägt von landschaftstypischen Wald- und Weideflächen. Die Topografie ist annähernd eben.

Eine Standortsicherung sowie die künftige Entwicklung des Reiter- und Ferienhofbetriebs (u. a. Erweiterung von Pferdeeinstellplätzen, verbesserte Trainingsmöglichkeiten für Pferde und Reiter, eine angemessene Beherbergung von Gästen sowie verbesserte Räumlichkeiten für Schulungsangebote usw.) ist auf dem Wege der Beantragung von Einzelbaugenehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB nicht realisierbar. Angesichts der Lage im Außenbereich können zwar landwirtschaftlich geprägte Betriebsanlagen und Einrichtungen zugelassen werden; darüber hinaus gehende bauliche Vorhaben bedürfen hingegen einer bauleitplanerischen Absicherung. Nur dadurch wird es möglich, die Belange der Wirtschaft und insbesondere des Tourismus, zu wahren und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Außerdem wird mit dem Betrieb ein wesentlicher Beitrag zum Reitsport / zur Reitausbildung und zur Erholung geleistet und damit der touristischen Region „Ruhner Berge“ Rechnung getragen.

Die Standortsicherung und Entwicklung des Betriebes stehen grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ziegendorf im Einklang, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zwecks Umsetzung von geplanten privaten Investition durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB geschaffen werden sollen.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Planung soll der bestehende Standort / Betrieb planungsrechtlich abgesichert und künftige Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf hat deshalb auf ihrer Sitzung am 11.05.2021 - einem Antrag des Betreibers folgend - die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (hier: Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) beschlossen.

Die Gemeinde Ziegendorf bewertet den Betrieb als orts- und standortangepasst und steht der Weiterentwicklung des Betriebes sehr positiv gegenüber.

Konzept des Betreibers

Für die touristischen und betrieblichen Angebote (u. a. Akademie für Mensch und Pferd, Schulungen, Spezialtraining, Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste usw.) sind verschiedene Entwicklungsareale angedacht. Diese Areale sind dem folgenden Flächenkonzept zu entnehmen, welches zur Aufstellung der Planverfahren in 2021 erstellt wurde:

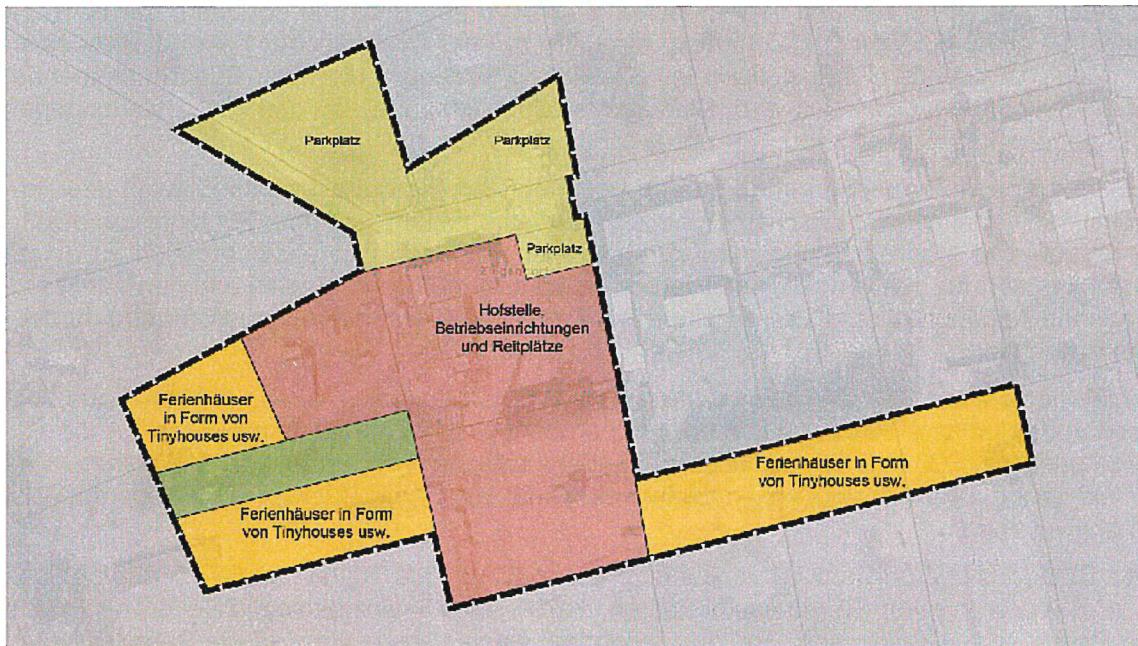


Abb. 1: Flächenkonzept Mai 2021 (Quelle Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin)

