

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. 4

" Reitplatz Langhagen "
der Gemeinde Lalendorf



26. Juni 2019

26. Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Flächennutzungsplan
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz und Altlasten
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Telekommunikationslinien
 - 7.8. Gasversorgung
 - 7.9. Abfallentsorgung
8. Umweltbericht
9. Literatur und Quellen

Anlagen: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, ECO-CERT Techentin, 10.05.2016

26. Juni 2019

1. Planverfahren

Der B-Plan dient dem Neubau eines Reitplatzes, Reithalle und Pferdestall in zentraler Lage im Ortsteil Langhagen.

Die ehemalige Gemeinde Langhagen besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 10.12.1998 in Kraft getreten ist. Im Bereich des Plangebiets bestehen keinerlei Satzungen nach dem BauGB. Das Grundstück des Vorhabens ist somit zu großen Teilen dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur konkreten Ausgestaltung und Festsetzung der Nutzung des Plangebiets wird der B-Plan als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufgestellt. Herr Walter Noritz aus Langhagen möchte das Bauvorhaben realisieren. Somit ist Herr Noritz auch Vorhabenträger.

In einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wurden Fristen zur Durchführung des Vorhabens und die Tragung der Planungs- und eventueller Erschließungskosten geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist sowie zur Finanzierung der Planung und der eventuell noch erforderlichen Erschließung des Plangebiets.

Die Gemeinde Lalendorf hat am 22.03.2016 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Krakower Seen-Kurier veröffentlicht, damit ist eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt. Auf eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet.

Nach § 30 (2) BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Vorhabenbezogene und qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 (1) werden somit in den Rechtsfolgen gleichgestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat mit Schreiben vom 15.05.2019 mitgeteilt, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 „Reitplatz Langhagen“ der Gemeinde Lalendorf nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Aufgrund einer längeren Bearbeitungspause bei der Aufstellung des B-Plans und von Änderungen in Anordnung und Größe der Baufelder erfolgt eine nochmalige Beteiligung des Landkreises Rostock als eventuell betroffene Behörde.

2. Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die in der Planzeichnung beschriebenen baulichen Anlagen und der Sicherung des angrenzenden Biotops. Für die Eingriffe in Natur und Umwelt werden Ausgleichsmaßnahmen berechnet und festgesetzt.

26. Juni 2019

Das Projekt ist für 17 Pferde ausgelegt, gegenwärtig sind 6 Pferde innerhalb des Plangebiets untergebracht. Die Pferde werden in Ställen mit Auslauf- und Weidenutzung gehalten. Das Vorhaben dient der Förderung des regionalen Reitsports, insbesondere der Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden. Insbesondere durch die Reithalle ergeben sich Möglichkeiten zum witterungs- und jahreszeitlichunabhängigen Ausüben des Reitsports. Damit wird der Freizeit- und Erholungswert des Ortsteils gestärkt und es wird somit ein Beitrag zur Stabilisierung des ländlichen Raums geleistet.

26. Juni 2019

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) kennzeichnet die Umgebung des Ortsteils Langhagen als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Für das Plangebiet sind keine Ausweisungen erkennbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP MMR) definiert den Ortsteil Langhagen und die Umgebung als Tourismusedwicklungsraum. Südöstlich des Ortsteils befindet sich das Vorranggebiet Rohstoffsicherung Nr. 116 als Kies und Sandabbauggebiet.

Der Einordnung in einen Tourismusedwicklungsraum folgend gelten folgende Programmsätze G 3.1.3. des Regionalen Raumentwicklungsprogramms:

G (1) In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beimessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

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

G (8) Die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen soll stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen.

Das Vorhaben entspricht diesen Grundsätzen der Regionalplanung. Es kann die Wirtschaftskraft der Kommune stärken und ihren Freizeit- und Erholungswert erhöhen. Damit können Entwicklungsimpulse für die Gemeinde gegeben werden und insgesamt wird ein Beitrag zur Stabilisierung des ländlichen Raums geleistet.

