

Gemeinde Staven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Staven
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	6
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3 Planverfahren	7
3. Ausgangssituation	8
3.1 Räumliche Einbindung	8
3.2 Bebauung und Nutzung	9
3.3 Erschließung.....	10
3.4 Natur und Umwelt	10
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	10
4. Planungsbindungen	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2 Landes- und Regionalplanung	10
4.3 Flächennutzungsplan.....	11
5. Plankonzept.....	12
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6. Vorhaben- und Erschließungsplan	12
6.1 Vorhabenträger.....	12
6.2 Zielsetzung	13
6.3 Vorhabenbeschreibung.....	13
6.3.1 Ausgangssituation	13
6.3.2 Bauvorhaben	13
6.3.3 Erschließung.....	13
6.3.4 Kompensation.....	13
6.4 Durchführungsvertrag	13
7. Planinhalt.....	14
7.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	14
7.1.1 Art der Nutzung	14
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze.....	14
7.2 Verkehrliche Erschließung	15

7.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	15
7.3.1	Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	15
7.3.2	Kompensationsmaßnahmen	16
7.4	Hinweise	16
7.4.1	Bodendenkmale.....	16
7.4.2	Arbeitsschutz	16
7.4.3	Bodenschutz und Abfallrecht	17
7.4.4	Munitionsfunde	18
7.4.5	Untere Verkehrsbehörde.....	18
7.4.6	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.....	18
8.	Auswirkungen der Planung	19
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	19
8.2	Verkehr	19
8.3	Ver- und Entsorgung.....	19
8.4	Natur und Umwelt	20
8.5	Bodenordnende Maßnahmen	20
8.6	Kosten und Finanzierung	20
9.	Flächenbilanz	20
10.	Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan	20
II.	UMWELTBERICHT	21
1.	Einleitung.....	21
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....	22
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	22
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	23
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	23
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	24
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	26
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	26
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	33
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	33

2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	34
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	34
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	34
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	34
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	35
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	35
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	43
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	43

Anlage 1 Bestandskarte

Anlage 2 Konfliktkarte

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Die Reitanlage liegt am Südrand im Ortsteil Rossow östlich der Kreisstraße MSE73. Das 3,66 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 81/6 (teilweise), 92/6, 92/7, 92/8 (teilweise), 92/10, 92/11 und 93/4 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rossow. Im Norden und Osten grenzen Gewerbeflächen an. Im Südosten und Süden befindet sich Intensivackerfläche.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch einen Gewerbebetrieb (Stavener Straße 20) (Flurstücke 81/16, 92/8 und 93/4), |
| im Osten: | durch einen Gewerbebetrieb (Stavener Straße 20) und einen Weg (Flurstücke 80/13, 93/3 und 93/5), |
| im Süden: | durch einen Gewerbebetrieb, einen Weg und Ackerfläche (Flurstücke 81/15, 92/12 und 93/3) und |
| im Westen: | durch die Kreisstraße MSE73 (Flurstück 92/5). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Datum vom 03.08.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven dem Antrag der Spedition Michael Rathmann e. K. (Vorhabenträger) auf Schaffung von Bauplanungsrecht auf dem Grundstück Dorfstraße 20a, 17039 Staven OT Rossow für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage zugestimmt. Am 25.10.2021 wurde dann der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ gefasst.

Teile der gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrand von Rossow sind untergenutzt und sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die Pferdehaltung/-zucht mit bis zu 10 Tieren ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Die Gemeinde möchte ortsansässige Unternehmen stärken und erforderliche Flächen zur Verfügung stellen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reitanlage.

Für die Planung des Vorhabens wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Staven als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

2.3 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Staven hat in ihrer Sitzung am 21.10.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ aufzustellen. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 11/2022 vom 26.11.2022 bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung vom 02.12.2022 bis 13.01.2023 im Internet.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 10.02.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 13.03.2023 und 21.11.2023 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung konnte vom 05.12.2022 bis zum 13.01.2023 im Amt Neverin eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. 11/2022 vom 26.11.2022. Ergänzend wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes vom 02.12.2022 bis 13.01.2023 eingestellt. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.02.2023 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 03.04.2023 äußerten sich 14 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.10.2023 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“, die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage des Amtes Neverin veröffentlicht. Zusätzlich konnten die auszulegenden Unterlagen im Amt eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 01.11.2023 bis 12.01.2024 im Internet eingestellt. Zusätzlich erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung am 25.11.2023 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 11/2023. Bis zum 12.01.2024 gingen keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit beim Amt ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 02.02.2024 gingen 19 Behördenstellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Ersatz für zwei Bäume wird festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3) und die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 des Artenschutzfachbeitrages wurden redaktionell überarbeitet.

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 07.06.2024/18.06.2024 den Durchführungsvertrag geschlossen.

Abwägungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 26.11.2024 behandelt.

Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der Abwägung wurde der endgültige Plan erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ liegt am Südrand des Ortsteils Rossow östlich der Kreisstraße.
Das Luftbild wurde 2020 aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war der Pferdestall noch nicht in Nutzung.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 13.06.2022

3.2 Bebauung und Nutzung

Das im Süden befindliche Gebäude wurde zum Pferdestall umgebaut. Nur im Osten des Gebäudes sind noch Büroräume vorhanden.

Das nördliche Gebäude wird als Lagerhalle für Futter und Einstreu genutzt. Östlich der Lagerhalle wurde eine Pferde-Laufanlage errichtet. Südwestlich der Lagerhalle steht auf der befestigten Fläche ein Container mit Pferdedung.

Der Bereich südlich des Stallgebäudes und der Osten wird als Auslauffläche für die Pferde genutzt. Im Süden schließt sich daran die Weidefläche an, die mit einem Koppelzaun umfasst wurde.

Im Norden und Osten grenzen Gewerbebetriebe an. Südlich der Weide befindet sich eine Intensivackerfläche auf dem Luftbild.

3.3 Erschließung

Die Reitanlage ist durch die Kreisstraße MSE73 (Dorfstraße) verkehrlich erschlossen. Der Planbereich ist an die Trinkwasserversorgung und die Stromversorgung angeschlossen. Auf dem Gelände des Vorhabenträgers befindet sich ein Löschteich mit Löschwasserentnahmestelle. Der Eigentümer hat einer Mitbenutzung der Löschwasserentnahmestelle durch die Gemeinde Staven zur Sicherung des Grundschutzes zugestimmt. Unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich verläuft eine Breitbandleitung. Im Plangeltungsbereich gibt es Anschlüsse der Telekom für Breitband und Telefon.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete im naturschutzrechtlichen Sinn. Innerhalb des Plangeltungsbereichs stehen Bäume Nadelbäume und junge Obstbäume. Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereichs ausschließlich das Flurstück 92/7 liegen im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ liegt am südlichen Rand des Innenbereichs von Rossow. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen im westlichen Teil ist § 35 BauGB Außenbereich. Die Errichtung einer Reitanlage ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Der Gemeinde Staven wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Sie ist durch das internationale Straßennetz erschlossen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Der Gemeinde Staven wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Staven ist über das großräumige und das bedeutende flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsame Radroutennetz. In der Gemeinde gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Dies betrifft den Ortsteil Rossow nicht.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.03.2023 wird ausgeführt:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 erstreckt sich über teilbebaute, ehemals für Gewerbe genutzte Flächen eines Speditionsunternehmens sowie Ackerflächen am südwestlichen Ortsrand von Rossow.

Es ist festzustellen, dass sich das Vorhaben in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage befindet und der Umnutzung einer erschlossenen Standortreserve im Ortsteil Rossow dient. Somit werden die o.g. Ziele und Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS hinreichend beachtet bzw. berücksichtigt.

Im „SO Reiten 1“ (Intensivackerflächen) soll ausschließlich Weidenutzung zugelassen werden. Dies stellt eine Nutzungsänderung von bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen dar. Die Bodenwertzahl der Ackerflächen liegt unter dem Wert 50. Eine Umnutzung steht daher dem Ziel der Raumordnung aus Programmsatz 4.5(2) LEP M-V nicht entgegen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem gemäß Gesamtkarte des LEP M-V (M 1:250 000) sowie des RREP MS (M 1:100 000) planzeichnerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Gemäß Programmsatz 4.5(3) LEP M-V soll bei raumbedeutsamen Planungen in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht in der Abwägung beigemessen werden. Die Intensivackerflächen im „SO Reiten 1“ werden durch die neue Nutzung nicht versiegelt. Sie stehen als Weidefläche und damit als Grünland einer nicht intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung. Dementsprechend wird der Programmsatz 4.5(3) LEP M-V durch die Planung hinreichend berücksichtigt.

