



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2

„Reiterhof Zirmoisel“

Gemeinde Rappin

Vorentwurfsfassung
(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB).

SO Reiterhof: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauNVO, hier „Reiterhof“

Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient der Anlage eines Reiterhofs mit Pferdehaltung, reitsportlichen Anlagen und ergänzenden Ferienwohnungen und Versorgungseinrichtungen.

Zulässig sind

- in Baufeld 1, 2: Anlagen zur Pferdehaltung sowie für den Reitsport als eingeschossige Gebäude mit bis zu 2.300 qm Gebäudegrundfläche,
- in Baufeld 3: Hofcafe / Reiterstübchen (als Schank- und Speisewirtschaft), Ferienwohnungen / Beherbergungseinrichtungen als zweigeschossiges Gebäude mit bis zu 600 qm Gebäudegrundfläche,
- in Baufeld 4: Fahrzeug-/Maschinenhalle / Lager mit Werkstatt als eingeschossiges Gebäude mit bis zu 300 qm Gebäudegrundfläche,
- in Baufeld 5: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als eingeschossiges Gebäude mit bis zu 140 qm Gebäudegrundfläche.

Einschränkend ist im Bereich Reitplatz nur die Anlage eines nicht überdachten Reitplatzes mit bis zu 950 qm Grundfläche zulässig.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Gesamtversiegelung mit Gebäuden, flächigen Anlagen sowie befestigten Freiflächen im Sinne § 19 (4) BauNVO darf insgesamt max. 8.000 qm betragen.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, sowie mobile offene Unterstände für Pferde (Zelte) zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Erhaltungsgebote Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 14-16 cm zu ersetzen.

I.3.2) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der Grünfläche „Reitanlage und Koppel“ sind mobile Unterstände für Pferde sowie mobile Elemente (Hindernisse) für den Reitsport zulässig.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung oder Verdunstung bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

I.4) Gestaltung (§ 12 BauGB)

I.4.1) Dachform / -material

Dächer von Gebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von mindestens 15 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

I.4.2) Einfriedungen

Einfriedungen von Teilbereichen des Reiterhofs, sowie eine Gesamteinzäunung der Anlage sind zulässig.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §9 (6) BauGB

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	5
1.1) Allgemeines.....	5
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.1.2) Plangrundlage	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Planerische Vorgaben	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan	6
1.4) Zustand des Plangebietes	7
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	7
1.4.2) Schutzgebiete	8
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Nutzungskonzept	10
2.2) Festsetzungen.....	11
2.3) Flächenbilanz	13
2.4) Erschließung	14
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung	14
3) Auswirkungen	15
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	15
4) Umweltbericht.....	16
4.1) Einleitung	16
4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung	16
4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele	16
4.1.3) Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den engeren Bereich des bestehenden Reiterhofs Zirmoisel, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 19/2 der Flur 1, Gemarkung Zirmoisel mit 1,67 ha. Die Anlage liegt östlich der Ortslage Zirmoisel nördlich des Viehwegs.

Das Plangebiet wird im Westen durch Gehölz- und Grünlandflächen, im Norden und Osten durch Ackerflächen sowie im Süden durch zur Anlage gehörende Weideflächen bzw. den Viehweg als Gemeindestraße begrenzt.

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei den geplanten Neubauten teilweise um nicht privilegierte Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient ein digitaler Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand Mai 2020.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Reiterhofs geschaffen werden.

Die bestehende Anlage, die aus den Resten einer früheren Hofstelle hervorgegangen ist, bietet derzeit Pensionstierhaltung v.a. in offenen Laufställen bzw. Paddocks mit Unterstand an und organisiert Wanderreiten sowie Kutschfahrten. Im historischen Stallgebäude befinden sich neben der Betreiberwohnung zwei kleinere Ferienwohnungen. Auch wenn durch 20 ha angepachtetes Grünland derzeit eine eigene Futtergrundlage besteht, wird der Betrieb als reines Touristikunternehmen geführt. Als Einrichtung der touristischen Infrastruktur erfüllt die Anlage in der raumordnerisch als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Gemeinde Rappin eine wichtige Aufgabe. Für gewerbliche Nutzungen besteht im Außenbereich nach § 35 BauGB kein reguläres Baurecht, so dass ein Ausbau nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht werden kann.

Mit der Planung soll der Ausbau des Reiterhofs bezüglich Kapazität und Ausstattung abgesichert werden. Angestrebt ist der Bau einer Reithalle mit Stallgebäude (einschließlich Funktionsräumen wie Futter- / Sattelkammer), der Ausbau des Bestandsgebäudes durch Einrichtung eines Hofcafés und Erweiterung der Ferienwohnnutzung im Bestand sowie die Erweiterung der reitsportlichen und landwirtschaftlichen Anlagen durch Anlage eines Reitplatzes, eines überdachten Longierzirkels sowie eines offenen Unterstands für Kutschen und landwirtschaftliche Geräte. Die bestehenden Weideflächen (mit mobilen Unterständen für die Pferde (Laufstall), sollen neu geordnet werden. Randlich auf der Anlage ist der Neubau eines Betreiberwohnhauses vorgesehen, um eine dauerhafte Aufsicht für die Tiere zu gewährleisten.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert, so dass der Haushalt der Gemeinde nicht belastet wird.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Gemeindegebiet von Rappin überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3 (6) RREP unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (8) RREP als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus der Land- und Forstwirtschaft, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anklang hieran ist auch der Punkt 3.1.3 (12) RREP heranzuziehen, wonach die Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Tourismusegment „Urlaub auf dem Lande“ gezielt genutzt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Reittourismus wird die touristische Infrastruktur gestärkt.

Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Da die Erzeugung von Futtermitteln etc. auf Pacht- und Eigentumsflächen erfolgt, wird den Vorgaben und Belangen der Raumordnung in diesem Punkt Rechnung getragen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit dem Ausbau des bisherigen Standorts des Reiterhofs wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Im Innenbereich stehen für die reitsportlichen Anlagen wegen deren Flächenbedarf (Weideflächen, Reitplatz) sowie aufgrund möglicher Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin stellt für das Planungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der bestehende Reiterhof wurde bisher nicht als Baufläche / Baugebiet berücksichtigt. Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden, so dass dieser im Parallelverfahren durch Aufnahme eines Sondergebietes „Reiterhof mit Fremdenbeherbergung“ geändert werden muss (2. Änderung).



Abbildung 1: RREP VP, o.M.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, o.M.

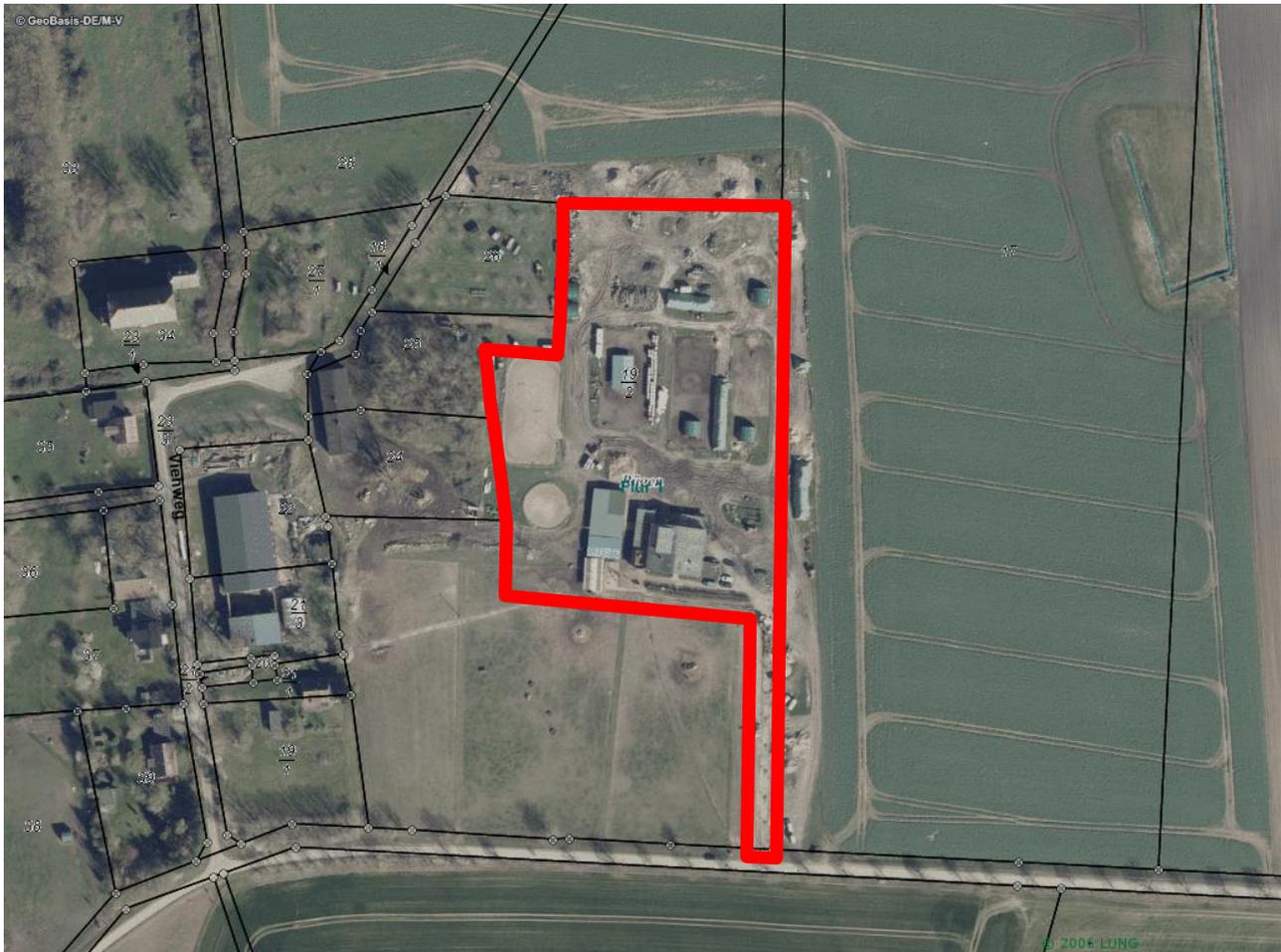


Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Planbereichs (Umweltkarten M-V und eigene Darstellung)

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gebäude- und Wirtschaftsflächen des bestehenden Reiterhofs. Die Anlage wurde in den letzten Jahren stetig modernisiert und erweitert.

