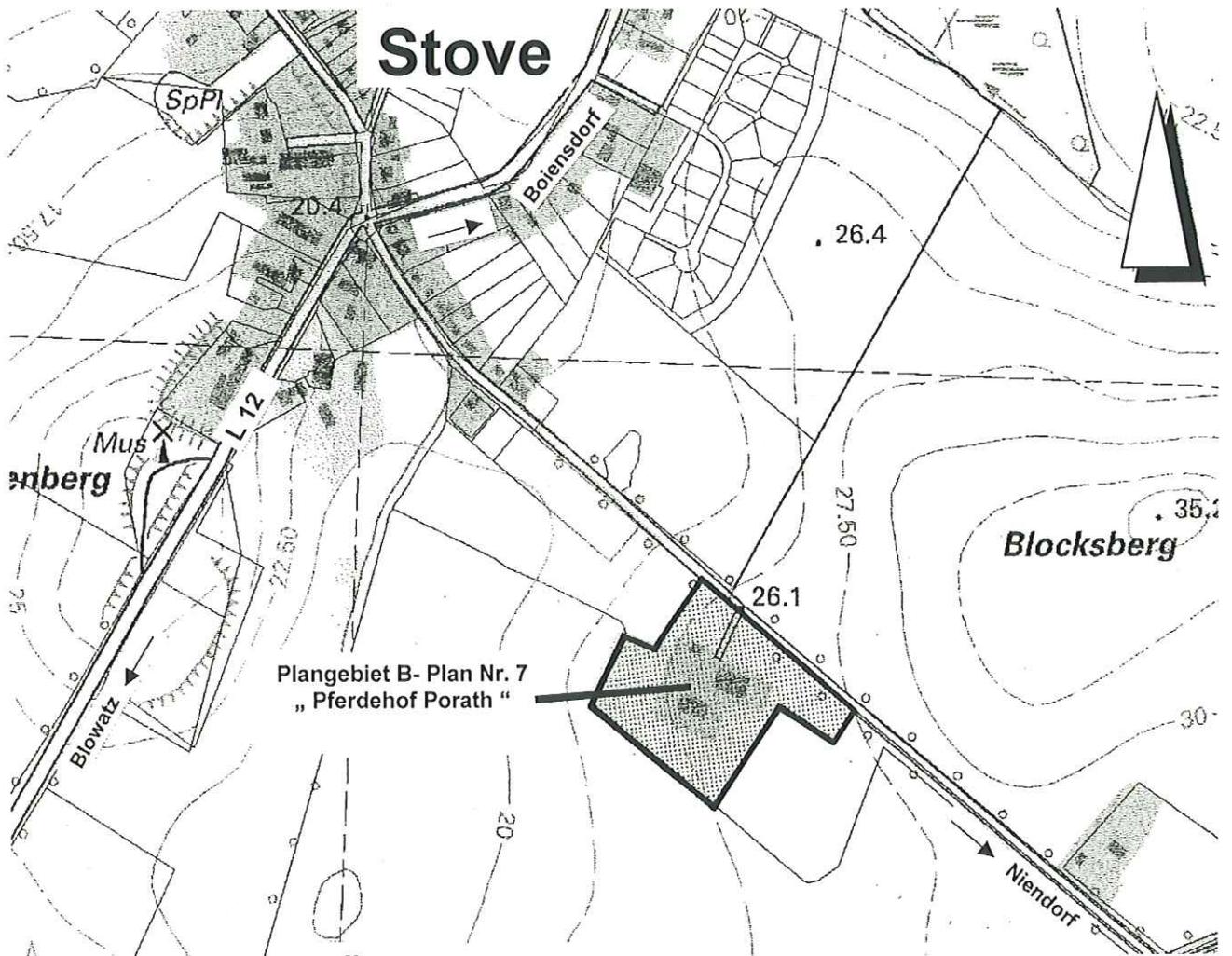


# Begründung

zur Satzung der Gemeinde Boiensdorf  
über den Bebauungsplan Nr. 7

„ Pferdehof Porath “



Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Teil I**

---

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Immissionsschutz
8. Altlasten / Abfallentsorgung
9. Bodendenkmale

### **Teil II**

---

Umweltbericht

## **Teil I**

---

### 1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Boiensdorf hat in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 22.02.2007 beschlossen, für ein Gebiet der Gemarkung Stove direkt an der vorhandenen Straße zwischen Stove und Niendorf einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht zur Erhaltung der vorhandenen Hofstelle. Bereits im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihren Planungswillen zum Erhalt der historischen Siedlungsstruktur der Gemeinde, bestehend aus der Vielzahl von Hofstellen im Außenbereich, hingewiesen. Darüber hinaus dient die Planung als Beitrag zur Stärkung und qualitativen Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs an der Ostseeküste.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Nutzung der ehemaligen Hofanlage als Pferdehof geschaffen werden. Die Gebäude der alten Hofanlage wurden bereits saniert und werden als Wohnhaus und für die Pferdehaltung genutzt, ebenso wurden die Pferdekoppeln und der Reitplatz schon vor Aufstellung der Planung als solche genutzt.