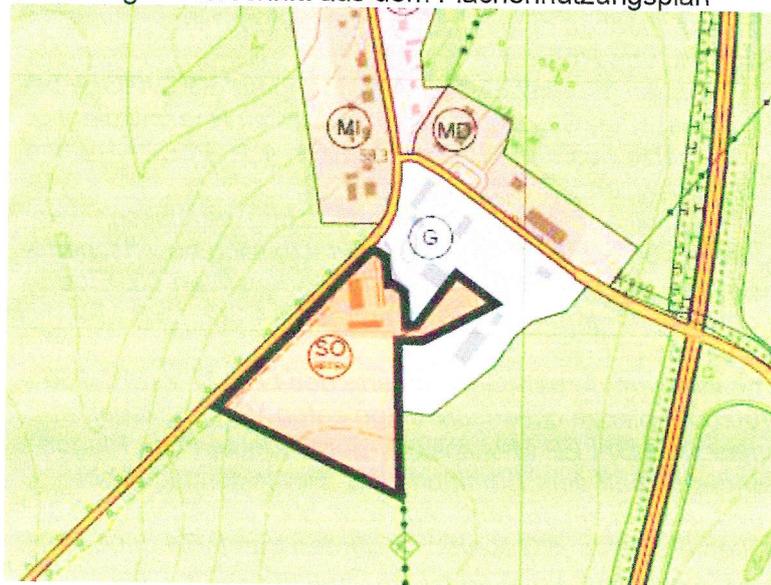
Gemäß Programmsatz 4.1(7) LEP M-V soll die Funktion, Struktur und Gestalt von Dörfern und Städten erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. In der Planzeichnung (Teil A) erfolgt eine Unterteilung in die Sondergebiete „SO Reiten“ und „SO Reiten 1“, wobei keine eindeutige Grenze zwischen den jeweiligen Sondergebieten zu erkennen ist. Innerhalb des „SO Reiten“ wurde zeichnerisch eine Baugrenze festgelegt, die neben dem bereits bebauten Bestand weitere überbaubare Grundstücksflächen ausweist. Hier soll nach Begründung lediglich noch ein überdachter Reitplatz entstehen. Die laut Textteil B aufgeführten baulich zulässigen Nutzungen im „SO Reiten“ sollen der Unterbringung und Verpflegung sowie dem Auslauf von bis zu 10 Pferden und von Büro-/Sanitärräumen dienen. Diese geringfügigen baulichen Veränderungen sind aus raumordnerischer Sicht als behutsame Dorfentwicklung einzustufen und entsprechen somit dem Programmsatz 4.1(7) LEP M-V.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Staven hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Seit dem 30.06.2024 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Staven.

Im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Reitanlage in Rossow“ ist ein Sondergebiet Reiten dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. PLANKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die gemeindliche Planung verfolgt das Ziel, am südlichen Ortsrand von Rossow, die Errichtung einer Reitanlage zuzulassen. Nur der nördliche Teil befindet sich innerhalb gewerblicher Bauflächen; die geplante Pferdekoppel liegt im Außenbereich. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für die Entwicklung einer Reitanlage geschaffen werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein sonstiges Sondergebiet Reiten kann nicht aus der gewerblichen Baufläche und der Flächen für die Landwirtschaft entwickelt werden, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss. Die Gemeinde hat das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Zwischenzeitlich läuft auch in diesem Verfahren die Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Spedition Michael Rathmann e. K.

6.2 Zielsetzung

Die Inhaberin möchte auf dem Firmengelände privat eine Reitanlage betreiben. Sie hat keinen landwirtschaftlichen Betrieb.
Es sollen bis 10 Pferde eingestallt werden.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Der Vorhabenträger hat ein Bürogebäude zum Pferdestall umgebaut. Eine vorhandene Lagerhalle wird für Futter und Einstreu genutzt und eine Pferdelaufanlage neugebaut. Im Westen wurde ein Containerstellplatz für Pferdedung eingerichtet. Der südliche und östliche Teil des Plangeltungsbereichs wird als Auslaufläche für die Pferde genutzt und die Fläche im Süden wurde als Weidefläche eingezäunt.

6.3.2 Bauvorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Reitplatz von 20 m × 40 m zu bauen.

6.3.3 Erschließung

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße über das Grundstück der Spedition Michael Rathmann e. K.
Der öffentliche Weg (Flurstück 97/2) wurde von der Einzäunung ausgenommen.
Die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71141-30-2024 zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde von der unteren Wasserbehörde am 28.08.2024 erteilt.

6.3.4 Kompensation

Zur externen Kompensation werden 9.564 Punkte des Ökokontos MSE-041 Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz erworben.

6.4 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen des Plangeltungsbereichs.

Nur was Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, darf gebaut werden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb von drei Monaten nach Bekanntmachung der Satzung einen vollständigen Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichen und innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung die Reitanlage zu erreichen.

Der Bebauungsplan wird erst wirksam, wenn der Kauf der Ökopunkte nachgewiesen ist. Der Reservierungsbescheid liegt zum Satzungsbeschluss vor.
Die wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des Niederschlagswassers liegt ebenfalls vor.

7. PLANINHALT

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der Nutzung

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungen ist ein sonstiges Sondergebiet Reiten nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Im sonstiges Sondergebiet Reiten ist eine Reitanlage für maximal 10 Pferde zulässig. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind folgende Anlage zulässig:

- Pferdestall,
- Reitplatz,
- Pferde-Laufanlage,
- Lagerhalle für Futter und Einstreu,
- Lagerung Pferdedung,
- Auslauffläche,
- Weidefläche mit Koppelzaun,
- Büroräume,
- Sanitärräume.

Das sonstige Sondergebiet südlich des Weges ist ausschließlich als Weidefläche mit Koppelzaun zu nutzen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dabei wird die vorhandene Überbauung beachtet und Versiegelung beachtet.

Für die Weidefläche wird eine GRZ von 0,1 als ausreichend erachtet.

Es wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 nicht zulässig ist. Damit soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Als Geschosshöhe wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäudelänge maximal 50 m betragen darf und zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 3 m Abstand einzuhalten sind.

Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Für die Fläche südlich des Weges wird keine Baugrenze festgesetzt.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kreisstraße MSE73.

„Von Seiten des Sachgebietes Tiefbau wird festgestellt, dass das o. g. Pangebiet an der Kreisstraße MSE 73, Abschnitt 30 gelegen ist. Ein Teil befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Ortslage Rossow; der Rest an der freien Strecke. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist zuständiger Baulastträger der Kreisstraße.“¹

Die Grundstückszufahrt erfolgt über das Betriebsgelände des Vorhabenträgers.

Außerdem ist zwischen Betriebsgelände und Weide ein öffentlicher Weg vorhanden, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung hier Feld- und Wanderweg, festgesetzt wurde. Der Weg befindet sich teilweise südlich des Wegegrundstücks.

„Für spätere Vorhaben wird der Hinweis mit auf den Weg gegeben, dass gemäß § 31 Absatz 1 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG M-V) bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBauO M-V) an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.“²

7.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

7.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Fällungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.
- V2 Die Umbau- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Das jeweilige Gebäude ist vor Beginn der Baumaßnahme durch diese auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in dem Gebäude lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Die Untersuchung hat durch Sicht- und ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und der Kellerräume auf Besatz durch Fledermäuse zu erfolgen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die, in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind zu ersetzen.

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.01.2024

² Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 24.01.2024

7.3.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben werden durch Kauf von 9.564 Kompensationsflächenäquivalenten des Kontos MSE – 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Der Reservierungsbescheid mit Datum vom 12.09.24 liegt vor und wird den Satzungsunterlagen beigelegt.
- M2 Der Verlust von zwei Einzelbäumen ist mit der Pflanzung von zwei einheimischen und standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Möglich wäre die Verwendung hochstämmiger Obstbäume alter Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm innerhalb des Plangebietes. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszwetschge, Nancy- Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

7.4 Hinweise

7.4.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

7.4.2 Arbeitsschutz

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 03.03.2023 hin:

„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.

Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033

Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).

Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 - „Bauarbeiten“ - zu berücksichtigen.“

7.4.3 Bodenschutz und Abfallrecht

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 03.04.2023 hin:

„Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Um planungsbedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren, sollte im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal erfolgen.

Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollten das BVB Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ herangezogen werden.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktion gemäß § 2 BBodSchG darzulegen.

Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen.

Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, wird der Gemeinde Staven aufgrund unzureichender Aussagen zum Bodenschutz und Abfallrecht empfohlen, in die Begründung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Reitanlage in Rossow" den Punkt „Bodenschutz und Abfallrecht“ wie folgt zu ergänzen:

Abfallrecht und Bodenschutz:

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit 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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt

und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).“

7.4.4 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 15.02.2023 hin, „dass in Mecklenburg-Vorpommern 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.“

7.4.5 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 24.01.2024 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg oder per E-Mail unter verkehrsbehoerde@lk-seenplatte.de einzuholen.“

7.4.6 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 13.03.2023 auf eine Breitbandleitung unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich hin. „Sie sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskunft/ein Schachtschein einzuholen.