Die bestehende Anlage, deren Bestandsgebäude ursprünglich zur früheren Gutsanlage Zirmoissel gehörte, bietet derzeit Pensionstierhaltung v.a. in offenen Laufställen bzw. Paddocks mit Unterstand an und organisiert Ausritte und Wanderreiten sowie Kutschfahrten. Im zweigeschossigen historischen Stallgebäude befinden sich neben der Betreiberwohnung und einer kleinen Werkstatt zwei kleinere Ferienwohnungen. Auch wenn durch 20 ha angepachtetes Grünland derzeit eine eigene Futtergrundlage besteht, wird der Betrieb als reines Touristikunternehmen geführt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von gut 3 m NHN und damit etwas oberhalb des Bemessungshochwassers des Boddens (Neuendorfer Wiek und Tetzitzer See mit BHW 2,1 m NHN gem. Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012). Am Standort stehen lehmige Sande (IS) mit einer Ackerzahl von 47 an. Im Plangebiet findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Randlich wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden (jenseits der Gemeindestraße Viehweg) von landwirtschaftlich genutzten Flächen gerahmt. Lediglich im Westen schließen sich mit einem Abstand von mind. gut 50 m der aus dem früheren Gut Zirmoissel hervorgegangene Weiler Zirmoissel mit einigen wenigen Wohnhäuser an, denen der Status einer Splittersiedlung im Außenbereich zuzuschreiben ist.



Abbildung 4: Blick auf Hauptgebäude von Westen (oben) mit Laufstall, Longierzirkel und von Norden (unten) mit Paddocks und Strohlager

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einer großen Entfernung von über 1,6 km zu Schutzgebieten nach internationalem wie nationalem Recht.

Innerhalb eines 200 m Radius um das Plangebiet befinden sich folgende gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- Nordwestlich RUE01296 Hecke; überschirmt als Naturnahe Feldhecke mit 0,0837 ha
- Westlich RUE01281 permanentes Kleingewässer als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 0,0203 ha
- südlich RUE02443 Erlenbruch östlich der Wallwiesen als Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder mit 3,5803 ha; Moor/Anmoorbildungen auf ebener Grundmoräne

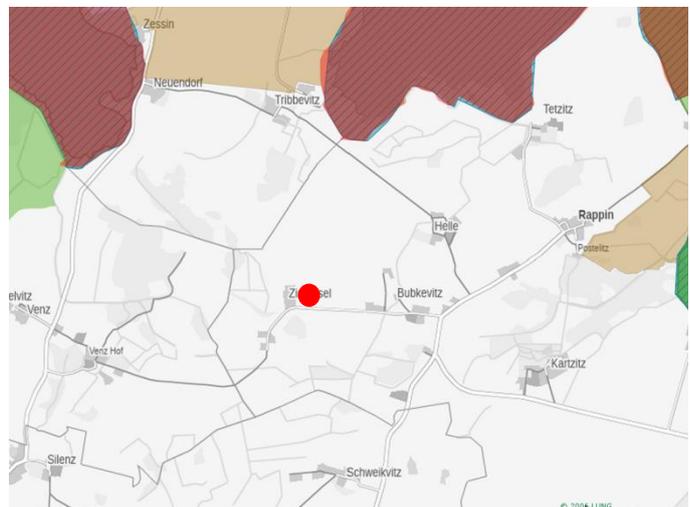


Abbildung 5: Schutzgebiete nach internationalem wie nationalem Recht (Umweltkarten M-V)

- südwestlich RUE02445 temporäres Kleingewässer; Gehölz; Esche; Pappel; Weide; trocken gefallen als Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 0,1885 ha.