Durch den geplanten Neubau eines Stallgebäudes und einer Reithalle sollen die Voraussetzungen für die Hobby Pferdehaltung insgesamt verbessert werden.

Im Zusammenhang mit den einbezogenen Funktionsgebäuden, Nebenanlagen und den Reit- und Wirtschaftsflächen soll ein kompletter Pferdehof entstehen.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die Aufstellung des B- Planes erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich das gesamte Plangebiet im Außenbereich. Die Gemeinde ändert ihren Flächennutzungsplan im Parallelverfahren, um somit die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen.

### 2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Boiensdorf  
Gemarkung Stove, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück Nr. 30/13

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 4. Festsetzungen

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird das Baugebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ mit nachfolgenden Nutzungen ausgewiesen:

Zulässig sind im Einzelnen:

Im Bereich 1: die Errichtung einer Reithalle

Im Bereich 2: Nutzung des vorhandenen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Stallanbau

Im Bereich 3: Errichtung eines Pferdestalles für 10 Pferde einschließlich Nebenräumen  
Dachgeschoss- Ausbau zur Errichtung von 2 Ferienwohnungen

Im Bereich 4: Nutzung und Erweiterung des vorhandenen Pferdestalles

Im Bereich 5: Nutzung der vorhandenen Pferdebewegungsanlage

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch zulässige Grundfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

**als unterer Bezugspunkt**, die mittlere Höhenlage der dazugehörigen Zufahrtsstraße von Stove nach Niendorf,

**die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe ( Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut ) und als Firsthöhe ( Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches )

#### 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich I ist eine abweichende, in den übrigen Bereichen eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

### 5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

## 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

### **Wasserversorgung**

#### **° Trinkwasserversorgung**

Die Gemeinde Boiensdorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt. Nördlich des Niendorfer Weges verläuft eine Wasserversorgungsleitung PE 90, an die das bestehende Wohnhaus angeschlossen ist.

Die Anschlüsse an das vorhandene System sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### **° Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem innerhalb des Plangebietes vorhandenen Löschwasserteich gegeben.

Die erforderliche Löschwassermenge sowie die Feuerwehrezufahrt sind zu gewährleisten.

### **Abwasserentsorgung**

#### **° Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Grundstück zugeführt.

Dafür wird im Rahmen der Erschließungsplanung die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Darüber hinaus liegt durch die Größe des Grundstückes die Grundvoraussetzung zur Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück vor bzw. kann diese geschaffen werden, um das überschüssige Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

#### **° Schmutzwasserableitung**

In Stove betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Das Grundstück ist über ein privates Hausabwasserpumpwerk und eine Abwasserdruckleitung an die bestehende, öffentliche Abwasserdruckleitung (PE 110) im Niendorfer Weg angeschlossen.

Das anfallende Abwasser des Plangebietes ist in das vorhandene zentrale Leitungsnetz in der Zufahrtsstraße von Stove nach Niendorf einzuleiten.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

### **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

## 7. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Forderungen aus Betrieben und Anlagen sind dem Planungsträger nicht bekannt.

## 8. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

**Hinweise zum Umgang mit Jauche, Gülle, Silosickersaft und Mist (Nachrichtliche Übernahme):**

Es ist eine Dungstätte zu errichten und so zu bemessen, dass eine sechsmonatige Mindestzwischenlagerzeit (3 bis 4 m<sup>2</sup> Lagerfläche/Pferd) gewährleistet werden kann. (KTBL – Arbeitsblatt Nr. 1108/2000). Der alternative Einsatz einer Flachkompostierung ohne dichte Betonplatte sollte geprüft werden.

Bei der trockenen Konsistenz von Pferdemist ist eine Jauchegrube nicht erforderlich, zum Auffangen von verschmutztem Niederschlagswasser ist jedoch eine Jauchegrube von 0,5 m<sup>2</sup>/Pferd für sechs Monate Lagerdauer herzustellen. Bei überdachter Miststätte kann auf eine Jauchegrube verzichtet werden.

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 Tierbehälter zu sammeln. Sich aus der Landesbauordnung und dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergebende Anforderungen sind einzuhalten.