Das Flächenkonzept basiert auf bestehenden Gegebenheiten nebst vorhandenen Anlagen und Einrichtungen im Plangebiet und zeigt eine städtebaulich geordnete Entwicklung / Arrondierung auf.

Das Angebot des Reiterhofes soll neben den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke u. a. eine Akademie für Mensch und Pferd für Seminare und Kurse, Spezialtrainingsangebote und Schulungen aufweisen. Darüber hinaus sollen Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 100 qm mit dem Kernsortiment „Reitbedarf- und -zubehör“ sowie der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften das Angebot abrunden.

Für das touristische Angebot des Ferienhofes (Ferienkonzepte mit Pferden, Spontanurlauber, Gruppenfreizeiten, private Ausreitgemeinschaften) sind im Bereich der Hofstelle (SO 1) ganzjährig nutzbare Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) geplant. Zudem sollen Ferienunterkünfte zur Vermietung bereitgestellt werden.

Sanitäranlagen, Gemeinschaftsräume zur Eigenversorgung sowie Räume für die Gästebetreuung und den -service sollen ergänzend erweitert / geschaffen werden.

3 LAGE DES PLANGEBIETES, ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UND PLANUNTERLAGE

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Ziegendorf und liegt etwa 6 km vom Hauptort entfernt. Das Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald geprägt. Neben der Hofanlage befinden sich vier weitere Wohngebäude in östlicher Nachbarschaft.

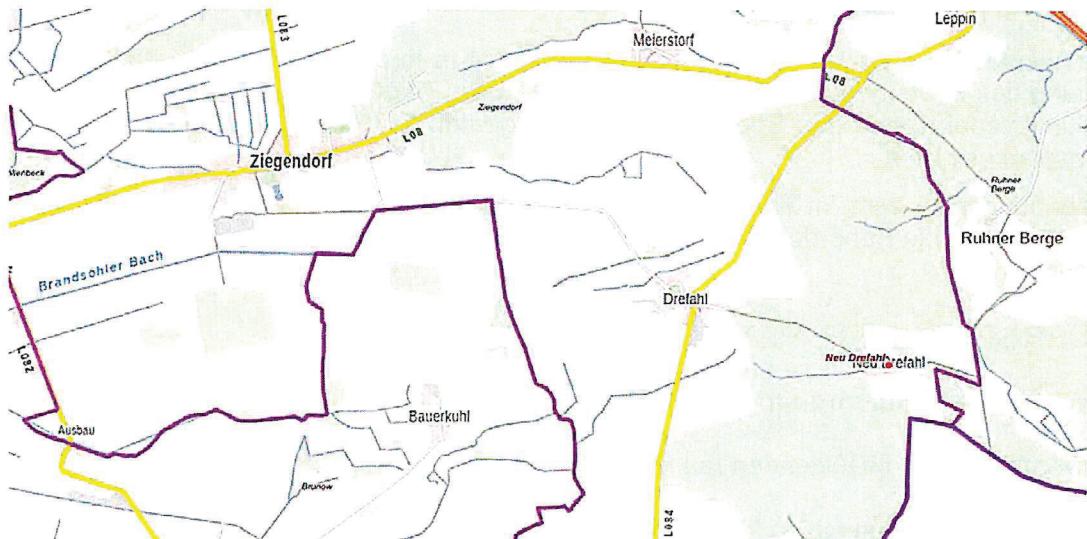


Abb. 2.: Lage des Plangebietes (Quelle: GAIA MV)

Der Plangeltungsbereich umfasst bereits genutzte Flächen des Hofareals nebst den geplanten Flächen für die weitere Entwicklung.