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-LI der neu.sw (Tel. 0395 3500-694) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe, auch für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, ist zu verzichten.“

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen in der Reitanlage werden rechtlich zulässig.

8.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche werden keine Veränderungen vorgenommen.

8.3 Ver- und Entsorgung

An der vorhandenen Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser

Auf dem Betriebsgelände des Vorhabenträgers befindet sich ein Löschwasserteich mit Entnahmestutzen.

Abwasser

Das häusliche Abwasser wird über die öffentliche Abwasserentsorgung entsorgt.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Regenwasser

Das Regenwasser versickert teilweise bzw. wird dem Feuerlöschteich nördlich des Plangeltungsbereichs zugeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71141-30-2024 zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde von der unteren Wasserbehörde am 28.08.2024 erteilt.

Telekommunikationslinien

Eine Breitbandleitung verläuft unmittelbar anschließend an den Plangeltungsbereich. Im Plangeltungsbereich gibt es Hausanschlüsse für Breitband und Telekommunikation der Telekom. „Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.“

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“³

³ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 23.02.2023

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft.

8.4 Natur und Umwelt

Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die geplanten CEF-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

9. FLÄCHENBILANZ

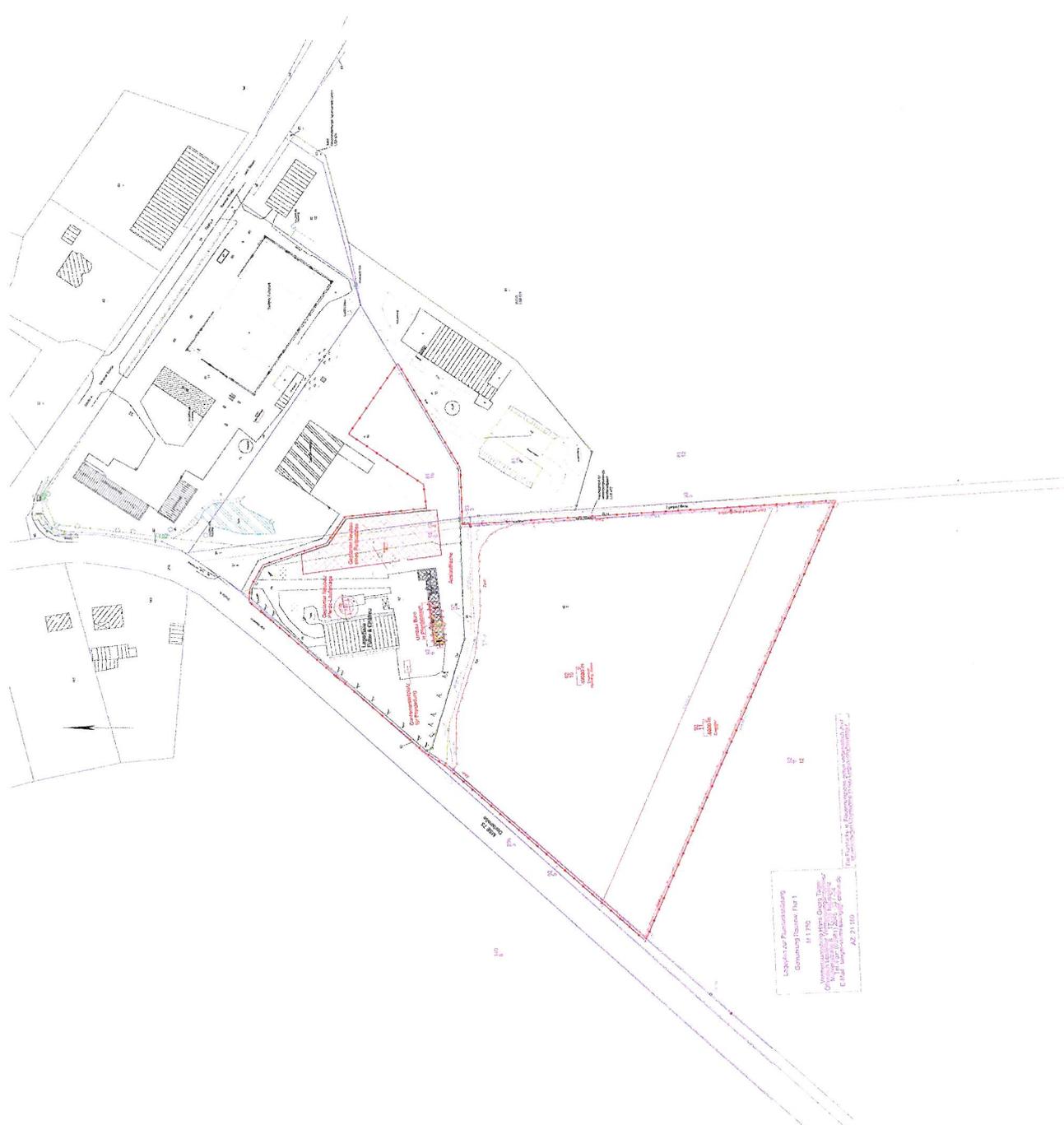
Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet	35.508 m ²	97,1 %
Verkehrsflächen	1.065 m ²	2,9 %
Gesamt	36.573 m²	100 %

10. ANLAGEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Anlage 1

Übersichtsplan



Datum:	12.21.27/0627 BA	Maßstab:	1 : 100
Datum:	27.06.2022		
Bauverfahren & Bauort: NUTZUNGSÄNDERUNG BIURO IN STALL Einbau Pferdeboxen			
Dorfstraße 20A 17039 Staven OT Rossow			
Planung:	m ² bauplan Dipl.-Ing.(FH) Jens Trettin		
Hausweg 12 - 17035 Neubrandenburg wfd@gmx.net tel. +49 30 242 86 41 Unerstattet.			
Bauherr:	Frau Xenia Henning		
Dorfstraße 20 A 17039 Staven OT Rossow Unerstattet.			
Bauteil - Bemerkungen: Übersichtsplan Entwurfsplanung			
Staven / OT Rossow			

U.S. 100/101 Planungsbüro
 Gemeindefachverwalt. (FV) 1
 H 1 175
 01.06.2022
 17039 Staven OT Rossow
 12.21.27/0627 BA
 27.06.2022
 1 : 100

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Planung für das Gebiet östlich der Kreisstraße MSE 73 auf den Flurstücken 81/6 (teilweise), 92/6, 92/7, 92/8 (teilweise), 92/10, 92/11 und 93/4 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Rossow sieht vor, auf dem etwa 3,66 Hektar großen Gelände ein Sonstiges Sondergebiet zu errichten. Hier soll eine Reitanlage für maximal 10 Pferde eingerichtet werden. Das Sondergebiet ist unterteilt in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Zulässig sind im nördlichen Teil beispielsweise ein Pferdestall, ein überdachter Reitplatz, eine Pferde-Laufanlage, eine Lagerhalle für Futter und Einstreu, eine Lagermöglichkeit für Pferdedung, eine Auslauffläche, Büro- sowie Sanitärräume. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 angegeben. Eine Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen. Daher ist eine 60%ige Versiegelung im nördlichen SO Reiten möglich. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Das Vorhaben wird in offener Bauweise umgesetzt. Die Fichten - Baumreihen im Nordosten des Plangebietes bleiben erhalten. Zwei dünnstämmige Ahornbäume im Zentrum des Plangebietes werden im Zuge der Errichtung einer Verkehrsfläche beseitigt. Im südlichen SO Reiten bietet eine GRZ von 0,1 zwar die Möglichkeit einer 10%igen Überbauung, jedoch ist ausschließlich Weidenutzung mit Koppelzaun zulässig.