Plätze, auf denen Jauche/gülle abgefüllt werden, müssen wasserundurchlässig mit einem Ablauf in einen abflusslosen Behälter (zum Beispiel Vorgrube, Pumpstation) gestaltet werden.

9. **Bodendenkmale**

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## Teil II

### **Umweltbericht**

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

#### 1. **Ziele des Umweltberichtes**

##### 1.1 **Allgemeine Angaben**

Der in diesem Umweltbericht zu betrachtende Bebauungsplan der Gemeinde Boiensdorf beinhaltet folgendes Planungsvorhaben:

<b>Geplante Bebauung:</b>	. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Straße, die von Stove nach Niendorf führt.
Lage des Gebietes:	. Vorhandenes Einzelgrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden in der Nähe der Ortslage Stove.
Angrenzende Funktionsbereiche:	. Landwirtschaftliche Anbauflächen sowie Grünland schließen an drei Seiten an das Grundstück an. An der nordöstlichen Seite begrenzt die vorhandene Straße in Richtung Niendorf das Plangebiet.
Vorhandene Nutzungsform:	. Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück des Besitzers mit Wohn- und Stallgebäuden sowie Garten- und Weideland.

##### 1.2 **Bedarf an Grund und Boden**

Für das geplante Bauvorhaben ist von folgendem Flächenbedarf auszugehen:

#### **Größe des Plangebietes** **20.400 m<sup>2</sup>**

Bestandbildend sind vorhandene Wohn- und Stallgebäude, auf deren Fundamente baugleich neue Gebäude errichtet wurden.

Daraus resultiert, dass nur die unbebaute Teilflächen im Norden des Plangebietes als Eingriffsflächen zu definieren sind.

Die Zuordnung der als Eingriff zu definierenden Flächen innerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

<b>Bereich 1</b>	Geplante Reithalle =	- Eingriffsfläche
<b>Bereich 2</b>	Wohnhaus =	Bestand gleich Planung - Keine Eingriffsfläche
<b>Bereich 3</b>	Pferdestall =	Bestand gleich Planung - Keine Eingriffsfläche
<b>Bereich 4</b>	Scheune =	Bestand gleich Planung - Keine Eingriffsfläche
<b>Bereich 5</b>	Pferdebewegungsanlage =	- Eingriffsfläche
<b>Reitplatz</b>	Der Reitplatz war bereits vor 2002 vorhanden =	- keine Eingriffsfläche.

#### Flächengrößen

Errichtung einer Reithalle auf der Teilfläche 1	Eingriffsbereich 3.500 m <sup>2</sup>
Errichtung einer Pferdebewegungsanlage auf der Teilfläche 5	Eingriffsbereich 1.155 m <sup>2</sup>

### 1.3 **Darstellung der in Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet**

Zur Definition der umweltrelevanten Faktoren sowohl im Bestand als auch in der Planung wurden Fachpläne herangezogen, die Folgendes über das überplante Gebiet aussagen:

#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Boiensdorf

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

##### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

*Es ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan den Inhalten des aufgestellten Bebauungsplanes als Sondergebiet anzupassen.*

#### „Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg“

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

- . Kein Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege
- . Fremdenverkehrsentwicklungsraum
- . Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft

##### Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

*Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Sondergebiet weicht nicht wesentlich von den ausgewiesenen Zielen im ROP ab.*

#### **Kohärentes europäisches ökologisches Schutzgebietsnetz**

„Natura 2000“ Vorschlagsgebiet SPA 47

„Europäisches Vogelschutzgebiet“ Wismarbucht und Salzhaff

##### **Berücksichtigung der Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- . Die Ausweisung des SPA-Vorschlagsgebietes erfolgte durch die Landesregierung im April 2007.
- . Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan durch die Gemeinde erfolgte am 22.2.2007, so dass zu diesem Zeitpunkt die Schutzgebietsentwicklung noch nicht bekannt war.

## 2. **Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Gepplant ist in Ergänzung der vorhandenen Gebäude die Errichtung einer Reithalle und einer Pferdebewegungsanlage an der nördlichen Seite des Plangebietes im straßennahen Raum des Grundstückes.