Abb. 3.: Plangebiet (Quelle: Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin)

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Drefahl.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes umfasst rd. 1,6 ha.

Als Planunterlage für die Bauleitplanung dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros R. Hilscher, Parchim, vom 20.06.2023 im Lagesystem ETRS89 (UTM33) und im Höhensystem DHHN2016.

4 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf hat in ihrer Sitzung am 11.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, d. h. unter Anwendung von zwei Öffentlichkeits- sowie Behörden-/TÖB-Beteiligungen und der Durchführung einer Umweltprüfung.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

- Landesentwicklungsplan 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern und
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

Die raumordnerische Bewertung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 28.10.2024 sagt folgendes aus:

„Die Gemeinde Ziegendorf befindet sich gemäß RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

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

Aufgrund des Reitsports und den damit verbundenen Angeboten ist mit dem Vorhaben eine entsprechende Standortspezifität verbunden. Zudem erfolgt die Erweiterung eines bestehenden Reiterhofs im OT Neu Drefahl. Es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, sodass eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden kann.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum. In diesen Räumen soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebunde-

nen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM). Bei dem bestehenden Reiterhof handelt es sich um einen wichtigen touristischen Anziehungspunkt in der Region. Mit der geplanten Erweiterung, einschließlich aller damit verbundenen Angebote, kann das vorhandene touristische Potenzial erhalten, ausgebaut und gestärkt werden.

Gemäß Programmsatz 4.6 (2) LEP M-V sollen die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (hier u. a. Reittourismus), Campingtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.“

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 6 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

5.2 Vorgaben der kommunalen Planung

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Ziegendorf ist seit Januar 1996 wirksam und stellt den Geltungsbereich des Änderungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 3 BauGB aus dem F-Plan zu entwickeln. Da dieses im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, wird der F-Plan parallel geändert.

Nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB könnte der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

6 PLANUNGSRECHTICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Plangeltungsbereich

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung bestimmt.

6.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Straßenverkehrsfläche
- private Grünfläche
- Grabenfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung lässt sich nicht mit den vorgegebenen Baugebietstypen der BauNVO abbilden, so dass ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist und ein adäquater „Katalog“ der zulässigen Nutzungsarten bestimmt wird.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen, der die Reit- und Feriennutzung kombiniert zulässt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird wie folgt definiert:

„Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für einen Reiter- und Ferienhof“.

Zulässig sind:

Sondergebiet SO 1

- Ferienwohnungen (Räume und Gebäude)
- 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
- Räume für die betriebliche Verwaltung, die Betreuung von Gästen und den Gästeservice
- die dem Gebiet dienende Anlagen für Seminare und Schulungen
- Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 100 m² und dem Kernsortiment Reitbedarf und -zubehör
- die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke

Sondergebiete SO 3

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 qm
- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- offene Reitplätze
- die dem Gebiet dienende Anlagen und Einrichtungen für betriebliche Zwecke

Sondergebiete SO2 und SO4

- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 60 qm
- Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
- offene Reitplätze

Für den Betrieb des Reiterhofes bedarf es Anlagen (insbesondere Räumlichkeiten) für die Verwaltung, für Seminare und Schulungen sowie Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden, als auch für allgemeine betriebliche Zwecke. Insofern wird hier die entsprechende Zulässigkeit bestimmt. Es bedarf zugleich der Zulässigkeit von hofnahen Reitplätzen (hier i. S. baulicher Anlagen) für das Training und die Schulung. Eine Witterungsunabhängigkeit kann darüber hinaus über Reithallen (teiloffen wie geschlossen) erreicht werden.

Die derzeitigen Unterbringungskapazitäten und Gemeinschaftseinrichtungen, wie sanitäre Anlagen und Gemeinschaftsräume für Gäste / Kunden, stoßen mittlerweile an ihre Grenzen. Die geringen Übernachtungsmöglichkeiten verhindern momentan die Ausweitung des Angebots. Insofern soll das Übernachtungsangebot erweitert werden. Die Festsetzung der Ferienwohnungen und der Ferienhäuser dient der Unterbringung von Gästen (hier: gewerblich-touristische Nutzung für einen wechselnden Personenkreis) auf dem Ferienhof und orientiert sich u. a. an der Begriffsdefinition des § 13a BauNVO. Mit den Festsetzungen ist planungsrechtlich eindeutig bestimmt, dass kein Dauer- oder Wochenendwohnen stattfinden darf.