26. Juni 2019

3.3. Flächennutzungsplan

Der Planbereich befindet sich an der Langhäger Hauptdurchgangsstraße, der Teterower Chaussee. Diese Straße ist im allgemeinen beidseitig mit Wohnhäusern bebaut. Das Plangebiet besteht aus einer als Biotop geschützten Wasserfläche und Grünflächen. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet diesen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Eine Nutzung als Parkanlage ist nicht erkennbar. Der Grund für diese Ausweisung als Parkanlage konnte nicht mehr nachvollzogen werden. Der Bereich der ehemals festgesetzten Parkanlage wurde im B-Plan gekennzeichnet.

Nordwestlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 21/32 der Flur 2 der Gemarkung Langhagen mit einer Größe von ca. 18.800 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordosten durch lockere Wohnbebauung
- im Südosten durch die Landesstraße L11
- im Südwesten durch lockere Wohnbebauung
- im Nordwesten durch Acker- und Weideflächen.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte größtenteils an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die weitere Festlegung der Plangebietsgrenze erfolgt in der Planzeichnung durch geradlinige Verlängerung von zwei Flurstücksgrenzen und Festsetzung von Längenmaßen sowie die Verbindung der dabei entstehenden Endpunkte.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde seit Jahrzehnten als Weide- und Futteranbaufläche genutzt.

5.2. Bodenschutz und Altlasten

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

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

26. Juni 2019

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm -und Geruchsimmissionen beim Betrieb der gesamten Anlage sind zu vermeiden.

Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 04.04.2016 darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets zwei genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG befinden.

Etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Niederlassung Langhagen der Umweltschutz Ost GmbH. Diese verfügt über eine Bodenbehandlungsanlage mit einer genehmigten Durchsatzleistung von 50.000 t/a. Darüber hinaus wird eine Anlage zur Behandlung von kohleteerhaltigen Bitumengemischen mit einer Behandlungsleistung von 100 t/h betrieben. Für etwa eine bis zwei Wochen im Jahr wird auf dem Betriebsgelände Material gebrochen, so dass es in dieser Zeit zu höheren Schallemissionen als im übrigen Jahr kommt. Darüber hinaus kommt es bei Anlieferungen zur Anlage zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch LKWs und damit verbundene Schallemissionen.

Etwa 200 m südlich des Plangebiets betreibt die Propan Rheingas GmbH & Co. KG ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiges Flüssiggaslager. Das Fassungsvermögen der Anlage beträgt 28,6 t.

26. Juni 2019

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Nutzung des Plangebiets als Reitsportanlage dienen. Dazu zählen insbesondere Anlagen wie Reitplätze, Reithallen, Führanlagen, Stallanlagen sowie Futter- und Mistlager.

Im B-Plan werden weiterhin Verkehrsflächen ausgewiesen. Große Teile des Plangebiets sollen als Weideflächen genutzt werden.

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wurde darauf hingewiesen, dass der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken ist. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Durch Verkleinerung und Verschiebung der baulichen Anlagen, insbesondere der Reithalle, wurde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Vergleich zum Planentwurf vom 25.05.2016 deutlich reduziert. Weiterhin wird festgestellt, dass überwiegende Flächen des Plangebiets durch den B-Plan als Weideflächen gesichert werden. Die baulichen Anlagen dienen einer Pferdesportanlage und sichern somit auch künftig landwirtschaftliche Nutzungen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in verschiedenen Baufeldern geregelt. Es ergibt sich folgende Summe von zulässigen Grundflächen:

vollversiegelte Flächen

Reithalle	950 qm	
Pferdestall 2	200 qm	
Pferdestall 1, Stroh-, Futter- und Mistlager	300 qm	
	<u>1.450 qm</u>	(ehem. 1.620 qm)

teilversiegelte Flächen

Reitplatz	1.200 qm	(ehem. 1.700 qm)
Verkehrsflächen	720 qm	
	<u>1.920 qm</u>	

Summe 3.370 qm (ehem. 3.320 qm)

Die mögliche Höhe der baulichen Anlagen wird nicht geregelt.