- **Die Zuordnung der als Eingriff zu definierenden Flächen innerhalb des Plangebietes stellt sich im Abgleich Bestand zur Planung wie folgt dar:**

#### Bereich 1

<b>Geplante Reithalle = Eingriffsfläche</b>	<b>Gesamt</b>	<b>= 3.500 m<sup>2</sup></b>
	<b>Versiegelung</b>	<b>= 1.630 m<sup>2</sup></b>
	<b>Funktionsverlust</b>	<b>= 1.870 m<sup>2</sup></b>

#### Bereich 5

<b>Pferdebewegungsanlage =</b>	<b>Gesamt</b>	<b>= 1.320 m<sup>2</sup></b>
	<b>Versiegelung</b>	<b>= 380 m<sup>2</sup></b>
	<b>Funktionsverlust</b>	<b>= 775 m<sup>2</sup></b>
	<b>Erhalt-vorhandene Straße</b>	<b>= 165 m<sup>2</sup></b>

## 2.1. Nutzungsformen des Plangebietes

### Folgende Nutzungsformen sind für das Plangebiet relevant:

Auf dem vorhandenen Einzelgrundstück ist ein privater Pferdehof mit Stallgebäuden, Pferdebewegungsanlage und einer Reithalle geplant.

Anstelle der alten Gebäude wurden Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet, die der Bewirtschaftung des Pferdehofes dienen. Eine gewerbliche Nutzungsform liegt nicht vor und ist auch nicht vorgesehen.

- . Die nähere Umgebung des Plangebietes wird bestimmt durch landwirtschaftlich Nutzflächen.
- . Zur Ortslage Stove beträgt die Entfernung ca. 300 m.

## 2.2 Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Bewertung

Zur Bestimmung und Bewertung der Umweltbeeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben werden zuerst die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Bezugnehmend auf das konkrete Bauvorhaben lassen sich daraus Beeinträchtigungsintensitäten auf den gesamten Umweltkomplex ableiten.

### Bevölkerung und menschliche Gesundheit / Natürliche Erholungseignung

BESTAND: GLP Mecklenburg-Vorpommern <sup>1)</sup>

- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- Radfernweg von Wismar in nördlicher Richtung über Stove nach Neubukow

- . Durch intensive Nutzungsformen anthropogen geprägtes Plangebiet im Zusammenhang mit einem besiedelten Einzelgrundstück in Nähe der Ortslage Stove.
- . Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- . Lärmemissionen sind bereits durch die bestehenden Nutzungsformen gegeben.
- . Das Plangebiet wird durch eine vorbeiführende Straße bereits erschlossen.

- PLANUNG:
- Die geplante Nutzungsform baut auf die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen auf, so dass keine wesentliche Änderung mit dem Planvorhaben verbunden ist.
  - Das Planvorhaben ist nicht mit erheblich umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen sowie Lichtemissionen für die Bevölkerung verbunden.
  - Mit der Errichtung der privat genutzten Reithalle ist keine wesentlich höhere Frequentierung des Gebietes verbunden.
  - Es wird eingeschätzt, dass mit dem Planvorhaben keine Lärmerhöhungen verbunden sind.
  - Das Planvorhaben ist nicht mit Schadstoffemissionen verbunden. Das Abwasser wird an die Entsorgungsanlagen im Gebiet angeschlossen.
  - Altlasten, wie Bauschutt und Müllablagerungen, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

BEWERTUNG: **Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

- GLP – Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern  
Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

## Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Arten- und Lebensgemeinschaften

BESTAND: GLP Mecklenburg-Vorpommern <sup>1)</sup>

Strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials  
Bewertungsstufe 1 = gering bis mittel

Gebiet mit regelmäßig genutzten Nahrungsgebieten von Rastgebieten  
verschiedener Klassen = Bewertungsstufe 2 = mittel bis hoch.

Unzerschnittene landschaftliche Freiräume

Bewertung Funktionen = Stufe 3 - hoch

Bewertung Flächengröße

und verkehrsarme Räume = Stufe 3 – hoch

. Bestandteil des IBA-Vogelschutzgebietes „Wismar-Bucht und Salzhaff“

. Nach § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotope befinden sich nicht im Eingriffsbereich.

. Naturferne Biotoptypen in Form von intensiv bewirtschafteten

landwirtschaftlichen Nutzflächen überwiegen im Eingriffsbereich.

Die intensiven Nutzungsformen als landwirtschaftlich betriebene Hofanlage prägte

das Gebiet und führte zu veränderten, anthropogen beeinflussten

Standortverhältnissen.

**Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:**

**Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung**

. Geschützte Bäume gem. Baumschutzverordnung des LK Nordwestmecklenburg

14 Stück Linden als Baumreihen = Kronen beeinträchtigt durch Kappen

2 Stück Birken

. Der Erhalt der Bäume wird im Bebauungsplan festgesetzt.

**Bewertungskriterium - Natürlichkeitsgrad:**

**Von allgemeiner Bedeutung**

PLANUNG: - Inanspruchnahme einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche in  
Straßennähe.