Da der Betriebsinhaber des Reiter- und Ferienhofes sogleich in dem vorhandenen Wohnhaus dauerhaft wohnt und dieses aufgrund des Reiter-/Ferienbetriebes auch muss, sind entsprechende Wohnungen zulässig. Wohnungen können sogleich für erforderliche Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter bereitgestellt werden. Die Versorgung von Pferden und der Service mit Gästen erfordern letztendlich betriebszugeordnete Wohnungen.

Der Nachweis dessen, dass es sich um solche Wohnungen handelt, die dem Betrieb zugeordnet sind, ist vom Grundsatz her in nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

In Ergänzung des Gesamtangebotes sollen Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 100 qm mit dem Kernsortiment „Reitbedarf- und -zubehör“ sowie der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften das Angebot abrunden.

Die Festsetzung der o. g. Gesamtverkaufsfläche für Läden stellt eine vorhabenbezogene, baugrundstücksorientierte Verkaufsflächenobergrenze dar. Insofern können Läden mit dem Kernsortiment „Reitbedarf- und -zubehör“ bis zu dieser Obergrenze etabliert werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 in dem Sondergebietsteil SO 1 orientiert sich an den bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sowie der Einräumung weiterer (zulässiger) Entwicklungsmöglichkeiten im „Kernbereich“ der Gesamthofanlage.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 in dem Sondergebietsteil SO 3 lässt ebenfalls eine verdichtete Erweiterung / Entwicklung zu, um neben Ferienhäusern, Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden und offenen Reitplätzen auch Anlagen und Einrichtungen für allgemeine betriebliche Zwecke etablieren zu können. In diesem Sondergebietsteil kann damit variabel auf künftige Veränderungen sowie in Ergänzung zum Sondergebietsteil SO 1 reagiert werden.

Die Sondergebietsteile SO 2 und SO 4 sollen eine geringere Flächenversiegelung erfahren, da sie zum einen zum wirkungsvollen Landschaftsraum ausstrahlen (hier: SO 2) sowie zum anderen südlich an vorhandene Wohnhausgrundstücke angrenzen (hier: SO 4). Deshalb ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die alsdann zu einer aufgelockerten Struktur führt.

Bei der Umsetzung der o. g. GRZ-Werte sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf im vorliegenden Fall nicht durch die Grundflächen der o. g. Anlagen überschritten werden, da die festgesetzten GRZ-Werte bereits eine angemessene bauliche Entwicklung zu lassen und weitere Überschreitungen / Versiegelungen nicht mehr mit dem Landschafts- und Siedlungsraum Neu Drefahls verträglich sind.

Die zulässigen Ferienhäuser sollen dem spezifischen Gästepotenzial des Reiter- und Ferienhofes dienen. Die jeweilige Grundfläche je Haus darf insofern nicht mehr als 60 qm inkl. Terrassen betragen, da diese Größe dem Nutzungszweck bereits angemessen entgegenkommt.

Höhe baulicher Anlagen

Neben der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen, jeweils bezogen auf einen unteren Bezugspunkt, der sich aus der örtlichen Topografie ergibt, festgesetzt. Dabei werden zum einen der Bestand im Plangebiet berücksichtigt und zum anderen auch die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit funktionsgerechten Gebäuden eines Reiterhofes sowie kleineren Ferienhäusern usw.

Die unterschiedlichen Höhen lassen Kubaturen zu, die in ländlich / landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungen typisch sind, bei denen Funktions- und Wohngebäude auf Hofstellen eine wechselhafte Silhouette darstellen. Die Variationsbreite der möglichen Gebäudehöhen liegt im vorliegenden Fall zwischen max. 10 m im Hofkernbereich (Sondergebietsteil SO 1), bei max. 5 m für Gebäude in den Randflächen des Hofes (hier Sondergebietsteile SO 2 bis

4) sowie für Ferienhäuser bei typenbedingt max. 3,50 m, jeweils bezogen auf einen festgesetzten unteren Bezugspunkt.