Abb. 4: Planung (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2022)

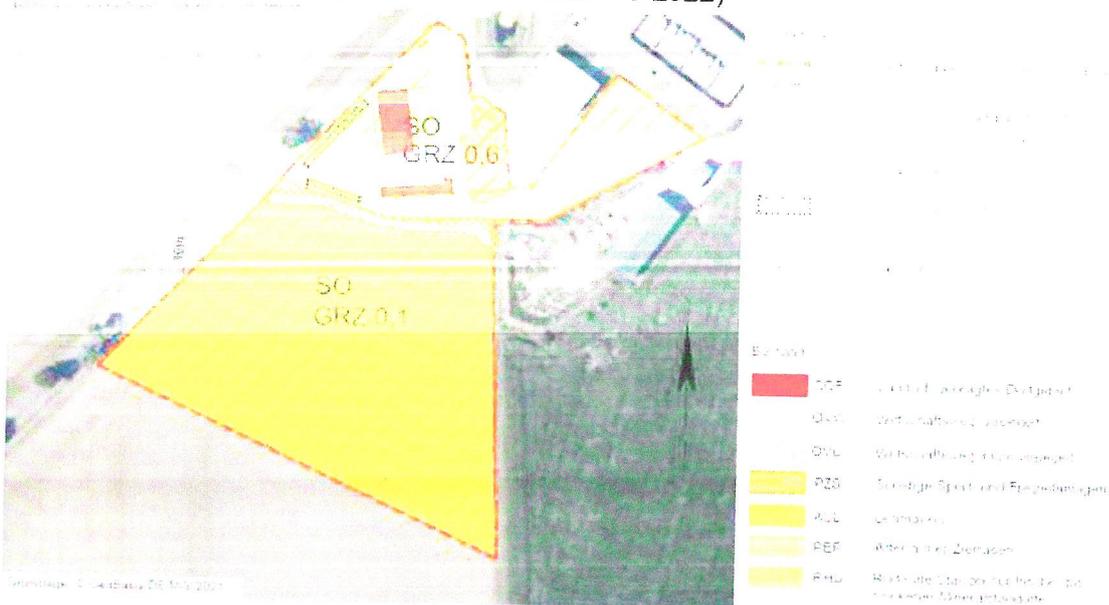


Tabelle 2: Planung

Geplante Nutzung	Fläche in m ²		Anteil an der Gesamtfläche in %
Sonstiges Sondergebiet Reiten GRZ 0,6	10.942,00		
davon			
Bauflächen überbaubar 60%		6.333,60	17,32
Bauflächen unverbaut 40%		4.222,40	11,55
Erhaltung Gehölze		386,00	1,06
Sonstiges Sondergebiet Reiten Weidefläche (GRZ 0,1)	24.566,00		
davon Baufläche überbaubar 10%		2.456,60	6,72
davon Baufläche verbaut 90%		22.109,40	60,45
Verkehrsfläche	1065,00		2,91
	36.573,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das südliche SO Reiten erzeugt keine zusätzlichen Wirkungen da hier Acker- in Weidenutzung umgewandelt wird. Das nördliche SO Reiten kann infolge zusätzlicher Versiegelungen bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Baumaschinen und Baubetrieb verursachen eine Störung bzw. ein Aufscheuchen von heimischen Tierarten
- 2 Lärmbelastung während der Bauphase
- 3 anfallender Bauschutt, Verschmutzungen
- 4 möglicherweise Schädigungen an Gehölzen durch Baumaschinen, Trittbelastungen auf unversiegelten Flächen
- 5 Beseitigen von Gehölzen

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Versiegelungen z.B. durch Bau von Ställen, Büroräumen, Sanitärräumen, Lagerhalle
- 2 Umbauten/ Überbauungen/Gehölzbeseitigungen führen zu Habitatverlusten

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 zusätzliches Verkehrsaufkommen durch eintreffende Nutzer der Reitanlage
- 2 Lärmbelastung durch Reitsportbetrieb und die Unterbringung der Pferde
- 3 Geruchsbelastung durch anfallenden Pferdedung
- 4 durch die Pferde verursachte Trittbelastungen

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es werden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analysen folgender Artengruppen: Avifauna 1 Begehung, Fledermäuse 1 Bege- hung, Amphibien/Rep- tilien 1 Begehung	Biotopty- pener- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) – sind den Karten I bis VI keine besonderen Funktionsausprägungen und Ziele für das Plangebiet zu entnehmen.

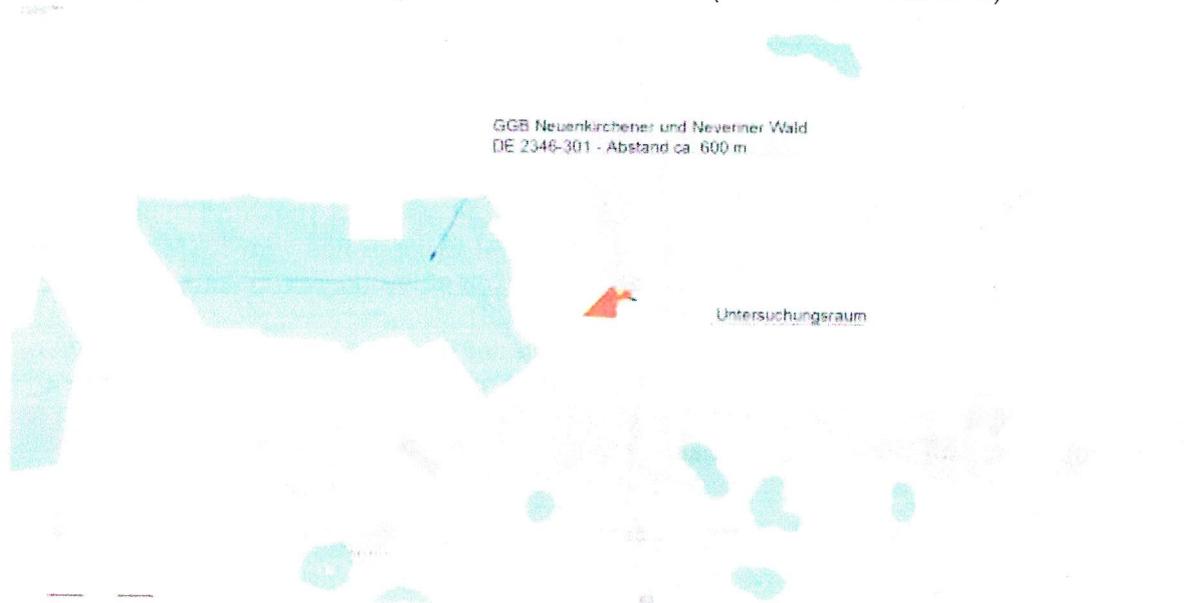
Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Plangebiet im Nahbereich der Stadt Neubrandenburg und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Um das Plangebiet herum verlaufen bedeutsame flächenerschließende Verkehrswege.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- 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,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),

-
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
 - EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
 - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist,
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Abb.5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/ M-V)



- Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope.
- Auf der Fläche stehen keine nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.
- Im 50 m - Umkreis der Vorhabenfläche befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes permanentes Kleingewässer (s. Abb. 15).

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das Vorhaben liegt im südlichen Ortsrandbereich von Rossow und ist circa 2,3 km von Neverin, 2,4 km von Staven sowie 2,8 km von Ganzkow entfernt. Unmittelbar westlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Kreisstraße 73 (Dorfstraße), welche 89 m nördlich des Vorhabens, nach Osten abzweigend, in die Kreisstraße 119 (Stavener Straße) übergeht. Etwa 420 m östlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Autobahn A20. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine Spedition und anschließend an Wohnbebauung. Südlich, östlich und westlich erstrecken sich vorwiegend ausgeräumte intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. 730 m südwestlich wächst der Rossower Wald. Das Plangebiet ist seitens der vorhandenen Nutzungen, insbesondere der Kreisstraßen, der Spedition und der intensiven Landwirtschaft, durch Immissionen, Fremdstoffeintrag und Beunruhigungen vorbelastet. Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund der Einfriedung und der Bebauung derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Abb.6: Biotope des Plangebietes (Quelle: Begehung am 14.03.22)