**Abbildung 6: gesetzlich geschützte Biotope
(Umweltkarten M-V)**

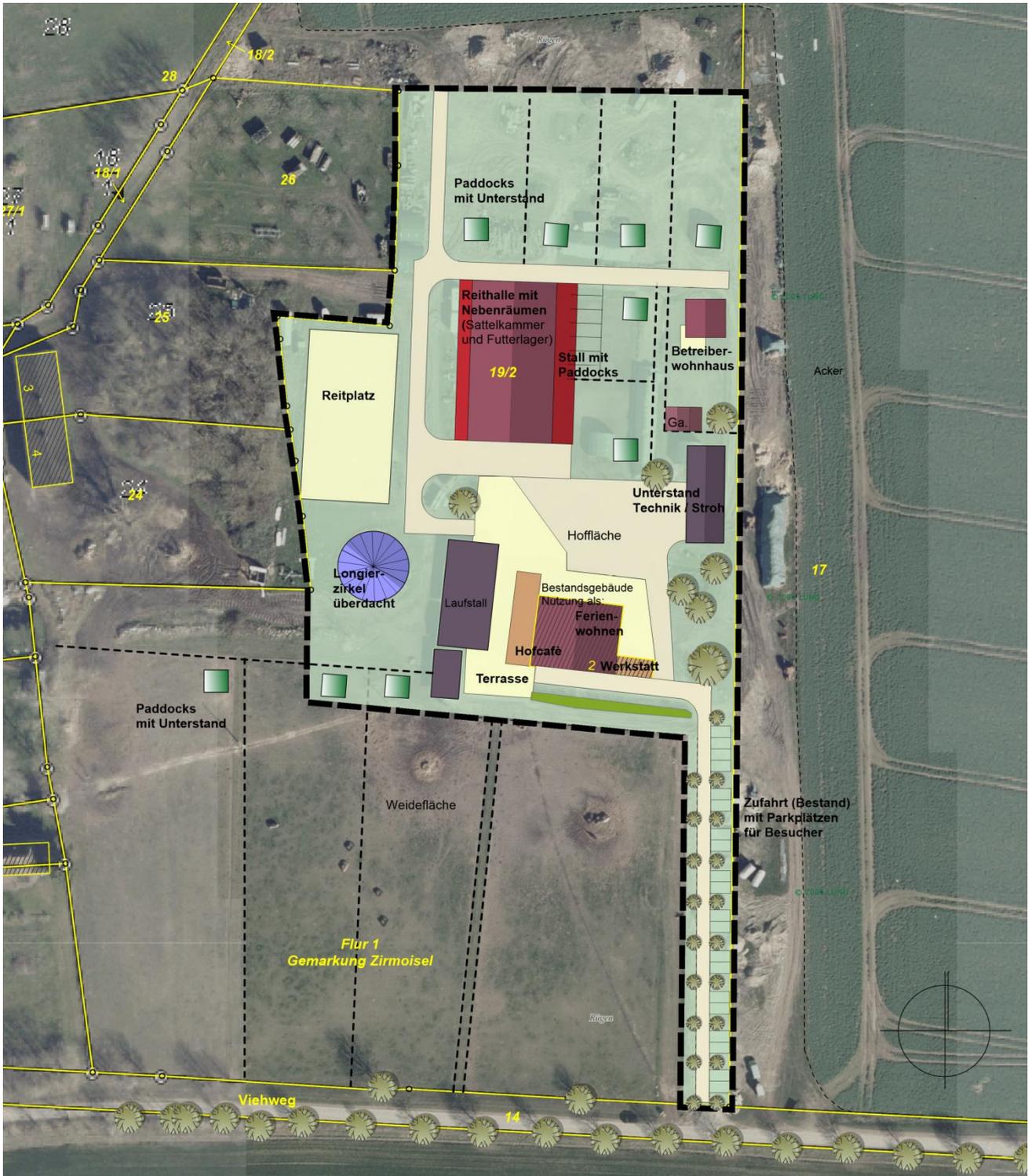


Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf (Vorhaben- und Erschließungsplan), Stand 07/2020

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Reiterhofs Zirmoisel ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Der bestehende Betrieb betreibt Pensionstierhaltung mit teilweise eigener Futtergrundlage sowie allgemein Pferdehaltung (Anreiten, Beritt); darüber hinaus bestehen v.a. touristische Angebote (Reittouristik mit geführten Ausritten / Wanderreiten, Kutschfahrten sowie 2 Feri-

enwohnungen).

Mit der Kombination von Reitsport und Tourismus profitiert der Betrieb einerseits von der Stärke der Urlaubsregion Rügen, stellt andererseits selber aber auch einen wichtigen Baustein der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Rappin dar. Die Lage innerhalb eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums sowie die bereits vorhandene reitsportliche Infrastruktur (Reitplatz, großzügiges Außengelände) stellen gute Ausgangsbedingungen für eine weitere Erweiterung dar.