6.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO (so genannte Kann-Bestimmung) wird nicht festgesetzt. Auf dem Hof sind bereits unterschiedliche Bauweisen vorhanden oder sollen künftig entwickelt werden, so dass daraus keine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise hergeleitet werden kann. Hier ist es sinnvoller, die Bauweise in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu betrachten, bei denen dann eine einzelne, konkrete bauliche Anlage definiert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Sie sind großzügig angelegt, damit die Hofnutzung nach den jeweiligen Anforderungen flexibel weiterentwickelt werden kann.

Zu den jeweiligen südlichen Grundstücksteilen ist kein Abstand zwischen Baugrenze und der Grenze des Plangeltungsbereiches gewählt worden. An diesen Seiten soll die bauliche Nutzung bis an die Freiflächen im Außenbereich herantreten und einen Gestaltungsraum hinsichtlich eines Übergangs zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und den Außenflächen bieten.

6.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Für Gebäude an der östlichen Grenze Sondergebietsteils SO 1 und an der nördlichen Grenze des Sondergebietsteils SO 4 ist eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geltenden Abstandsflächen zu der Nachbargrenzen zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einem Vollgeschoss i. S. d. LBauO M-V.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener baulicher Anlagen, die nicht einen 3 m-Abstand zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Einbindung baulicher Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist grundsätzlich von städtebaulicher Bedeutung, sofern sich örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aus ortstypischen Gegebenheiten herleiten lassen. Aus der vorhandenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Neu Drefahl ergibt sich jedoch keine eindeutig ableitbare Gestaltungsstruktur, insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung. Zudem sind unterschiedliche Gebäudegestaltungen bei z. B. Reithallen und Ferienhäusern auszumachen, so dass hier einengende Gestaltungsvorschriften wenig Sinn machen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird maßgeblich durch eine weit sichtbare Dachlandschaft von Hauptgebäuden mit geprägt. Deshalb sind hier die getroffenen gestalterischen Vorschriften auf eine regionaltypische rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dacheindeckung ausgelegt. Dieses gilt hingegen nicht für die ortsveränderlichen Ferienhäuser, die mit einer geringen, zulässigen Gebäudehöhe in Erscheinung treten werden.

Im Sinne einer umweltgerechten Gestaltung sind begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Eindeckungsmaterialien, da diese sich wiederum störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können.

Reflektionsarme Solarmodule sind als Teil eines Gebäudes zulässig, um eine klimagerechte Energie- oder Wärmeerzeugung zu ermöglichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V derjenige ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung getroffenen Bestimmungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Ruhner Bergstraße“ durchquert. Sie ist ein größtenteils unbefestigter, aber zwecks Befahrbarkeit ertüchtigter Fahrweg in Richtung des Ortsteiles Drefahl sowie in östliche Richtung. Die Straße dient der örtlichen, öffentlichen Verkehrserschließung.

Laut dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros R. Hilscher liegt der derzeitige Fahrweg im westlichen Bereich der Straße teils auf der eigentlichen Straßenparzelle und teils auf Privatgelände. Die tatsächliche Straßenverkehrsfläche wird planungsrechtlich gegenüber den angrenzenden Grundstücken durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die vorhandene Situation ist entsprechend des Bebauungsplanes zu bereinigen.

6.9 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die zulässigen Nutzungen des Reiter- und Ferienhofs ist in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Grundsätzlich sind nach § 12 BauGB Stellplätze und Garagen im Baugebiet zulässig. Die Planung sieht jedoch vor, dass die Stellplätze auf Flächen entlang der Ruhner Bergstraße untergebracht werden sollen, um den Stellplatzverkehr nicht in das südliche Plangebiet hineinzuziehen. Insofern sind Gemeinschaftsstellplätze für die Sondergebietsteile SO 1 bis SO 4 ausgewiesen, auf denen der ruhende Verkehr gebündelt unterzubringen ist.

Abgesehen davon sind Garagen und überdachte Stellplätze für die bestimmte Art der Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ und nur in dem Sondergebietsteil SO1 zulässig, da es sich hierbei um eine wohnungsorientierte Unterbringung von Kfz handelt, die sogleich als (hoch)bauliche Anlage in Erscheinung treten.