26. Juni 2019

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße L 11 (Teterower Chaussee). Das Grundstück ist somit an das öffentliche Straßennetz in ausreichender Breite angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz der KDV Lalendorf mbH, Zum alten Dorf 1, 18279 Lalendorf gesichert.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Trinkwasserschutzzone wurde nach Emailauskunft der KDV vom 04.05.2016 aufgehoben. Somit ergeben sich keine Einschränkungen der Grundstücksnutzung im Bezug auf die Trinkwasserschutzzonen.

7.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch den Hydranten vor dem Wohnhaus Teterower Chaussee 5, den auf der Hauptwasserleitung liegenden Trinkwasserhydranten Brunnenstraße 4 und den Hydranten der Brauchwasserleitung Langhagen in Höhe Brunnenstraße 3 gewährleistet.

Weiterhin wird bei Notwendigkeit und entsprechendem Wasserstand Löschwasser aus dem als Biotop gekennzeichneten Teich entnommen. Eine normgerechte Zufahrt bzw. Entnahmemöglichkeit ist dort jedoch nicht vorhanden.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation gewährleistet.

7.5. Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3.6. geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

26. Juni 2019

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz gewährleistet.

7.7. Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich keine aktiven Anlagen der Telekom deutschland GmbH. Im Erdreich befinden sich jedoch aufgegebene Erdkabel, ein Lageplan dazu befindet sich in der Verfahrensakte.

7.8. Gasversorgung

Nach Angaben der Propan Rheingas GmbH Co. KG ist im Bereich des Plangebiets eine leitungsgebundene Gasversorgung vorhanden.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

26. Juni 2019

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dar.

8.1.a) Ziele der Planung

Die Ziele des B-Plans sind unter 2. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen.

8.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

Im Einflussbereich des Plangebiets und des geplanten Vorhabens befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop GUE 16705

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
Fläche: 0,1095 ha

Gesetzlich geschützte Bäume

Die drei alten Pappeln sowie die Kopfweiden stehen gleichfalls unter Schutz des Paragraphen 20 NatSchAG M-V (Biotopschutz).

Dieser Schutz gilt vor Beschädigung, Zerstörung, Veränderung des charakteristischen Zustands sowie sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. Zu diesem Biotop ist daher ein Pufferstreifen von ca. 20 m Breite festgesetzt, der durch einen Weidezaun vor Ort gesichert wird.

26. Juni 2019

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Reitplatz Langhagen“ werden Baumaßnahmen vorbereitet. Es erfolgt ein Eingriff in bisher unversiegelte Bereiche der Natur. Dieser Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert

Die überwiegende Mehrheit der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Biotop GUE 16705 einschließlich der dort vorhandenen geschützten Bäume wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, es wird durch einen festgelegten Pufferstreifen und eine Einfriedung entsprechend textlicher Festsetzung geschützt.

Auf den Wiesenflächen können Brut- und Wohnplätze von Vögeln vorhanden sein. Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Abbruch- und Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Tage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfungen sind der zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die benachbarte Wohnnutzung werden an Hand der Ausweisungen des Flächennutzungsplans und der einschlägigen Gesetzgebung geprüft.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Umgebung des Plangebiets folgende Ausweisungen vor:

nordwestlich	Flächen für die Landwirtschaft
nordöstlich und südöstlich	Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO
südwestlich	Flächen für Gemeinbedarf

Entsprechend der Begründung des Flächennutzungsplans sollte mit der Ausweisung der Gemischten Bauflächen entlang der Landesstraße L 11 der damalige (1997) Bestand abgesichert werden. Da entlang der L 11 kaum Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung standen, wurden dafür Flächen an der Ostseite des Bahnhofs ausgewiesen.

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sonstige Gewerbebetriebe

26. Juni 2019

sind allgemein zulässig. Im Vergleich zu Wohngebieten ist der Schutzanspruch der Bewohner vor Immissionen verschiedenster Art etwas geringer einzuschätzen.