- In den offenen Landschaftsraum wird nicht eingegriffen.

- Biotopverbundsysteme und gem. § 20 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern  
geschützte Biotope von Tieren und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen.

- Umweltauswirkungen entstehen durch die Änderungen der abiotischen Faktoren und  
durch den Verlust der bestehenden Lebensräume.

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Biotopstruktur im Plangebiet und der

bereits vorhandenen Umweltbeeinträchtigungen werden durch den höheren

Versiegelungsgrad die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als nicht

erheblich eingeschätzt.

BEWERTUNG: **Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

### Landschaft:

BESTAND: GLP Mecklenburg-Vorpommern <sup>1)</sup>

Bewertungsstufe Landschaftsbild: mittel bis hoch

. Beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche durch vorangegangene Bautätigkeiten  
bestimmen das direkte Plangebiet.

Es dominieren beeinträchtigte Landschaftsbilder der vorhandenen Hofstelle mit

geringer Bedeutung, die im Wesentlichen durch Siedlungsstrukturen geprägt

und weitestgehend anthropogen überformt sind.

**Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad:**

**Im Eingriffsbereich von geringer Bedeutung**

PLANUNG: . Es werden keine wertvollen Landschaftsbilder des offenen Landschaftsraumes  
beansprucht.

. Mit dem Bauvorhaben werden landschaftspflegerische Minimierungsmaßnahmen  
entwickelt, wodurch in Teilen eine Einbindung der baulichen Formen in die

Landschaft erreicht wird.

BEWERTUNG: **Weniger erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

**Boden:**

- BESTAND:** GLP Mecklenburg-Vorpommern<sup>1)</sup>  
 Sickerwasserbestimmte Sande über Tieflehme.  
 Bewertungsstufe 1 = gering bis mittel  
 . Überprägter Naturboden durch zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen und Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils durch vorangegangene Bodenauf- und abträge im Plangebiet.  
**Bewertungskriterium- Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung**
- PLANUNG:** . Mit dem Planungsvorhaben sind Neuversiegelungen verbunden, wofür Boden mit geringer bis mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen wird.  
 Erhöhung des Versiegelungsfaktors: 1.600 m<sup>2</sup>  
 Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf das Bodenpotential und den Bodenwasserhaushalt aus.  
 Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasseränderungen sind nicht anzunehmen.
- BEWERTUNG:** **Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

- GLP – Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern  
 Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003

**Wasser**

- BESTAND:** GLP Mecklenburg-Vorpommern<sup>1)</sup>  
 Grundwasserneubildung Klasse 2 – mittlere Bedeutung  
 (Durchschnitt: 10-15 %)  
 Nutzbares Grundwasserdargebot Klasse 4 – sehr hohe Bedeutung  
 . Beeinträchtigte Grundwassersituation durch vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet, bestehendes Stoffeintragsrisiko durch vorhandene Nutzungsformen ist gering.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung  
 Bereits beeinträchtigt durch die anthropogenen Nutzungsformen**
- PLANUNG:** - Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sowie örtlich begrenzte Absenkungen des Grundwasserspiegels sind nicht anzunehmen.  
 - Auswirkungen auf die Grundwassersituation entstehen durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate auf Grund der Neuversiegelungen.  
 Erhöhung des Versiegelungsgrades um 1.600 m<sup>2</sup>.
- BEWERTUNG:** **Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

**Luft und Klima:**

- BESTAND:** GLP Mecklenburg-Vorpommern<sup>1)</sup>  
 Mittlerer Jahresniederschlag 575-600 mm  
 Mittlere Dauer der Vegetationsperiode 227 Tage  
 . Im Plangebiet beeinträchtigte Bereiche durch versiegelte Flächen in Form von Wegen und Bebauung mit wärmeerzeugenden Oberflächen.  
**Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad: Von geringer Bedeutung  
 Bereits beeinträchtigt durch die Nutzungsformen und die angrenzende Verkehrsstrasse**
- PLANUNG:** - Infolge des höheren Versiegelungsgrades ist von geringfügigen Veränderungen des örtlichen Kleinklimas auszugehen.  
 Es wird eingeschätzt, dass auf Grund der bestehenden Beeinträchtigungen die Umweltauswirkungen nicht erheblich sein werden.
- BEWERTUNG:** **Nicht erhebliche Umweltauswirkungen sind zu erwarten.**