6.10 Grünflächen, Gräben und Gehölze

Die festgesetzte private Grünfläche stellt eine wirksame Gliederung zwischen den bebaubaren Bereichen im Plangebiet dar und ist zu erhalten. Der vorhandene Heckenbewuchs auf dieser Fläche ist allerdings in einem nicht erhaltenswerten Zustand. Die vorhandenen Nadelgehölze sind fast alle abgängig oder tot. Insofern ist hier eine Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen; die wenigen vorhandenen Birken können sogleich in die neue Hecke integriert werden.

Die vorhandenen, gesetzlich geschützten Bäume nach dem Plan-Bestand und Planung- der Bürogemeinschaft Umwelt & Planung sind zu erhalten und sind entsprechend festgesetzt.

Im ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes liegt das Gewässer 2. Ordnung Nr. 110.012 in der Unterhaltungslast des WBV.

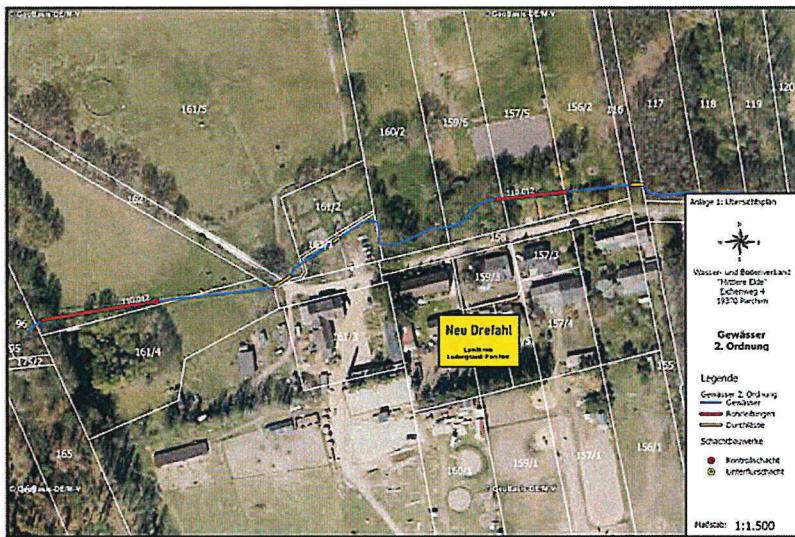


Abb. 4: Anlage zur Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“

Das Gewässer ist im Plangeltungsbereich als Graben nebst Gewässerrandstreifen festgesetzt. Entlang des offenen Grabens sowie in den Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: Gewässerpflugstreifen) sind eine Reihe von Erlen vorhanden, die zwecks landschaftlicher Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Wahrung des Gebietscharakters erhalten bleiben sollen und ebenfalls entsprechend festgesetzt sind.

Bei evtl. Abgang von festgesetzten, zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölzen sind diese artengleich zu ersetzen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche, zentrale Ver- und Entsorgung (hier: Trink- und Abwasser) angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Die qualitäts-/normgerechte Trinkwasserversorgung erfolgt über einen örtlichen, privaten Trinkwasserbrunnen in Form der Eigenversorgung. Der durch die Planung verursachte höhere Trinkwasserbedarf ist abzudecken, durch den Betreiber zu vollziehen und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes sind nach Auskunft des Fachdienstes -Brand- und Katastrophenschutz- des Landkreises Ludwigslust-Parchim für die überplanten Flächen mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung liegt nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V im hoheitlichen Wirkungskreis der Gemeinde.

Der Grundschatz, welcher der Gemeinde obliegt, liegt bei den vorhandenen Anwesen im Ortsteil Neu Drefahl bei angemessenen $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über einen vorhandenen Löschwasserbrunnen an der Ruhner Bergstraße gedeckt. Dieser von der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in regelmäßigen Zeitabständen kontrolliert.