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit jahrzehntelang als Weide- bzw. Futterfläche genutzt, sh. dazu auch Stellungnahme der Erbegemeinschaft Budde auf S. 4 des Abwägungsmaterials. Das Plangebiet war Eigentum eines Landwirts, den Erben gehört das südwestlich angrenzende Wohngrundstück. Beschwerden über die Weidenutzung des Plangebiets sind nicht bekannt.

Zum Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) erlassen. Im Gesetz wurde in § 4 Genehmigung folgendes festgelegt:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, ... bedürfen einer Genehmigung.“

Bei der Pferdehaltung handelt es sich grundsätzlich nicht um genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Im Gegensatz zu Hennen, Junghennen, Mastgeflügel, Truthühnern, Rindern, Kälbern, Mastschweinen, Sauen, Ferkeln und Pelztieren werden Pferde in der Anlage 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen gar nicht genannt.

Zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen kann in Mecklenburg-Vorpommern die Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL M-V) herangezogen werden. Auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen kann die Richtlinie sinngemäß angewendet werden. Die Richtlinie gibt Hinweise zur tierartspezifischen Geruchsqualität von Mastgeflügel, Mastschweinen, Sauen und Milchkühen mit Jungtieren. Hinweise zu Pferden fehlen, die Problemlage bei Pferden ist offensichtlich geringer.

Zur Reduzierung möglicher Geruchsbelästigungen werden die Exkremente alle 1 bis 2 Tage abgesammelt und auf der Mistplatte zwischengelagert. Der anfallende Festmist wird regelmäßig aus dem Plangebiet entsorgt.

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nur unwesentlich betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet werden Tiere und Pflanzen von den geplanten Maßnahmen nur gering beeinflusst. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

26. Juni 2019

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wurde auch vor Aufstellung des B-Plans als Weidefläche genutzt. Zu großen Teilen wird die Weidenutzung erhalten.

Im Plangebiet sind verbreitet Braunerden anzutreffen.

Die Böden sind in ihrer Vielfalt ein kostbares, in ihrer Bedeutung häufig unterschätztes Element des Naturhaushaltes. Vor dem Hintergrund eines weiterhin steigenden Nutzungsdruckes wie bspw. durch Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung, landwirtschaftliche Produktion, Ausbau regenerativer Energien sowie Energiepflanzenanbau, Rohstoffindustrie, Infrastrukturausbau werden Flächen benötigt und somit Boden beansprucht. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist der Verbrauch von Böden u.a. durch Überbauung zu vermeiden, da dieser immer zu einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen führt.

Durch die Bewertung des Bodens gemäß bodenkundlicher Parameter soll besonders wertvoller Boden geschützt werden. Für die Bewertung wird das „Konzeptionelle Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V“ (KBFBV M-V) genutzt.

Die Bodenfunktionen sind nur schwer oder garnicht zu erfassen, da sie nicht direkt messbar bzw. aus Bodenkarten ableitbar sind. Um dennoch eine Funktionsbewertung durchführen zu können, werden die einzelnen Funktionen zunächst in Teilfunktionen aufgegliedert und mittels vereinfachender Parameter bewertet. Die Parameter entsprechen dabei Prüfmerkmalen, welche eine konkrete Beschreibung der Bodenteilfunktionen ermöglichen sowie die Bewertung des Erfüllungsgrades der Bodenteilfunktion auf der Basis geeigneter Auswertungsmethoden.

Dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters Mecklenburg-Vorpommern wurden für das Plangebiet folgende Bewertungen der Teilbodenfunktionen entnommen:

<u>Teilbodenfunktion</u>	<u>Bereich</u>	<u>Bewertung</u>
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	im gesamten Plangebiet	3 – mittel
Extreme Standortbedingung (Besonders nasse, trockene oder nährstoffarme Standorte kennzeichnen die Funktion der Böden für hochspezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme.)	im gesamten Plangebiet	3 – mittel
Naturgemäßer Bodenzustand	Bereich Biotop GUE 16705 restliches Plangebiet	5 – sehr hoch 3 – mittel

In der Gesamtbewertung ist der Bereich des Biotops GUE 16705 in die Kategorie hohe Schutzwürdigkeit eingeordnet und somit vor baulicher Nutzung zu schützen. Das Biotop wird im B-Plan durch Planzeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gesichert. Für die angrenzenden Flächen wurde mit Planzeichen 13.2.2. „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

26. Juni 2019

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" eine Grünfläche definiert. Eine bauliche Nutzung ist somit ausgeschlossen.