Flora

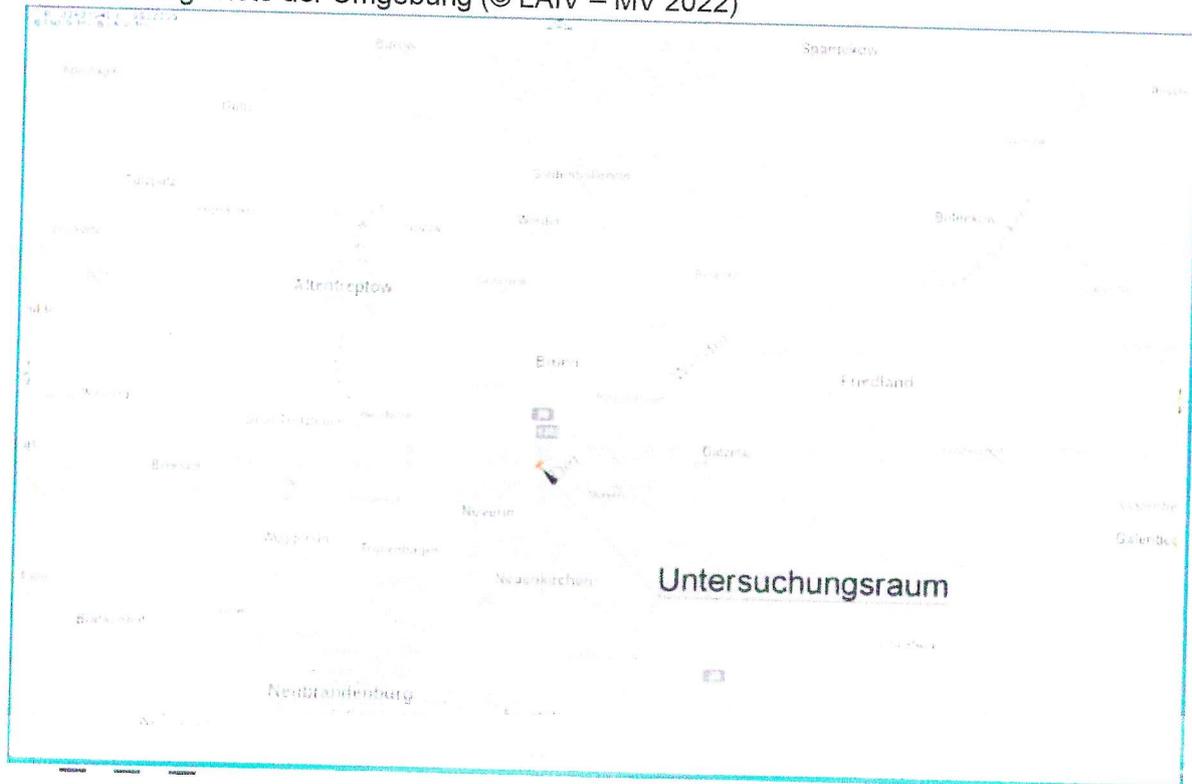
Die Vorhabenfläche besteht im Süden ausschließlich aus allseitig umzäuntem Lehmacker (ACL Feldblock DEMVLI087BA20014) und im Norden überwiegend aus artenarmem Zierrasen (PER). Weiterhin stehen im Norden eine Reithalle aus Wellblech und ein gemauerter flacher Stall (ODF). Zum Zeitpunkt der Begehung wurden südlich des Stalls Pferde gehalten. Zwischen den Gebäuden erstrecken sich mehrere vollversiegelte Wege (OVW). Östlich davon wurde eine sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) mit Hindernissen für den Springreitport kartiert. Im Nordwesten der vorhandenen Bebauung und im Süden bilden Fichtenanpflanzungen (*Picea abies*) einen Sichtschutz in Richtung Dorfstraße (Bild 04) und Landschaft. Das Plangebiet wird unterteilt durch einen unversiegelten Wirtschaftsweg (OVU) und einen Streifen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU). In diesem Bereich stehen entlang des Weges mehrere als Sträucher kartierte junge Ahorne (*Acer spec.* <15 cm), ein Weidenstumpf (*Salix spec.*) mit Stockausschlag, eine Mirabelle (*Prunus domestica subsp. Syriaca*) und zwei Ahorne (*Acer spec.*) mit einem Stammdurchmesser von über 15 Zentimetern (Bild 05).

Etwa 18 Meter nördlich befindet sich das eutrophe permanente Kleingewässer MST02156 (Bild 03). Etwa 300 Meter nordwestlich liegt ein permanentes Kleingewässer mit Rohrkolbenröhricht und Wasserlinsen (MST02139) sowie etwa 260 Meter südöstlich ein temporäres steilufriertes Kleingewässer mit Staudenflur (MST02157).

Tabelle 4: Biotope im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PER	artenarmer Zierrasen	6.565,00	17,95
PZS	sonstige Sport- und Freizeitanlage	1.140,00	3,12
RHU	Ruderales Staudenflur	596,00	1,63
ACL	Lehmacker	24.658,00	67,42
OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	379,00	1,04
OVW	versiegelter Wirtschaftsweg	2.403,00	6,57
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	832,00	2,27
Gesamt		36.573,00	100,00

Abb. 7: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)



Fauna

Avifauna

Das untersuchte Gelände unterliegt einer intensiven anthropogenen Nutzung. Große Teile im Norden des Untersuchungsgebietes sind versiegelt und die Ackerfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die artenarmen Zierrasen unterliegen einer häufigen Mahd und Trittbelastungen durch die darauf weidenden Pferde. Das Gelände ist aufgrund der Umzäunung nicht für Säugetiere zugänglich.

Wenige Sträucher im Norden, Fichten ohne Höhlen im Nordwesten und entlang des unversiegelten Weges, zwei Ahorne mit > 15 cm und < 30 cm Stammdurchmesser, der Weidenstumpf sowie die Mirabelle im Osten bieten strauch- und baumbewohnenden Vogelarten potenzielle Nistplätze. Im entsprechenden Meßtischblattquadranten 2346-3 wurden verzeichnet: 13 Kranichbrutplätze (2008-2016), 4 Brutpaare des Rotmilans (2011-2013), 2 besetzte Horste des Schreiadlers (2015) und 2 besetzte Horste vom Weißstorch (2014). Die zuvor genannten Groß- und Greifvogelarten finden aufgrund der bestehenden Beunruhigungen und mangels Strukturen keine geeigneten Habitate zur Brut und als Nahrungsquelle vor. Mit einem Vorkommen der Arten ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben liegt nicht in einem Rastgebiet (siehe Abbildung 9).

Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet zwei Gebäude einen gemauerten Stall und eine Reithalle aus Wellblech. Weiterhin ist ein hölzerner Unterstand vorhanden. Die Ortgangbleche und die Giebelabschlussbleche der Reithalle und des Stalls sowie der hölzerne Unterstand bieten wenige potenzielle Spaltenquartiere. Diese sind ausschließlich als Einzelquartiere außerhalb des Winters nutzbar. Indirekte Hinweise auf eine Quartiersnutzung (Kot, Fraßplätze usw.) liegen nicht vor. Die Fichtenreihen sind potenzielle Leitlinien. Die bewachsenen Freiflächen im Norden und Westen bieten kleinflächige Jagdmöglichkeiten.

Herpetofauna

Im MTB-Q 2346-3 sind Beobachtungen folgender Amphibienarten gelistet: 3 Beobachtungen Grünfrosch, 1 Beobachtung Laubfrosch, 3 Beobachtungen Kammolch, 4 Beobachtungen Rotbauchunke, 2 Beobachtungen Teichmolch, 3 Beobachtungen Knoblauchkröte (Daten LUNG 2010). Zum Vorkommen von Reptilienarten liegen keine Daten vor. Das permanente Kleingewässer (Bild 03) nördlich des Plangebietes weist zwar einen sehr schmalen Schilfgürtel und ein einzelstehendes Gehölz auf, ist aber stark eutrophiert und zum Teil abfallend, sodass mit Schadstoffeintrag zu rechnen ist. Als Laichhabitat für Amphibien ist dieses Gewässer eher ungeeignet. Der Boden des Plangebietes ist bindig und somit nicht grabbar. Das beunruhigte stark beanspruchte und gemähte Gelände beinhaltet weder Versteckmöglichkeiten noch Sonnenplätze noch sandige Offenstellen, die auf Vorkommen von Reptilien oder von Amphibien in Landlebensräumen schließen ließen. Im Rahmen 5-maliger Begehungen zur Herpetofauna konnten keine Individuen Amphibien festgestellt werden. Drei Mal wurden adulte Zauneidechsen am südöstlichen Plangebietsrand und 1 x ein juveniles Exemplar an der westlichen Fichtenreihe festgestellt. Im Plangebiet selbst, insbesondere im Bereich der Baugrenzen gelangen keine Funde.

Biber/Fischotter

Das nächstgelegene Biberrevier liegt, gemäß Daten des LUNG (MTB-Q 2346-3) aus dem Jahr 2010, circa 5 Kilometer entfernt in den Luisenhofer Teichen jenseits der Autobahn in der Nähe der Datze. Im MTB-Q wurden Fischotteraktivitäten registriert (Daten nach LUNG 2005). Das Plangebiet ist im Norden eingefriedet und besteht im Süden aus strukturloser Ackerfläche. Ein Vorkommen von Biber und Fischotter ist nicht zu erwarten.

Käfer

Für den Zeitraum von 1990 bis 2017 werden 3 Beobachtungen des Eremiten aufgeführt. Im Plangebiet gibt es keine geeigneten Brutbäume, Gewässer oder Moore für streng geschützte Käferarten. Nicht streng geschützte Käferarten finden auf den Frei- und Ackerflächen potenzielle Habitate.

Falter/Libellen/Mollusken

Für streng geschützte Arten oben genannter Artengruppen sind im Plangebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden. Nicht streng geschützte Falterarten finden in den Staudenfluren potenzielle Habitate.

Boden

Im Untersuchungsgebiet sind sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme als Bodenart vorherrschend. Im LINFOS wird als Bodengesellschaft „Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde/ Fahl-erde/Pseudogley z.T. mit starkem Stauwassereinfluss“ angegeben. Die Ackerzahl beträgt 34, es handelt sich um einen durchschnittlich ertragreichen Boden. Das Vorhaben liegt nicht in einem potenziellen Moorverbreitungsgebiet. Die potenzielle Nitratauswaschungsgefährdung ist als gering einzustufen. Es liegt keine potenzielle Wassererosionsgefährdung vor. Die potenzielle Winderosionsgefährdung wird mit gering bis sehr gering angegeben. Dem Boden kommt gemäß der Bodenfunktionsbereiche nur eine geringe Schutzwürdigkeit zu.