Für den Objektschutz des Reiter- und Ferienhofs ist der (betriebliche) Mehrbedarf hinzuzurechnen. Er ist von dem Betreiber sicherzustellen und kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen:

- Einrichtung privater Löschwasserentnahmestellen
- Installation von stationären Löschanlagen
- Vorhaltung von Sonderlöschmitteln

Die genauen Anforderungen an den Löschwasserbedarf werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Ein Brandschutzkonzept kann ggf. erforderlich sein, um den spezifischen Löschwasserbedarf für das Objekt zu ermitteln und die geplanten Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs darzulegen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet erfolgt über eine örtliche, private Biokläranlage. Die Haushalts- und haushaltsähnlichen Abwässer werden dieser Biokläranlage zugeführt. Die bestehende Anlage muss entsprechend normgerecht betrieben werden. Eine möglicherweise erforderliche Anpassung der Kapazität ist durch den Betreiber durchzuführen und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren i. S. bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen nachzuweisen.

Die Entsorgung der gesammelten Abwässer erfolgt dezentral über den Wasser- und Abwasserzweckverband durch eine bedarfsgerechte Abfuhr.

Landwirtschaftsähnliche Abwässer wie z.B. aus der Mistlagerung, sind normgerecht vor Ort aufzufangen; sie können alsdann abgefahren oder ggf. zur fachgerechten Ausbringung auf landwirtschaftlichen Fläche verwendet werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser versickert aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse derzeit problemlos im Plangebiet. Daher wird auch künftig von der Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Gebrauch gemacht, auch um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Das von Gebäuden und befestigten Freiflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann weiter im Plangebiet versickert werden; Niederschlagswasser, welches aufgrund des Verschmutzungsgrades nicht ohne weiteres versickert werden kann/darf, ist ordnungsgemäß aufzufangen und einer Entsorgung zuzuführen.

Aufgrund dessen, dass im nördlichen Plangebiet ein Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltslast des Boden- und Wasserverbandes „Mittlere Elde“ vorhanden ist, kann das als unbedenklich und tolerierbar zu bewertende Niederschlagswasser auch auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung eingeleitet werden. Dafür ist dieses auf dem Grundstück so zurückzuhalten, dass die Einleitung in die Vorflut 2 l/s*ha nicht übersteigt.

Das unbedenklich und tolerierbar zu bewertende Niederschlagswasser kann zugleich als Brauchwasser zurückgehalten und genutzt werden.

Energie / Kommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Kommunikationsmedien erfolgt über vorhandene Netze.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf Grundlage und dem Regelwerk des örtlichen Entsorgungsbetriebes.

8 UMWELTSCHUTZ

Zur vorliegenden Planung ist ein Umweltbericht erarbeitet worden, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt ist. In ihm sind die Umweltprüfung, als auch die Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern umfassend dargelegt.

8.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Ruhner Berge“.

Der Antrag auf Herauslösung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum B-Plan-Verfahren bearbeitet. Die Herauslösung wird gem. Stellungnahme der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt.

8.2 Artenschutz

Zur vorliegenden Planung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden, der der Begründung anliegt und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Festsetzungen aus Sicht des Artenschutzes sind zu treffen, wenn nachweislich vorkommende Arten durch die Planung beeinträchtigt werden bzw. werden können. Insofern sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Vorkommende Arten sind im vorliegenden Fall Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF_{AFB}1 gem. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist sogleich festgesetzt. Die so genannte Bauzeitenregelung ist ebenfalls festgesetzt.

Die weiteren Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Belange des Artenschutzes auch bei Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen. Vorbeugende oder baubegleitende Maßnahmen sind jedoch nicht von bodenrechtlicher Natur i. S. d. kommunalen Bauleitplanung. Sie sind von dem jeweiligen Vorhabenträger auf Grundlage naturschutzrechtlicher Regelungen durchzuführen und sind deshalb hinweisgebend in den Planunterlagen dargelegt.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

8.3 Eingriff / Ausgleich

Die Planung bereitet einen Eingriff vor. Diesen gilt es auszugleichen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und -bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die aus der Bilanzierung resultierenden Kompensationsmaßnahmen „Anlage eines freiwachsenden Siedlungsgehölzes“ im Plangebiet sowie die dem Eingriff zugeordnete „Umwandlung von Acker in extensive Weiden“ sind durch Festsetzung im Text Teil B planungsrechtlich berücksichtigt und bauleitplanerisch abgesichert. Hierzu wird zudem eine Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

8.4 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass unvermeidbare Immissionen nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Schallimmissionen

Die Nutzungsintensität auf dem Hof muss verträglich gegenüber der benachbarten Wohnnutzung sein, also nachbarrechtskonform. Insofern ist seitens des Betreibers auf eine wohnadäquate Ausrichtung seiner Nutzung unter Würdigung der direkt-nachbarlichen Interessen zu achten. Ungeachtet dessen gilt das Rücksichtnahmegebot, welches in § 15 BauNVO verankert ist und beiderseits gilt.