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

- Die reitsportlichen Einrichtungen (bisher Reitplatz, Longierzirkel, Paddocks mit offenen Unterständen / Laufställe) sollen um eine Reithalle (mit beidseitig seitlichen angeschleppten Anbauten für Sattelkammer, Futterlager und weiteren Paddocks) sowie eine Überdachung des Longierzirkels ergänzt werden. Die Reithalle mit einem Standardmaß von 20 m x 40 m bleibt ungeheizt, da dies für die Pferde gesünder ist, und kann daher als leichte einfache Stahl- oder Holzkonstruktion im Systembau erstellt werden.
- Mit dem Ausbau der reitsportlichen Anlagen wird auch die Zahl der Tiere zunehmen, so dass im Norden weitere Weideflächen mit offenen Unterständen entstehen sollen. Bei Bedarf kann auch die Reithalle durch eine seitliche Boxenreihe ergänzt werden. Zur Ordnung und Abgrenzung des Betriebshofs wird im Osten entlang der Ackergrenze die Errichtung funktionaler Nebenanlagen vorgesehen (Unterstand / Fahrzeughalle für die Bewirtschaftung der Grünlandflächen).
- Im historischen Bestandsgebäude sollen die touristischen Nutzungen weiter ausgebaut werden. Zur Verbreiterung der Wertschöpfung (Wirtschaftlichkeit) sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Gäste soll im Anschluss an die große Terrasse ein Hofcafe / Reiterstübchen entstehen. Die Angebote richten sich ebenso an Reiter (z.B. geselliges Ausklingen nach gemeinschaftlichen Ausritten / Kutschfahrten) wie an sonstige Besucher (z.B. während der Reitstunden der Kinder wartende Eltern, aber auch Tagesgäste ohne Bezug zum Reitsport). Die übrigen Flächen im Bestandsgebäude sollen als Ferienwohnungen ausgebaut werden, so dass sich deren Anzahl von bislang zwei auf vier bis fünf verdoppelt. Das Angebot richtet sich u.a. an Gäste, die mit dem eigenen Pferd in den Urlaub fahren, bzw. an Teilnehmer mehrtägiger Reitkurse (evtl. auch Jugendferienlager). Die Hofstelle bietet ländlichen Tourismus (im Sinne eines „Urlaub auf dem Bauernhof“), wie er in den heutigen Landwirtschaftsbetrieben angesichts deren Größe nur noch selten möglich ist.
- Für die Betreiber soll im Nordosten ein neues Wohnhaus entstehen, das der Familie durch die Lage im Nordwesten abgerückt von der eigentlichen Hoffläche eine angemessene Privatheit gestattet.

Stellplätze für die Kfz von Besuchern und Angestellten sind auf dem Gelände des Reiterhofs entlang der Zufahrt von der Gemeindestraße (Viehweg) in ausreichender Zahl vorhanden und müssen mit Ausnahme der Stellplätze für die Betriebswohnung nicht neu hergestellt werden.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Zentrum der Anlage bildet das bestehende Gebäudeensemble des Reiterhofs mit dem zweigeschossigen Bestandsgebäude und den umliegenden offenen Stallungen und Reitplätzen. Ausgehend von der bereits bestehenden Nutzung werden die baulich genutzten Flächen im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Reiterhof“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient der Anlage eines Reiterhofs mit Tierhaltung, reitsportlichen Anlagen und ergänzenden Ferienwohnungen. Die zugelassenen Nutzungen entsprechen angesichts der vorhabenspezifischen Verengung auf einen Reiterhof keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Reitsportzwecken dienende Vorhaben sind nicht als Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB anzusprechen und bedürfen im Außenbereich einer planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage.

Angesichts der gewissen Breite der zugelassenen Nutzungen ist einschränkend festzusetzen, dass

aus dem Nutzungsartenkatalog konkret jeweils nur solche Nutzungen zugelassen werden können, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die verschiedenen einzelnen Nutzungen der Anlage werden den einzelnen Baufeldern direkt zugeordnet und damit hinsichtlich der zulässigen Gebäudegröße vorhabenbezogen eingeschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die ergänzenden Unterkünfte (Ferienwohnungen, Beherbergung) untergeordneten Charakter behalten und auch räumlich hinter den reitsportlichen Anlagen zurückbleiben.

- In den Baufeldern 1, 2 sind nur Anlagen zur Pferdehaltung im engeren Sinne zulässig, die neben (offenen oder geschlossenen) Ställen die geplante Reithalle (mit Standardmaß 20 / 40 m), den überdachten Longierzirkel sowie weitere Funktionsräume (z.B. Sattelkammer, Futterlager) umfassen. Alle Gebäude werden als eingeschossige Gebäude vorgesehen, wobei die Reithalle trotz der großen Spannweite von 20 m mit einer Höhe von rund 8,0 m das Bestandsgebäude noch nicht überragen wird. Als Gebäudegrundfläche (ohne befestigte Freibereiche) wird in Summe bis zu 2.300 qm veranschlagt, wobei rund 850 qm auf die Reithalle, 250 qm auf den Longierzirkel sowie die übrigen 1.200 qm auf die bestehenden bzw. zu ergänzenden Ställe (mit weiteren Funktionsräumen wie Futterlager, Sattelkammer u.a.) entfallen.
- In Baufeld 3 soll das zweigeschossige Bestandsgebäude als Hofcafe / Reiterstübchen (Schank- und Speisewirtschaft) sowie für eine Ferienwohnnutzung ausgebaut werden. Der Bestand (ca. 570 qm Grundfläche) soll dabei nur noch gering erweitert werden (evtl. Vordach, Balkonanbau). Neben den Ferienwohnungen werden auch Beherbergungseinrichtungen zugelassen, um ein Angebot klassischer Pensionszimmer (ohne Möglichkeit der Selbstversorgung) nicht von vorneherein auszuschließen.
- Für Baufeld 4 wird als räumliche Abgrenzung der zentralen Hoffläche der Bau einer Fahrzeug-/Technikhalle / Lager mit Werkstatt als eingeschossiges, evtl. teilweise offenes Gebäude mit bis zu 300 qm Gebäudegrundfläche zugelassen.
- Das nordöstliche Baufeld 5 ist für den Bau des eingeschossigen Betreiberwohnhauses (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) vorgesehen; mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu 140 qm entspricht das Gebäude üblichen Wohngebäuden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zur Gewährleistung einer dauerhaften Aufsicht für die Tiere auf solchen Anlagen regelmäßig erforderlich. Durch die randliche Lage bietet das Gebäude der Betreiberfamilie auch bei starkem Publikumsverkehr eine gewisse Privatheit.