Abb. 8: Bodenverhältnisse (© GeoBasis-DE/ M-V)

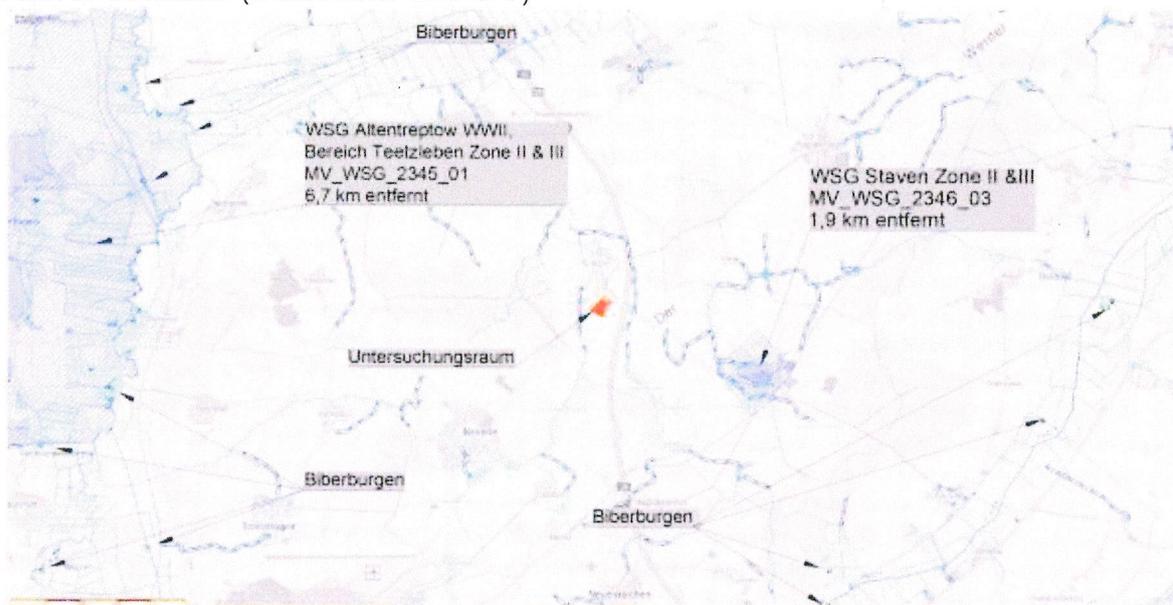


Wasser

Als Grundwasserüberdeckung liegt weichseleiszeitlicher Geschiebemergel vor. Glazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex fungieren als Grundwasserleiter. Es liegt eine >10 Meter mächtige bindige Deckschicht vor. Die Tiefenlage des Grundwassers beträgt 45 über NN. Die Tiefenlage der Süß-/ Salzwassergrenze wird im LUNG mit -26 bis -50 m NN angegeben. Der Flurabstand beträgt >10 Meter. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen aufgrund von Mächtigkeitsschwankungen. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung des Direktabflusses beträgt 188,5 mm/a. Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Staven (MV_WSG_2346_03) ist 1,9 Kilometer entfernt.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. 18 Meter nördlich liegt ein eutrophes permanentes Kleingewässer. Im Dorfkern von Rossow, 760 m entfernt, liegt ein weiteres permanentes Kleingewässer mit Gehölzsaum. 300 m nordwestlich befindet sich ein permanentes Kleingewässer mit Rohrkolbenröhricht und Wasserlinsen. 240 m westlich des Plangebietes verläuft ein Bach, welcher z.T. Verrohrungen aufweist und sich in einem mäßigen bis unbefriedigenden ökologischen Zustand befindet. Der Bach verläuft durch den Neveriner See und den Hundpotensee und mündet in den Kleinen Landgraben.

Abb. 9: Gewässer (©GeoBasis- DE/ M-V)



Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Geringen Einfluss auf die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet nehmen die wenigen Gehölze, welche in geringfügigem Maße eine Sauerstoff-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion ausüben. Des Weiteren tragen die Versiegelungen und die Bebauung als störende Faktoren zum Mikroklima bei.

Die Luftreinheit ist aufgrund der siedlungs- und straßennahen Lage vermutlich eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Untersuchungsgebiet ist in die Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, die Großlandschaft „oberes Tollensegebiet“ und die Landschaftseinheit „kuppiges Tollensegebiet mit Werder“ einzuordnen. Die Landschaft entstand vor 15.000-12.000 Jahren in der Weichseleiszeit als Grundmoräne nördlich der Rosenthaler Staffel. Im geologischen Untergrund konnte Geschiebelehm- und -mergel der Grundmoräne festgestellt werden. Das Relief ist eben bis flachkuppig. Gemäß HPNV-Bundeslegende bestände die heutige potenziell natürliche Vegetation als „Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald“. Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Der Landschaftsbildraum „Der Werder V 6-8“ wird mit mittel bis hoch bewertet. Der Untersuchungsraum wird gemäß LUNG in ein „sonstiges Gebiet mit hohem Naturwert“ eingeordnet. Das Plangebiet ist Teil des südlichen Ortsrandes von Rossow und weist durch die Versiegelungen, Fichtenanpflanzungen, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und relativ modernen Gebäude einen sehr naturfernen Charakter auf. Im Umfeld liegen weitere Ackerflächen, welche nur wenig strukturreich sind. Etwa 380 Meter südwestlich ist der Waldrand des FFH-Gebietes „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ sichtbar.

Es sind keine kulturhistorischen Elemente im Plangebiet bekannt. Bei den nächstgelegenen kulturhistorischen Elementen handelt es sich jeweils um Feldsteinkirchen in Neverin, Staven und Ganzkow.

Abb. 10: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Natura-Gebiete

Etwa 400 Meter südwestlich des Vorhabens liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“. Im Standard-Datenbogen werden die Zielarten Rotbauchunke und Eremit aufgeführt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit artenarmen Zierrasen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände mit Bebauungen und einigen Freiflächen sowie als Acker bestehen bleiben. Im Norden wäre weiterhin eine Nutzung mit Pferdehaltung zu erwarten, im Süden landwirtschaftliche Nutzung.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Bereits bebaute und eingefriedete Flächen im Süden Rossows werden durch zusätzliche Bebauung verdichtet. Die Ackerfläche ist für die Weidehaltung bestimmt. Neue Erschließungswege sind nicht vorgesehen. Der bestehende Weg im Zentrum des Plangebietes sowie die ruderalen Staudenflur werden zu einem Feld- und Wanderweg entwickelt.

Flora

Zuvor nicht versiegelte Zierrasen werden beseitigt, sodass sich eine Spontanvegetation schwieriger ausbilden kann. Einzelne Sträucher, die an die Wellblechhalle im Norden angrenzen, sowie die beiden Fichten im Nordwesten des Untersuchungsgebietes werden beseitigt. Der Acker wird zu Grünland umgewandelt. Zwei Ahornbäume, Baumaufwuchs und Sträucher sowie die ruderalen Staudenfluren entlang des bestehenden Weges werden beseitigt.

Fauna

Es werden keine bedeutenden potenziellen Habitate beseitigt. Zauneidechsen wurden ausschließlich am Plangebietsrand nachgewiesen und werden von der Planung nicht berührt. Beeinträchtigungen von Fledermäusen in den wenigen potenziellen Sommerquartieren der Gebäude werden durch Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung vermieden. Potenzielle Leitlinien sind nicht betroffen. Die Freiflächen im Norden und Westen sind potenzielles Nahrungshabitat, welches überbaut werden könnte. Diese kleinflächigen Bereiche werden jedoch hinreichend durch die aus Acker entstehende ca. 2,5 ha große Weidefläche ersetzt. Die Fichten im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes bleiben erhalten. Die beiden Fichten an der Einfahrt und die beiden Ahornbäume im Zentrum südlich des Weges, welche gefällt werden dürfen, weisen keine besonderen Strukturen, wie z.B. Höhlen oder Spalten auf. Der Standort der Bäume ist beunruhigt, sodass hier kein Brutplatzpotenzial vorhanden ist. Durch die Umwandlung von Acker zur Weidefläche reduziert sich die Intensität der Bewirtschaftung und entstehen neue Habitate. Zwar wird die Fläche der Trittbelastung durch Pferde ausgesetzt sein, jedoch wird der Fremdstoffeintrag und die Bodenbearbeitung reduziert. Die Fläche wird eine geschlossene Grasnarbe ausbilden und an den weniger frequentierten Stellen Staudenfluren.

Gemäß Artenschutzfachbeitrag werden bei Umsetzung aller naturschutzrechtlichen Maßnahmen die Verbotstatbestände des Abs. 1 des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt.