**Kultur und Sachgüter** - Sind nicht bekannt

### Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern

- BESTAND:** Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, eines ländlich geprägten landwirtschaftlichen Einzelgrundstückes sind auf Grund der Lage und der Nutzungsformen bereits indifferente Umweltbeeinträchtigungen durch vorangegangene Aktivitäten zu vermuten. Messbare Untersuchungsergebnisse für Umweltbeeinträchtigungen liegen nicht vor, sind aber analog der Siedlungsstruktur als nicht besonders gravierend einzuschätzen.
- PLANUNG:** Durch das Planungsvorhaben sind, wie bereits dargestellt, in unterschiedlicher Intensität Umweltbeeinträchtigungen in den einzelnen Schutzgütern anzunehmen. Da sich der Komplex des Naturhaushaltes, als verbundenes und gegenseitiges beeinflussbares System, aus den einzelnen Schutzgütern zusammensetzt, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern betroffen.
- BEWERTUNG:** *Auf Grund der Vorbelastungen und in Betrachtung der Art, des Standortes und des Umfanges für das geplante Bauvorhaben wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von geringen Umweltauswirkungen im Komplex des Naturhaushaltes auszugehen ist und dem gemäß die indirekten Wirkungen vernachlässigbar sind.*

### 3. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen*

#### **Ermittlung des Kompensationsbedarfs zur Eingriffs Ausgleichsermittlung**

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den "Hinweisen zur Eingriffregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stellt sich folgendermaßen dar:

#### **EINGRIFFSFLÄCHEN DURCH DIE BEBAUUNG**

Eingriffsbereich 4.655 m<sup>2</sup>

Biotopbestand: - Intensivgrünland auf Mineralstandort

#### **EINGRIFFE**

- NEUVERSIEGELUNG	
Bau einer Reithalle einschl. Zuwegung	1.630 m <sup>2</sup>
Bau einer Pferdebewegungsanlage	380 m <sup>2</sup>
- FUNKTIONSVIERLUST	2.645 m <sup>2</sup>

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelungen und die Funktionsverluste erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume werden nicht in Anspruch genommen. Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der mittelbare Eingriffswirkungen sind die Auswirkungen auf das geschützte Biotop außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen und der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Wege- und Freiflächenstruktur innerhalb des Plangebietes bleibt in den Baubereichen II-IV in der vorhandenen Form erhalten. Wie bereits aufgeführt, ist auch eine Erweiterung der baulichen Strukturen in den Baubereichen II-IV nicht vorgesehen, so dass daraus keine Eingriffe resultieren, die in die Bewertung aufgenommen werden müssen.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich das überplante Gebiet bereits in einem vorbelasteten Bereich befindet. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie der vorhandene Straße 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert. Bei der Bewertung des Biotoptyps im Eingriffsbereich des Vorhabens wurde nur der untere Wert der Bemessungsspanne angesetzt, da es sich um eine kleinräumige Grünlandfläche zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücksflächen und der vorbeiführenden Straße handelt, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist.

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- faktor	Freiraum- Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die direkten Eingriffe</b>							
Intensiv Grünland							
. Funktionsverlust	2.645	1	1	0	0,75	0,75	1.983,75
. Versiegelung	2.010	1	1	0,5	0,75	1,125	2.261,25
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent							
<b>GESAMT</b>							<b>4.245,00</b>

Biotoptyp	Flächenbeein- trächtigung m <sup>2</sup>	Wert	Kompensations- erfordernis	Wirkungsfaktor	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs mittelbare Eingriffswirkungen</b>						
. Soll gesch. gem. § 20 LNatSchG M-V Ausserhalb des Plangebietes	210	3	6	0,06	0,36	75,60
Flächenäquivalent Kompensationsbedarf						75,60

**Der ermittelte Kompensationsbedarf für die direkten und mittelbaren Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt:**

**4.320,60 m<sup>2</sup>**

Nach Errichtung der baulichen Anlagen ist die Pflanzung einer Siedlungshecke mit Ziersträuchern entlang der Straßenflucht geplant. Innerhalb des Siedlungsbereiches werden die zukünftigen Freiflächen an den Gebäuden und die anzupflanzende Siedlungshecke an der Straßenseite als kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet.

Zur Entwicklung der ausgewiesenen kompensationsmindernden Maßnahmen werden Festsetzungen vorgegeben.