Das Nebeneinander von den zulässigen und benachbarten Nutzungen ist in einem ländlich geprägten Siedlungsbereich als verträglich anzusehen.

Die zulässigen Ferienunterkünfte dienen der Erholung sowie der Unterbringung von Veranstaltungsteilnehmern. Gemäß der DIN 18005 Bbl 1: 2023-07, Schallschutz im Städtebau, können Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiet dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen und als Orientierungswerte die Immissionsrichtwerte für dieses angesetzt werden. In diesem Einzelfall ist jedoch zu beachten, dass die Unterbringung im Zusammenhang mit einem Reiterhof steht. Bei dem Reiterhof handelt es sich um eine Anlage von den Emissionen ausgehen können. Aufgrund dessen, wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Immissionsorte, wie Ferienunterkünfte, Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Büroräume und Schulungsräume, die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angenommen.

Es gelten im Übrigen die einschlägigen Fachgesetze/-regelungen. Im planungsrechtlichen Zusammenhang findet die DIN 18005 Anwendung, im betriebsbezogenen Zusammenhang die TA Lärm. Die vorgenannten Regelwerke können im Amt Parchimer Umland eingesehen werden.

Staubimmissionen

Von den gelagerten Futtermitteln und von den Reitplätzen kann es zur Bildung von Staubniederschlägen kommen. Bei Einhaltung der Immissionswerte für Staubniederschlag gem. den entsprechend geltenden Regelwerk (TA Luft) wird der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubniederschlag sichergestellt.

9 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Pos.	Nutzung	Gebiet	Flächengrößen in m ² rd.
1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes		16.352
2	Sondergebiet	SO gesamt	13.391
2.1		SO 1 inkl. GSt-Fläche	6.304
2.2		SO 2	1.135
2.3		SO 3	2.254
2.4		SO 4	2.342
2.5		GSt-Flächen nördl. d. Straße	1.356
3	Straßenverkehrsfläche	gesamt	1.141
4	Grünfläche / Ausgleichsfläche	gesamt	1.339
5	Fläche f. d. Wasserwirtschaft und Graben	gesamt	481

10 HINWEISE

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens Teile einer Verdachtsfläche von Bodendenkmalen.

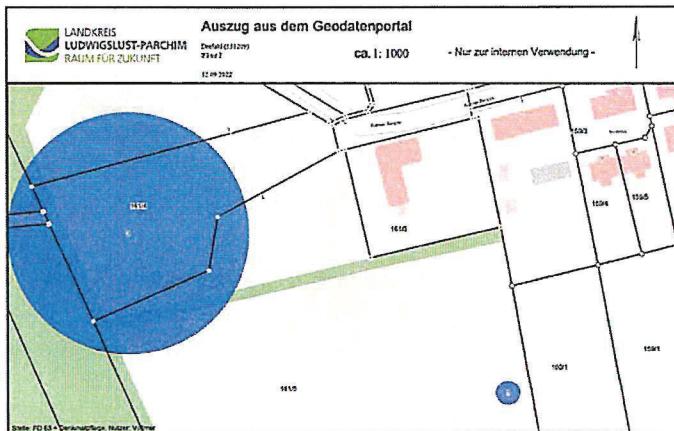


Abb. 5: Anlage zur Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (BodenDenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Bodenschutz

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

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesit-

zer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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

Mögliche Munitionsfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

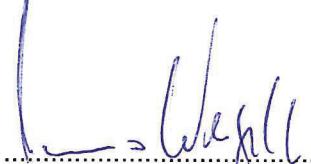
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ziegendorf am 11.06.2025 gebilligt.

Gemeinde Ziegendorf, 02.07.2025




Bürgermeister