Boden/Wasser

Die geplanten zusätzlichen Versiegelungen führen zu einer unumkehrbaren Beeinträchtigung der Bodenfunktion, welche multifunktionell mit dem Eingriff in die Biotope kompensiert wird. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verbringen bzw. zu verbrauchen. Betriebsbedingt sind Trittbelastungen durch die Pferde zu erwarten. Der zukünftig anfallende Pferdemist einschließlich des Sickerwassers ist gesondert zu lagern, zu behandeln und zu entsorgen, so dass die betriebsbedingten Wirkungen auf Boden und Grundwasser weitestgehend vermieden werden können. Die Umwandlung von Acker in Weidefläche verbessert die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion auf der Fläche erheblich.

Biologische Vielfalt

Das Untersuchungsgebiet ist durch Versiegelungen, artenarmen Zierrasen, Ackerflächen sowie naturferne Fichtenanpflanzungen geprägt und zeichnet sich nicht durch Artenreichtum aus. Die biologische Vielfalt wird sich durch die Umwandlung von Acker in Weide erhöhen.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Planung darf keine Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen erzeugen. Die zulässigen Immissionen werden darauf abgestellt. Wohnbebauung ist im direkten Umfeld der Planung nicht vorhanden. Daher sind nach gegenwärtigem Wissensstand keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen infolge Emissionen von Gerüchen, Lärm, Licht seitens der geplanten Nutzungen (überdachter Reitplatz, eine Pferde-Laufanlage, eine Lagerhalle für Futter und Einstreu, eine Lagermöglichkeit für Pferdedung, eine Auslaufläche, Büroräume sowie Sanitärräume) zu erwarten.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und ab-rissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Nach gegenwärtigem Wissensstand werden sich die geplanten Gebäude der Reitanlage in die Umgebungsbebauung einfügen und durch die Fichtenreihen sowie die Gehölze südlich des Vorhabens verdeckt werden, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die geringe Erholungsfunktion bleibt bestehen. Risiken für die menschliche Gesundheit durch Änderung von Wohnheiten und Einschränkung der Erholungsfunktion werden nicht erzeugt. Über das Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Informationen vor.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden im Umfeld des Vorhabens (bestehende Reithalle und Stall). Die Vorbelastungen durch diese gleichartigen Nutzungen sind relativ gering. Die geplanten Funktionen werden die vorhandene Infrastruktur nutzen. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen entsprechen denen der

Umgebung. Es kommt daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Es werden zur Errichtung der Reitanlage zwar einige Gehölze entfernt, diese erfüllen aber keine nennenswerte Aufgabe für das Kleinklima im Planungsraum. Die für die Klimafunktionen bedeutsamen Fichtenreihen im Süden bis Südwesten des Plangebietes sind zur Erhaltung festgesetzt. Durch die Versiegelungen kommt es zu einer kleinflächigen Aufwärmung, dies führt aber nicht zu einer Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Beim Bau der Anlage wird für die Herstellung der notwendigen Baumaterialien Energie benötigt. Insofern dabei fossile Energieträger verwendet werden, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und somit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Der Beginn der Baufeldfreimachung einschließlich Fällungen ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlage keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieben der Flächen, Flatterbänder vor Baubeginn umzusetzen.
- V2 Die Umbau- und Abrissarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz und Ornithologie fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Das jeweilige Gebäude ist vor Beginn der Baumaßnahme durch diese auf das Vorhandensein von Lebensspuren an und in dem Gebäude lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Die Untersuchung hat durch Sicht- und ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen und der Kellerräume auf Besatz durch Fledermäuse zu erfolgen. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn,

- Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die, in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind zu ersetzen.

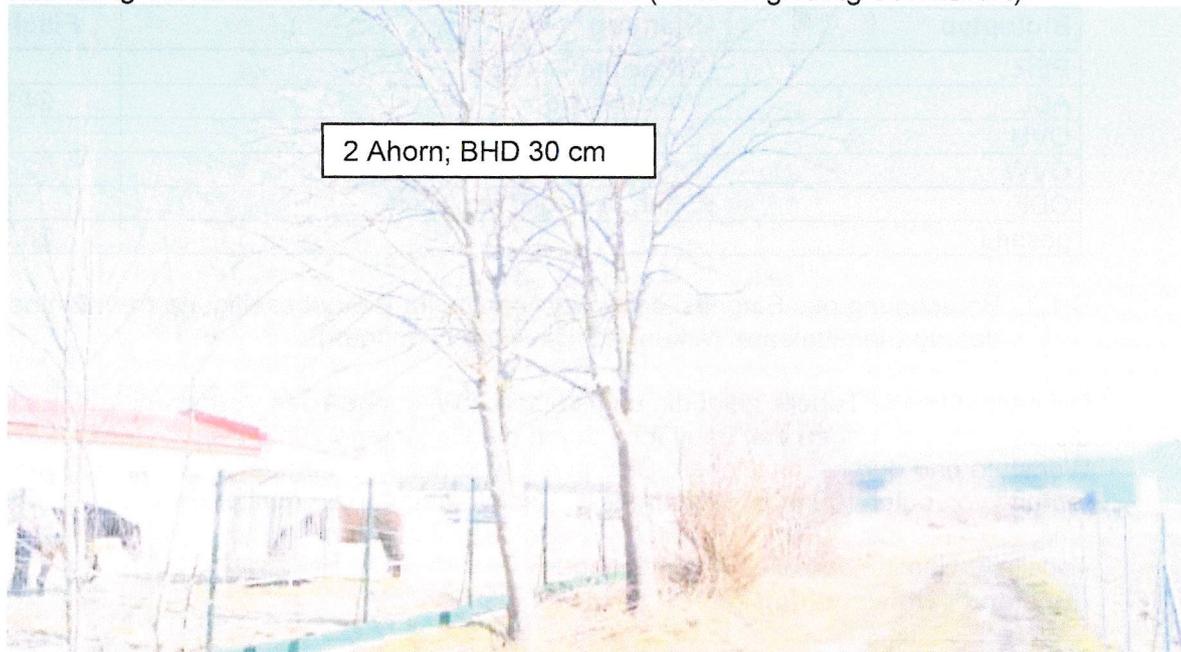
Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben werden durch Kauf von **9.564** Kompensationsflächenäquivalenten des Kontos MSE – 041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Der Reservierungsbescheid mit Datum vom 12.09.24 liegt vor und wird den Satzungsunterlagen beigelegt.
- M2 Der Verlust von zwei Einzelbäumen ist mit der Pflanzung von zwei einheimischen und standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Möglich wäre die Verwendung hochstämmiger Obstbäume alter Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm, 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm innerhalb des Plangebietes. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszwetschge, Nancy- Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Juli-birne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quit-ten (z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

Tabelle 5: Kompensation Einzelbäume

Nr.	Stammum-fang [cm]	Art	Anzahl	Kompensa-tionserlass	Kompensati-onsbedarf
1	94	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	1	1:1	1
2	94	Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	1	1:1	1
Gesamt			2		2

Abbildung 11: Zu fällende und ersetzende Bäume (Foto: Begehung 14.03.2022)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 3,66 Hektar groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Gewerbe- und Industrieflächen sowie eine Landstraße an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Flächen bzw. darauf stehende Bäume, welche zur Erhaltung festgesetzt wurden, sowie um Gebäude und versiegelte Bodenflächen ohne ökologischen Wert.

Tabelle 6: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m ²)
PER	Erhaltung Gehölze	388,00
ACL	Weidefläche	24.566,00
OVU	Ohne ökologischen Wert	379,00
OVW	Ohne ökologischen Wert	2.403,00
ODF	Ohne ökologischen Wert	832,00
gesamt		28.568,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der Baufläche durch die Reitanlage zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 7: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HZE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HZE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HZE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA]
PER	SO Reiten	6.179,00	0	1	0,75	4.634,25
PZS	SO Reiten	1.140,00	0	1	0,75	855,00
ACL	Verkehrsfläche	90,00	0	1	0,75	67,50
RHU	Verkehrsfläche	596,00	2	3	0,75	1.341,00
Gesamt		8.005,00				6.897,75

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HZE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen“. Im mindestens 50 Meter Umkreis zum Vorhaben ist ein geschütztes Biotop vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein eutrophiertes Kleingewässer mit gestörtem Uferbereich, sodass dieses Biotop lediglich mit einer Wertstufe von 1 zu bewerten ist.