Der Bereich des Reitplatzes wird planungsrechtlich separat behandelt, da dort ausschließlich der nicht überdachte Reitplatz (gut 20 / 40 m) und damit keine Gebäude errichtet werden sollen.

Ohne dass dies gesondert festzusetzen wäre, sind nach § 12 BauNVO Stellplätze einschließlich Garagen sowie nach § 14 Nebenanlagen innerhalb des Baugebiets zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird zwischen der nutzungsspezifisch zugelassenen Gebäudegrundfläche sowie einer Gesamt-GRZ als Gradmesser der Gesamtversiegelung unterschieden. Während die Gebäudegrundfläche auf die sichtbaren Gebäudevolumen beschränkt bleibt und neben dem Aspekt des Landschaftsbilds (Verlust der offenen Fläche) vor allem auch vorhaben-spezifisch das quantitative Verhältnis der jeweiligen Nutzungen untereinander regelt, wird die Festsetzung der GRZ als Maß der zulässigen Gesamtversiegelung den Belangen des Bodenschutzes gerecht.

Mit zugelassenen 3.340 qm Gebäudegrundfläche wird das knapp 1,4 ha große Baugebiet nur vergleichsweise gering hochbaulich genutzt.

Die Gesamtversiegelung liegt mit maximal 8.000 qm bei knapp 60% der Baugebietsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch rein flächige, aber wasserdurchlässige Anlagen wie der Reitplatz (als im Sinne § 2 (1) LBauO M-V mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage) einen Bestandteil der Hauptnutzung darstellt.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Ähnlich wie auch bei der Normierung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Gebäuden und Freiflächennutzungen unterschieden.

Die räumliche Verteilung der Gebäude wird durch die Baufeldausweisung (Baugrenzen) vorgegeben. Alle Gebäude gruppieren sich um eine offene Hoffläche, die das funktionale Zentrum der Anlage bildet. Durch den räumlichen Bezug erhält die Anlage trotz der sehr unterschiedlichen Größen der einzelnen Gebäude eine klare bauliche Struktur, so dass auch optisch der Eindruck einer ungeordneten (willkürlichen) Ansammlung von Gebäuden vermieden wird.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind generell Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Angesichts der spezifischen Nutzung wird im Einzelfall eine genaue Abgrenzung zwischen flächigen Bestandteilen der Hauptanlage (z.B. Reitplatz), Nebenanlagen (befestigte Hoffläche, Besucherstellplätze) und intensiv genutzten Freiflächen ohne bauliche Anlagen (Paddock) schwierig sein. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden zudem außerhalb der Baufelder mobile offene Unterstände für Pferde (Zelte) zugelassen, da diese nur temporären Charakter haben und aufgrund ihrer Geringfügigkeit die bauliche Struktur der Gesamtanlage nicht prägen.

Auf eine Festlegung zur Bauweise wird verzichtet, da diese angesichts der isolierten Lage ohne bebaute Nachbargrundstücke wenig aussagekräftig wäre. Durch die Lage der Baufelder ist die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V zudem bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben. Auch die Gebäudelänge von 50 m kann bereits aufgrund der Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

Grünordnung

Die nicht baulich geprägten Bereiche im Norden des Reiterhofs werden nach § 9 (1) 15 BauGB als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Reitanlage und Koppel“ normiert. Durch die Grünflächenausweisung soll der baulich geprägte (folglich als Baugebiet ausgewiesene) Bereich bewusst knapp gehalten werden. Gleichzeitig können jedoch auf den Grünflächen im Einzelfall funktionsbezogen geringfügige bauliche Anlagen wie mobile Unterstände für Pferde (Koppel) oder typische reitsportliche Elemente wie Hindernisse (Reitanlage) zugelassen werden.

Die Maßnahmen zur Grünordnung umfassen darüber hinaus Erhaltungsgebote für die junge Baumreihe entlang der privaten Zufahrtstraße sowie eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Anlage aufnehmen und weiterführen. Verbindendes Element ist das geneigte Dach, wobei sowohl flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer als auch klassische Steildächer als funktional angemessen zu berücksichtigen sind.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Grundfläche Gebäude Bestand</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Veränderung Versiegelung</i>
SO Reiterhof	13.990 qm	3.340 qm	8.000 qm	ca. 720 qm		
Grünflächen Reitanlage und Koppel	2.780 qm	--	--	--	--	--
Gesamtgebiet	16.770 qm	3.340 qm	8.000 qm			

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Viehweg). Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung am Standort statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann.

Die Zufahrt von der Gemeindestraße wurde jüngst ausgebaut und als Allee gestaltet. Die innere Erschließungsstraße wird wie die versiegelten Hofflächen dem Baugebiet zugeschlagen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über das Trinkwassernetz des ZWAR in ausreichendem Maße im Sinne § 43 (1) S. 1 LWaG M-V gesichert. Zudem bestehen auf der Anlage zwei Brunnen zur Wassergewinnung für die Tierhaltung.