Für das restliche Plangebiet liegt die Gesamtbewertung bei einer erhöhten Schutzwürdigkeit und somit bei einer Wertung als Optionsfläche für eine nachrangige Bebauung. Der B-Plan sieht hier eine aufgelockerte Bebauung in Form von Reithalle, Ställen und Lagereinrichtungen vor. Bezogen auf das Plangebiet von 18.805 qm erfolgt durch Festlegung der Grundflächenzahl maximal eine Vollversiegelung durch Bebauung in einem Umfang von 1.450 qm, also 7,7 %. Bei Hinzurechnung der Teilversiegelung durch Reitplatz und Verkehrsflächen steigt der Anteil der Versiegelung auf maximal 3.370 qm, also 17,9 %. Durch den B-Plan wird gesichert, dass ein Großteil des Plangebiets als Weideflächen erhalten bleiben. Die festgesetzte Bebauung kann in Übereinstimmung mit der Gesamtbewertung des Bodens als nicht erheblich eingeschätzt und somit realisiert werden.

Verluste der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung sind bei Umsetzung des B-Plans möglich. Die Verluste werden jedoch nicht als erheblich eingeschätzt und durch Ausgleichsmaßnahmen und Entsiegelungen ausgeglichen.

Die im Planbereich eingriffsrelevant durch Voll- und Teilversiegelung betroffenen Biotope mit den entsprechenden Flächenangaben werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgelistet. Demnach werden ausschließlich artenarme Zierrasenflächen (Biotoptyp – PSJ, sonstige Grünanlage ohne Altbäume) und Ackerflächen (Biotoptyp - ACL, Lehacker) überprägt. Entsprechend Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich wurden im Plangebiet verschiedene nicht mehr nutzbare bauliche Anlagen abgebrochen und entsorgt. Die Flächen im gesamten Umfang von 640 qm wurden entsiegelt. Damit wurde eine zusätzliche, bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahme durchgeführt.

Die Neuversiegelung wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens wie folgt reduziert:

Vollversiegelung	von 1.620 qm	auf 1.450 qm
Teilversiegelung	von 2.452 qm	auf 1.920 qm

Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden trotzdem im vollen Umfang umgesetzt.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Bei der Alternativenprüfung wurden folgende Aspekte bereits berücksichtigt:

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortslage Langhagen.
- Die Fläche wird seit Jahren vom Vorhabenträger genutzt.

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen ist wegen der Bestandsverhältnisse und der Planungsabsicht hinsichtlich der Standortwahl alternativlos.

26. Juni 2019

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser soll vor Ort versickern.

Die Lagerung von Festmist erfolgt auf einer wasserundurchlässigen und beständigen Fläche mit entsprechenden Aufkantungen. Sickersäfte werden in einer abflusslosen Grube aufgefangen. Der Festmist wird in regelmäßigen Abständen dem örtlichen Landwirtschaftsbetrieb zur Verwertung übergeben. Die Übergabe wird dokumentiert.

Das Schutzgut Wasser wird durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Luft

Durch die Schaffung der baulichen Anlagen und durch den Betrieb des Reitplatzes wird die Qualität der Luft im ländlichen Ort Langhagen nicht verändert.

Schutzgut Klima

Der Raum um Krakow am See einschließlich der Gemeinde Lalendorf gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Der Norden Deutschlands gehört zum Übergangsgebiet vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.

Aufgrund seiner Lage im Binnentiefland weist der Raum Krakow am See im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf.

Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht berührt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

26. Juni 2019

Wald

Im Plangebiet oder in dessen Nähe ist kein Wald vorhanden.

8.2.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes **Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung** **der Planung**

Die durch den B-Plan definierten Baumöglichkeiten stellen nur einen sehr geringeren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Das Biotop wird besser geschützt als ohne Planung, die Eingriffe können ausgeglichen werden. Die Umwelt kann sich in diesem Bereich wie bisher entwickeln.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Wiesen vorerst bestehen. Der Umweltzustand wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verbessert.