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsmindernde Maßnahmen</b>				
Entwicklung von Wiesenflächen	2.410	0,00	0,50	1.205,00
Pflanzung einer Siedlungshecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze	265	0,00	0,50	132,50
<b>Flächenäquivalent</b>				<b>1.337,50</b>

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes ist folgende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Entlang der südlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und bzw. zu ergänzen.  
 Gehölzarten: Stieleiche                      Quercus robur  
                   Feldahorn                     Acer campestre  
                   Hundsrose                      Rosa canina  
                   Hartriegel                        Cornus sanguinea  
                   Pfaffenhütchen                    Euonymus europaea  
                   Schlehe                             Prunus spinosa  
                   Weißdorn                         Crataegus monogyna  
 Flächengröße: 387 lfm x 5 m breit = 1.935 m<sup>2</sup>
  
- Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich II-IV 3 Stück Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Gehölzart:                      Obsthochstamm 10-12 cm Stammumfang

Auf Grund der Lage der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzung als Abgrenzung zur offenen Landschaft entlang der Grundstücksgrenzen, ist von einer eingeschränkten Wirksamkeit für die Entwicklung der Biotopstrukturen auszugehen.

In der Zuordnung des Kompensationsäquivalentes für die landschaftspflegerische Maßnahme wurde ein unterer Wert mit einem eingesetzten Leistungsfaktor angenommen, um damit den Wirkungsverlusten zu entsprechen.

Kompensations-maßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m <sup>2</sup>
<b>Geplante Maßnahmen zur Kompensation</b>						
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke 387 lfm x 5 m breit	1935	2	2	0,75	1,6	2.902,50
Pflanzung von Obstbäumen 3 Stück á 25 m <sup>2</sup>	75	2	2	0,75	1,6	112,50
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
<b>GESAMT</b>						<b>3.015,00</b>

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe hat folgendes Ergebnis:

<u>Kompensationsbedarf</u>	<u>Maßnahmen zur Minimierung</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation</u>
<b>4.320,60 m<sup>2</sup></b>	<b>1.337,50 m<sup>2</sup></b>	<b>3.015,00 m<sup>2</sup></b>

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes erreicht wird.

#### 4. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.  
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Höherer Versiegelungsgrad mit Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Luft, Wasser, Boden und Biotopfunktionen.

Eine höhere Frequentierung des Gebietes mit Auswirkungen auf den Lärmpegel und die menschlichen Siedlungen ist nicht zu erwarten, da eine gewerbliche Nutzung nicht angestrebt wird.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die landwirtschaftlichen, intensiven Nutzungsformen mit ihren bestehenden Umweltbeeinträchtigungen im Wesentlichen erhalten bleiben.

#### 5. **Technische Verfahren**

Auf detaillierte Erfassungen des Umweltzustandes im Plangebiet konnte nicht zurückgegriffen werden. Die prognostizierten Umweltbeeinträchtigungen basieren auf überschlägigen Abschätzungen, die sich aus den derzeitigen Bestandsformen ableiten lassen.

6. **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des vorhabebezogenen Bebauungsplanes**

In Betrachtung der einzelnen Schutzkategorien ist ein zu schätzen, dass mit dem geplanten Bauvorhaben geringfügige, negative Umweltauswirkungen verbunden sind, so dass Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde in folgender Form erforderlich sind.

- . Überprüfung der festgesetzten baulichen Entwicklungen in dem Plangebiet
- . Kontrolle zur Durchführung und zum Entwicklungsstand der Kompensationsmaßnahmen.

7. **Zusammenfassung**

**Festzustellen ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Eingriffsfläche hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes als unempfindlich einzustufen ist.**

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen dem gemäß auf Bestandsflächen, die bereits Beeinträchtigungen aufweisen und intensiv genutzt werden.

**Die Wertigkeit des Plangebietes ist u. a. in Folgendem zu definieren:**

Das zu betrachtende Gebiet beinhaltet die Überplanung eines landwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstückes in Nähe der Ortslage Stove.  
Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Biotoptypen mit geringer Bedeutung betroffen. Geschützte Biotope gem. § 20 LNatSchG M-V werden nicht in Anspruch genommen.  
Die vorhandenen, gem. der Baumschutzsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg geschützten Bäume werden nicht beeinträchtigt und zum Erhalt festgesetzt.

**Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen infolge des Planvorhabens treten kleinräumig begrenzt in folgender Form auf:**

- . Verlust von Teillebensräumen
- . Beeinträchtigung der Bodenfunktion und Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Funktionsverlust
- . Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch den höheren Versiegelungsfaktor
- . Veränderung des Landschaftsbildes

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei Realisierung des Planvorhabens erfolgen im direkten Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur in der Nähe der Ortslage Stove.