Zur Schmutzwasserbeseitigung sind für die bestehenden Nutzungen Gewässerbenutzungen (hier: Einleitungen von vollbiologisch gereinigtem Abwasser) wasserbehördlich erlaubt worden: Gemäß WE 74/KK-RW/80/2004 vom 15. Juni 2004 im Stand der 2. Änderung vom 15. Januar 2020 wurde für den Reiterhof eine vollbiologische Kläranlage mit einer Kapazität von 16 EW befristet bis Ende 2034 genehmigt.

Grundsätzlich ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann nach § 55 (1) Wasserhaushaltsgesetz, auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Der ZWAR ist von seiner Entsorgungspflicht gem. § 40 (3 und 5) LWaG M-V befristet bis Ende 2034 befreit. Die Abwasserentsorgungspflicht ist auf den Grundstückseigentümer übertragen. Diese Pflichtzuordnung sollte angesichts der isolierten Lage des Plangebiets abseits regulärer Ortsteile bestehen bleiben.

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit gebäudenah versickert. Nach Reichsbodenschätzung stehen lehmige Sande (IS) an, was eine langsame Versickerung ermöglicht. Für lehmigen oder schluffigen Sand ist allgemein von Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f 10^{-6}$ bis 10^{-5} m/s auszugehen, d.h. bei $k_f 5 \times 10^{-6}$ m/s versickern 5 Liter Wasser auf einem Quadratmeter Bodenfläche in circa 17 Minuten. Vor allem bei der großflächigen Reithalle sind dabei evtl. auch größere Retentionsmulden vorzusehen, für die auf dem großen Gelände jedoch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf, Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),

- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

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

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

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

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb ausgebaut und damit langfristig gesichert werden. Als Baustein der touristischen Infrastruktur Belange des Tourismus
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Nur mit stabilen Einwohnerzahlen sowie bei entsprechenden Gewerbesteuererträgen für den gemeindlichen Haushalt wird der Erhalt der sozialen Infrastruktur möglich sein. Darüber hinaus wird durch die Planung gemäß §1 (6) Nr. 3 BauGB den Bedürfnissen insbesondere der jungen Menschen, vor allem in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen.
- Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, jedoch auch der Vorprägung durch die bestehende Anlage zu berücksichtigen. Durch die Planung werden zusätzliche Bebauungen / Versiegelungen zugelassen, die als Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen sind. Schutzgebiete sind am Standort nicht betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Projektgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Nutzungskonflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

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

4) Umweltbericht

4.1) Einleitung

Entsprechend § 1 (6) Nr.7, § 1a und § 2 (4) BauGB sind beim Aufstellen und Ändern von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und in Form eines Umweltberichtes zu dokumentieren. Der Detaillierungsgrad des Inhaltes des Umweltberichtes richtet sich dabei nach dem jeweilig betroffenen Areal, dem Ausmaß des Vorhabens und den potenziell bereits vorhandenen, übergeordneten Vorgaben der höheren lokalen bzw. regionalen Planungsebenen.

4.1.1) Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des bestehenden Reiterhofs geschaffen werden. Die bestehende Anlage, die aus den Resten einer früheren Hofstelle hervorgegangen ist, bietet derzeit Pensionstierhaltung v.a. in offenen Laufställen bzw. Paddocks mit Unterstand an und organisiert Wanderreiten sowie Kutschfahrten.

Mit der Planung soll der Ausbau des Reiterhofs bezüglich Kapazität und Ausstattung abgesichert werden. Angestrebt ist der Bau einer Reithalle mit Stallgebäude (einschließlich Funktionsräumen wie Futter- / Sattelkammer), der Ausbau des Bestandsgebäudes durch Einrichtung eines Hofcafés und Erweiterung der Ferienwohnnutzung im Bestand sowie die Erweiterung der reitsportlichen und landwirtschaftlichen Anlagen durch Anlage eines Reitplatzes, eines überdachten Longierzirkels sowie eines offenen Unterstands für Kutschen und landwirtschaftliche Geräte. Die bestehenden Weideflächen (mit mobilen Unterständen für die Pferde (Laufstall), sollen neu geordnet werden. Randlich auf der Anlage ist der Neubau eines Betreiberwohnhauses vorgesehen, um eine dauerhafte Aufsicht für die Tiere zu gewährleisten.