8.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und **des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans**

Für diesen Standort werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.

8.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum **Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits beim Erarbeiten des Bebauungsplans im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden:

- Standortwahl in der Nähe von anthropogen vorbelasteten Flächen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße,
- kurzer Anbindungsweg an bestehende Verkehrseinrichtungen,
- Verwendung von teilversiegelnden Belägen (Rasengitterpflaster, Pflaster) für Verkehrs- und Stellflächen,
- Schutz und Erhalt der bestehenden Kleingewässerstruktur (permanentes Kleingewässer mit überschirmenden Gehölzbestand aus drei Pappeln und mehreren

26. Juni 2019

Kopfwiden; geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, GUE 16705) durch Ausweisung eines extensiv zu bewirtschaftenden ca. 20 m breiten Pufferstreifens,

Gesetzlich vorgeschriebene Schutzmaßnahmen dienen z.B. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung etc.. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915).
- Unnötige Beschädigungen der Vegetation werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS-LP4) verhindert.
- Die Wurzelbereiche vorhandener Gehölzstrukturen werden nicht mit schweren Maschinen befahren oder als Lagerflächen etc. genutzt werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz während der Bautätigkeiten
- Ordnungsgemäße Abfallverwertung und -entsorgung.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung vorhabenbedingter erheblicher Störungen bei **Brutvögeln** sowie Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgt eine jahreszeitliche Steuerung der Bauarbeiten.

Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Auch bei Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare nachteilige Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählt die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung.

Eingriffstatbestände

Trotz der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen lassen sich nicht alle Eingriffsfolgen vermeiden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs müssen durch naturschutz- und landschaftspflegebezogene Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.

Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe, deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.

Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederherstellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden

26. Juni 2019

können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.

Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff. Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (in der Regel Biotope der Wertstufe I) mit einer geringen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.

Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen hervorzubringen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die hier vorgesehenen Eingriffe erfolgen alle auf bereits anthropogen überprägten Flächen innerhalb des Ortsteils Langhagen. Dazu zählen ausschließlich:

die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung, insbesondere:

- Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur auf ca. **3.400 m²** (ehemals in älterer Planfassung 4.072 m²) Fläche (durch Vollversiegelung 1.475 m² und Teilversiegelung 1.925 m²).

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche im Folgenden aufgeführt werden:

- Schaffung von Extensivgrünland an der Westseite des Plangebietes, einschließlich eines 20 m breiten Pufferstreifens zum geschützten Kleingewässer mit Gehölzsaum, auf einer Gesamtfläche von 2.330 m²,
- Errichtung einer 2-reihigen Hecke entlang der Nordostseite des Plangebietes auf einer Gesamtfläche von 70 m x 3 m = 210 m²,
- Anpflanzung von 6 Einzelgehölzen,
- Abbruch nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen und Entsiegelung der Flächen im Umfang von 640 qm.

26. Juni 2019

8.3. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Ermittlung des Eingriffswertes ist auf die in Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ vorgeschlagenen „Methodischen Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs“ zurückgegriffen worden.

Trotz deutlicher Reduzierung der Neuversiegelungen im Vergleich zum Entwurf vom 25.05.2016 hat der Vorhabenträger keine neue Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufstellen lassen.

8.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Plans auf die Umwelt

Da bei der Realisierung der Änderung des B-Plans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, sind keine besonderen Maßnahmen der Überwachung vorgesehen.

8.5 Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung des Ortsteils Langhagen der Gemeinde Lalendorf. Es trägt zur Verbesserung der touristischen Angebotsvielfalt bei gleichzeitiger Vernetzung mit der Landwirtschaft bei.

26. Juni 2019

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Juli 1978
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL M-V), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus vom 15. August 2011, VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 – 10
- Konzeptionelles Bodenfunktionsbewertungsverfahren M-V (KBFBV M-V), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2015
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Lalendorf, 10.10. 2019

.....
Bürgermeister