Das Bauvorhaben ist mit Eingriffen gem. § 14 LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern verbunden, die gem. § 15 LNatSchG M-V zu kompensieren sind.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Grünordnung zu dem Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

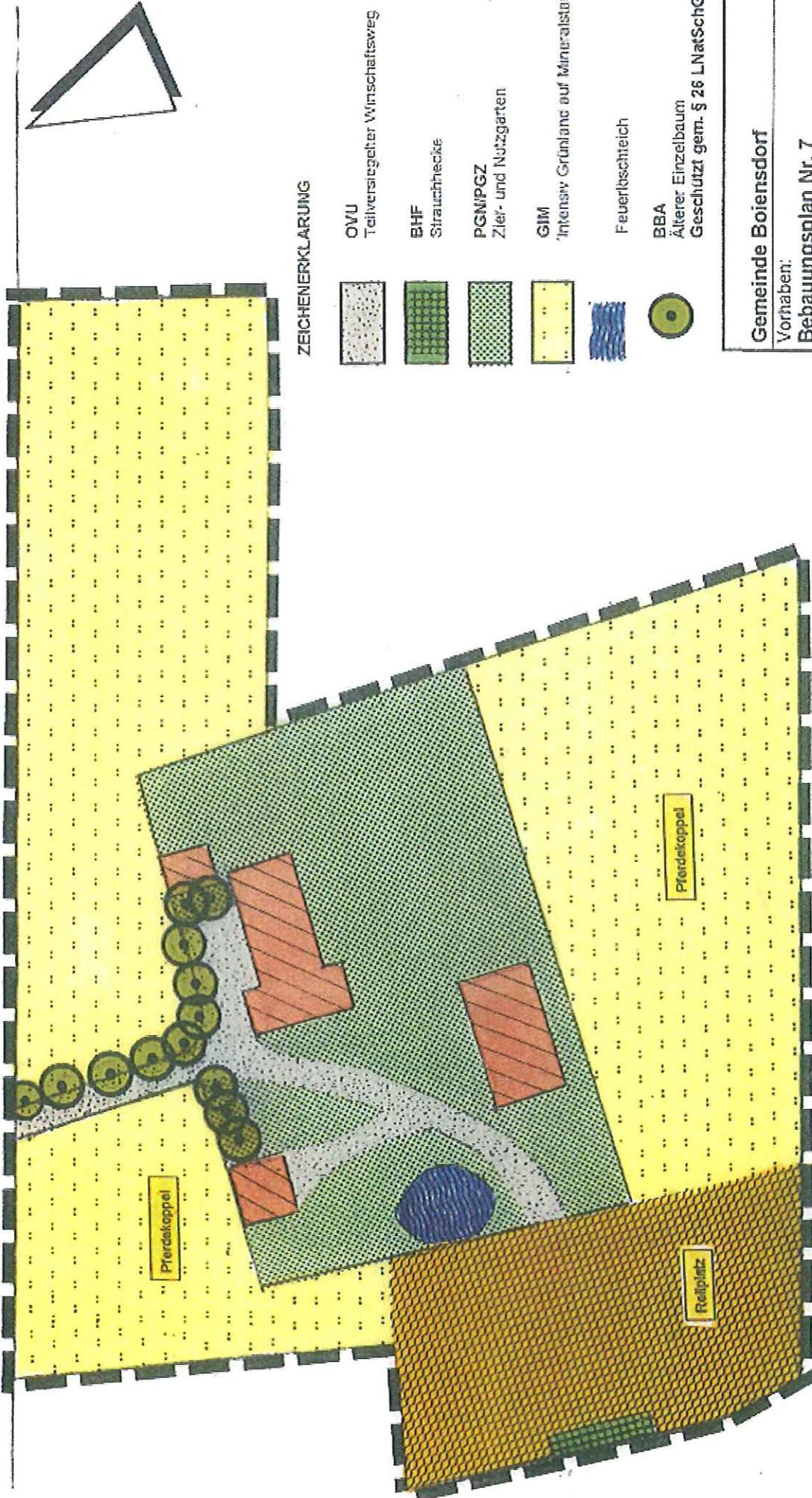


gebilligt durch Beschluss der GV am : 31.01.2008  
ausgefertigt am : 07. MRZ. 2008

  
Der Bürgermeister

nach Niendorf →

← nach Stove



ZEICHENERKLÄRUNG

-  OVU  
Teilversiegender Wirtschaftsweg
-  BHF  
Strauchhecke
-  PGMIPGZ  
Zier- und Nutzgärten
-  GIM  
Intensiv Grünland auf Mineralstandort
-  Feuerlöschteich
-  BBA  
Älterer Einzelbaum  
Geschützt gem. § 26 LNatSchG M-V

Gemeinde Boiensdorf

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 7  
„Pferdehof Porath“

Blattbezeichnung:  
Bestandsplan-Biototypen

Maßstab: 1 : 1000