Abb. 14: Biotope im 200 m- Umkreis (©GeoBasis- DE/ M-V)

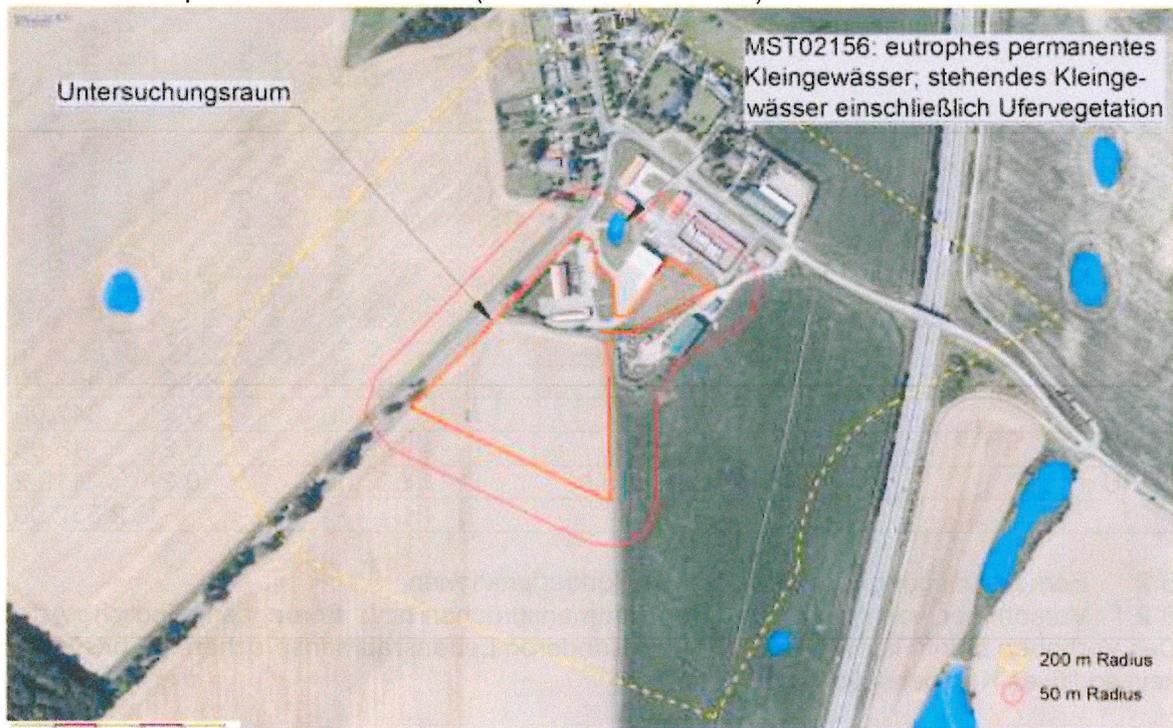


Tabelle 7: mittelbare Wirkungen

Bezeichnung	Fläche des beeinträchtigten Biototyps in m ²	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps (Pkt.)	x	Wirkfaktor	=	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (m ² EFÄ)
MST02156: kartiert 1997; eutrophes permanentes Kleingewässer; stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation	444		1,50		0,5		333,00

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch das Bauvorhaben zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 bzw. 0,2 multipliziert.

Tabelle 8: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
PER	SO Reiten	3.707,40	0,5	1.853,70
PZS	SO Reiten	684,00	0,5	342,00
ACL	Verkehrsfläche	90,00	0,2	18,00
RHU	Verkehrsfläche	596,00	0,2	119,2
				2.332,90

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Das Vorhaben betrifft keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 9: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
6.897,75		333,00		2.332,90		9.563,65

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation
Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen
keine

C 2 Kompensationsmaßnahme
Im Geltungsbereich bestehen, keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kompensation erfolgt daher außerhalb des Plangebietes.

Tabelle 12: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag (innerhalb FFH-Gebiets „Wald nördlich von Basespohl“ bzw. innerhalb NSG „Schlavenkensee“)	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Ökopunkte								9.563,65

C 2 Bilanzierung
Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **9.564**
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **9.564**

D Bemerkungen/Erläuterungen
Der Eingriff kann bei Umsetzung der oben genannten Maßnahme, kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beschluss der LAI vom 13.09.2012,
- BfN – Skripten 247, 2009, Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen- Endbericht Stand Januar 2006 Bundesamt für Naturschutz.
- Zeitschrift VOGELWELT Ausgabe 134 aus dem Jahr (2013) hier „Die Brutvögel großflächiger Photovoltaikanlagen in Brandenburg“
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

02. DEZ. 2024

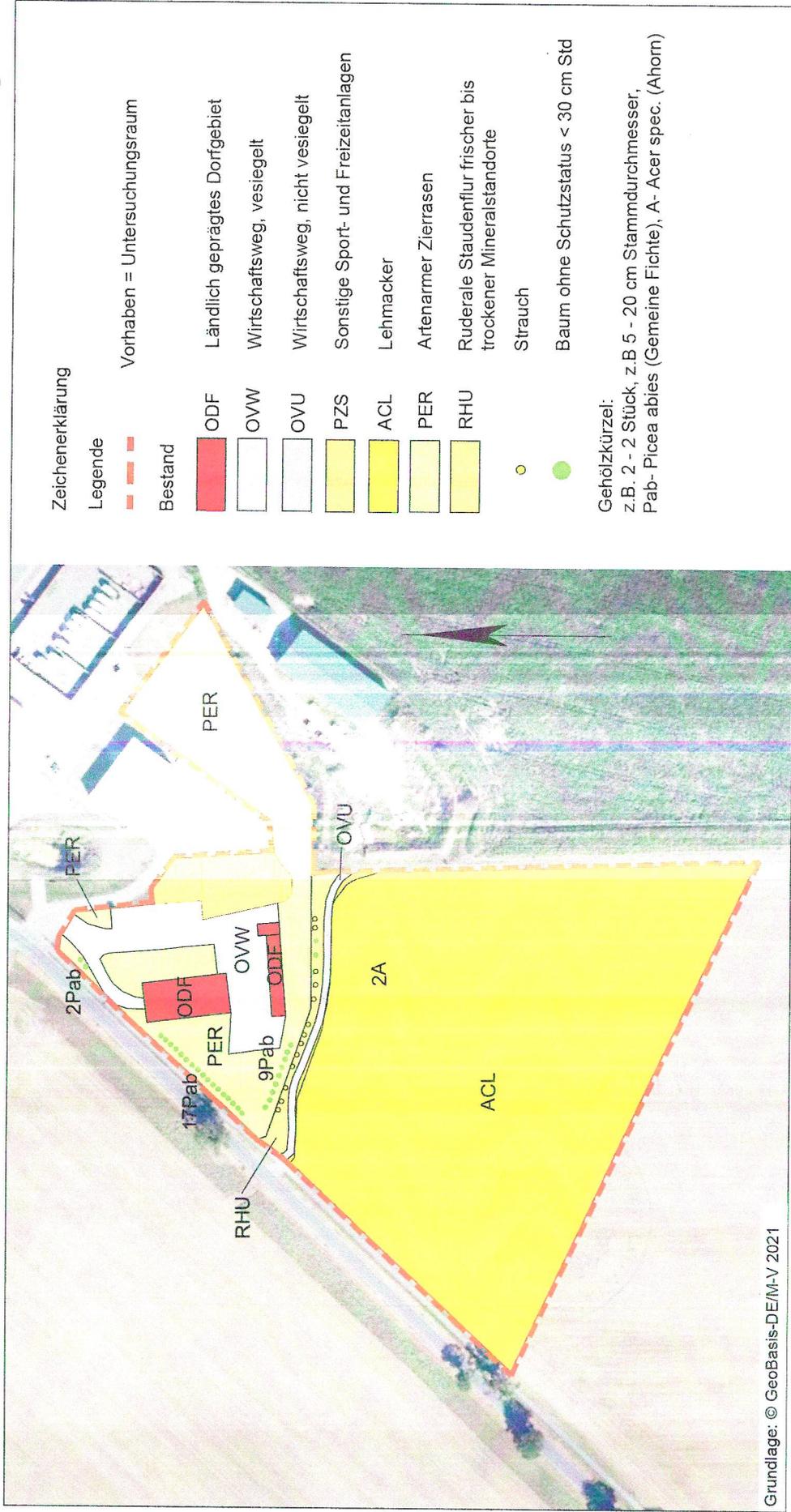
Staven, den

Siegel




Bürgermeister

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 "Reitanlage in Rossow" der Gemeinde Staven



Zeichenerklärung

Legende

--- Untersuchungsraum

Bestand

ODF

Ländlich geprägtes Dorfgebiet

OVW

Wirtschaftsweg, versiegelt

OVU

Wirtschaftsweg, nicht versiegelt

PZS

Sonstige Sport- und Freizeitanlagen

ACL

Lehmacker

PER

Artenarmer Zierrasen

RHU

Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte



Strauch



Baum ohne Schutzstatus < 30 cm Std

Gehölzkürzel:

z.B. 2 - 2 Stück, z.B. 5 - 20 cm Stammdurchmesser,

Pab- Picea abies (Gemeine Fichte), A- Acer spec. (Ahorn)

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt - Nummer: 1

Datum: 10.10.2023

Maßstab: 1 : 2.500

Bearbeiter: M.Jähn

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 "Reitanlage in Rossow" der Gemeinde Staven

Konfliktplan