4.1.2) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan setzt auf knapp 1,4 ha ein sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ fest, das im Norden durch rund 0,3 ha Grünfläche „Koppel / Weide“ ergänzt wird. Die bauliche Nutzung bleibt auf das Sondergebiet beschränkt, wobei den einzelnen Nutzungen vorhabensspezifisch Flächen (Baufelder) zugewiesen werden. Zugelassen werden:

- in den Baufeldern 1, 2 Anlagen zur Pferdehaltung, die neben (offenen oder geschlossenen) Ställen die geplante Reithalle (mit Standardmaß 20 / 40 m), den überdachten Longierzirkel sowie weitere Funktionsräume (z.B. Sattelkammer, Futterlager) umfassen. Alle Gebäude werden als eingeschossige Gebäude vorgesehen, wobei die Reithalle trotz der großen Spannweite von 20 m mit einer Höhe von rund 8,0 m das Bestandsgebäude noch nicht überragen wird. Als Gebäudegrundfläche (ohne befestigte Freibereiche) wird in Summe bis zu 2.300 qm veranschlagt, wobei rund 850 qm auf die Reithalle, 250 qm auf den Longierzirkel sowie die übrigen 1.200 qm auf die bestehenden bzw. zu ergänzenden Ställe entfallen (als beidseitige Anbauten an die Reithalle mit weiteren Funktionsräumen wie Futterlager, Sattelkammer u.a.).
- in Baufeld 3 das zweigeschossige Bestandsgebäude als Hofcafé / Reiterstübchen (Schank- und Speisewirtschaft) sowie für eine Ferienwohnnutzung. Der Bestand (ca. 570 qm Grundfläche) soll dabei nur noch gering erweitert werden,
- in Baufeld 4 als räumliche Abgrenzung der zentralen Hoffläche eine Fahrzeug-/Technikhalle /

Lager mit Werkstatt als eingeschossiges, evtl. teilweise offenes Gebäude mit bis zu 300 qm Gebäudegrundfläche,

- im nordöstlichen Baufeld 5 ein eingeschossiges Betreiberwohnhaus mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu 140 qm.

Der Bereich des Reitplatzes wird separat behandelt, da dort ausschließlich der nicht überdachte Reitplatz (gut 20 / 40 m) und damit keine Gebäude errichtet werden sollen.

Mit zugelassenen 3.340 qm Gebäudegrundfläche wird das knapp 1,4 ha große Baugebiet nur vergleichsweise gering hochbaulich genutzt. Die Gesamtversiegelung liegt mit maximal 8.000 qm bei knapp 60% der Baugebietsfläche.

4.1.3) Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Durch die Lage und die bestehende Nutzung als Reiterhofe werden weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch gänzlich unberührte Naturbereiche vom Vorhaben berührt. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird somit entsprochen.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1-6 BNatSchG)

Gemäß § 1 (1) BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfalle wiederherzustellen. Mitinbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Planbedingte Eingriffe im Sinne § 14 BNatSchG sollen nach der städtebaulichen Kompensationsverpflichtung (§ 1a BauGB) bilanziert und ausgeglichen werden.

Die Planung erlaubt den Ausbau des bestehenden Reiterhofs und damit die Errichtung zusätzlicher Bebauung / Versiegelung. Die planbedingten Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen. Zerschneidungen von großflächigen Freiräumen werden durch den Ausbau einer vorhandenen Hofstelle vermieden.

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange und der Prüfung der Verbotstatbestände sind im Artenschutzfachbeitrag erläutert.

Baumschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit einigen Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,3 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind zudem alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen.

Der Baumschutz wird im Aufstellungsverfahren geprüft. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Abgänge sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gefällte Bäume mit Schutzstatus sind den entsprechenden Vorgaben nach ortsnah durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Biotopschutz gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Entsprechend der Festsetzungen in den Absätzen 1 und 2 sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten erteilen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen..

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß § 1 LWaldG M-V ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist zu vermeiden.

Es sind keine Waldflächen vom Vorhaben betroffen.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.N.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf-oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtenigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Gewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie und grenzt auch an keine solche an, daher entfällt eine weitere Betrachtung.

Wasserhaushalt (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Für die Hofstelle besteht kein Anschluss an eine öffentliche Kanalisation, die Abwässer werden in der hofeigenen vollbiologischen Kläranlage behandelt.

Niederschlagswasser soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien beim Wegebau so weit möglich vor Ort versickert werden.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So soll u.A. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP ist Standort überlagernd als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Das Vorhaben entspricht mit seiner touristischen Ausrichtung den Vorgaben der Raumordnung. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Vorpommern (1. Fortschreibung, 10/2009) sieht für den Standort selbst keine Maßnahmen vor (vgl. Abbildung: Karte III Schwerpunktbereiche und Maßnahmen). Der Bereich ist jedoch für die Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastplätze vorgesehen (vgl. Karte III Schwerpunktbereiche und Maßnahmen). In Karte IV Ziele der Raumentwicklung ist der Standort entsprechend als Bereich mit hoher Bedeutung für die Sicherung der Freiraumstruktur dargestellt.



Abbildung 8: Rastgebiete (Umweltkarten M-V)

Maßstabsbezogen ist jedoch festzuhalten, dass dem Standort ebenso wie dem westlich anschließenden Weiler Zirmoisel angesichts der bestehenden baulichen Nutzung keine Rastgebietsfunktion zukommt (vgl. Abbildung 8).

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin sieht am Standort kein Baugebiet vor (vgl. Abbildung 2). Daher erfolgt eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (2. Änderung).

Landschaftsplan

Die Gemeinde Rappin verfügt über keinen Landschaftsplan.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind am Standort nicht betroffen.

4.2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

.... wird gemäß der Hinweise der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB ergänzt.

Gemeinde Rappin, Juli 2020