

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Lüdersdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0070/2014 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	16.12.2014						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet "Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin -Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und abschließender Beschluss								
Beratungsfolge Gemeindevertretung Lüdersdorf 06.01.2015 Bauausschuss Lüdersdorf	Abstimmung: <table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2006).

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren, welches weitergeführt werden soll, aber noch nicht abgeschlossen ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhaus“ dargestellt. Diese Darstellung zielt auf einen Hotelbetrieb mit Ferienhäusern ab. Die Ferienhäuser sind hier als untergeordnet zu sehen, das geht auch aus dem Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des F-Planes vom 28.03.2006 hervor.

Die neue Planung für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor. Diese Entwicklung im Plangebiet ist nicht mit dem Hotelbetrieb aus der ursprünglichen Darstellung gleichzusetzen.

Im Sinne der neuen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 9 ist für den Bereich daher diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da der Bebauungsplan ansonsten nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Nach Vorschlag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V ist für diese F-Planänderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zu wählen, d.h. ein einstufiges Verfahren, welches parallel zum Verfahren nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen muss. Von den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB wurde daher abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde ebenfalls von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen, da davon ausgegangen werden konnte, dass im parallel verlaufenden „normalen, zweistufigen“ Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 die diesbezüglichen Untersuchungen durchgeführt werden. Dies ist auch so erfolgt.

Diese F-Planänderung bedarf der Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Bebauungsplan Nr. 9, der dann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt wäre, bedürfte dann keiner Genehmigung.

Durch die Gemeindevertretung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2014 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf, fand im Amt Schönberger-Land vom 10.06.2014 - 14.07.2014 statt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde parallel zu diesem Planverfahren weitergeführt. Die Abwägung zu den im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 gegebenen Hinweisen ist durch die Gemeindevertretung erfolgt.

Im Planverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht, die durch die Gemeindevertretung abzuwägen sind.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Abwägung kann der abschließende Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat die Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und mit dem nachstehenden Ergebnis geprüft (siehe Anlage 1). Diese Anlage wird zum Beschluss genommen.

- Landkreis Nordwestmecklenburg
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- Zweckverband Grevesmühlen

teilweise berücksichtigt werden Anregungen von: BUND M-V e.V.

nicht berücksichtigt werden Anregungen von: keine

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von diesem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf beschließt die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006), im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“, für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses aus 1.

3. Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landkreis Nordwestmecklenburg einzuholen.

Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

- Anlage 1, 2. Ä FP, Beschluss zur Abwägung der Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs.2,Dezember '14
- Schattin F Planänderung_Gesamtplan Dezember 2014
- Schattin F Planänderung - 1-4 Entwurf geändert Fassung Dezember 2014
- Begründung , geänd. F., 2. Änd FP, abschl. Beschluss, Dezember 2014

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006), im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenendhaus- und Ferienhäusern“, für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

Abwägung der Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB), Zusammenfassung

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise im Rahmen der o.g. Beteiligung hat die Gemeindevertretung mit dem nachstehenden Ergebnis geprüft. Auszüge aus den Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind den Festlegungen der Gemeindevertretung jeweils *kursiv* voran gestellt.

Von der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Hinweise gegeben.

		Datum	Hinweise
1	Landkreis Nordwestmecklenburg	19.06.2014	ja
	UWB aus BP-Verfahren	24.07.2014	ja
	UWB aus BP-Verfahren	27.08.2014	ja
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung	19.06.2014	ja
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklg.	17.06.2014	ja
4	Bergamt Stralsund	16.06.2014	nein
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	keine	
6	Straßenbauamt Schwerin	16.06.2014	nein
7	IHK zu Schwerin	keine	
8	Handwerkskammer zu Schwerin	keine	
9	DB Services Immobilien GmbH	12.06.2014	nein
10	Deutsche Telekom AG	keine	
11	Ev.-Luth. Landeskirche	keine	
12	Zweckverband Grevesmühlen	18.06.2014	ja
	aus BP-Verfahren	25.07.2014	ja
	aus BP-Verfahren	08.10.2014	ja
13	Grevesmühlener Busbetriebe GmbH	keine	
14	E.ON edis AG	10.06.2014	nein
15	E.ON Hanse AG	21.05.2014	nein
16	50Hertz Transmission GmbH	23.05.2014	nein
17	Stadtwerke Lübeck Netz GmbH	keine	
18	Deutscher Wetterdienst	26.05.2014	nein
19	Landesamt für innere Verwaltung M-V	21.05.2014	nein
20	GDMcom mbH	04.06.2014	nein
21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	keine	
22	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	19.06.2014	nein
23	Landesforst M-V, Malchin	keine	
24	Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz	23.05.2014	nein
25	Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen	05.06.2014	nein
26	Min. für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V	keine	
27	BUND M-V e.V.	17./20.06.2014	ja
28	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	03.06.2014	nein
29	LA für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	16.06.2014	nein
30	Naturschutzbund Deutschland e.V., NWM und HWI	keine	
31	Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine	11.06.2014	nein
32	Min. für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V	keine	
33	Polizeidirektion Schwerin, Polizeiinspektion Wismar	23.05.2014	nein
34	Wehrbereichsverwaltung Nord, Kiel	28.05.2014	nein
35	Landesanglerverband M-V e.V.	02.06.2014	nein
36	Landesjagdverband M-V e.V.	keine	
37	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	keine	
38	Landgesellschaft M-V	keine	
39	BVVG GmbH	keine	

		Datum	Hinweise
40	Amt Schönberger Land, Gemeinde Selmsdorf	18.06.2014	nein
41	Amt Schönberger Land, Gemeinde Niendorf	18.06.2014	nein
42	Amt Schönberger Land, Gemeinde Lockwisch	18.06.2014	nein
43	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck, FB 5, Stadtplanung	26.05.2013	nein
44	Amt Rehna, Gemeinde Thandorf	22.05.2014	nein
45	Amt Rehna, Gemeinde Rieps	22.05.2014	nein
46	Amt Rehna, Gemeinde Utecht	22.05.2014	nein
47	Gemeinde Groß Grönau	26.05.2014	nein
48	Amt Lauenburgische Seen, Gemeinde Groß Sarau	13.06.2014	nein
49	Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee	keine	

1. Landkreis Nordwestmecklenburg

„Fachdienst Umwelt

Untere Wasserbehörde: Herr Praetorius

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 9 „Reiterhof mit Ferien- und Wochenendhäusern der Gemeinde Lüdersdorf. Mit Verweis auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (AZ: 66.11-20/20-74049-057-14) zum B-Plan Nr. 9 ergehen keine weiteren Hinweise.

Auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 9 (AZ: 66.11.-20/20-74049-006-12) wird ergänzend verwiesen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Die Hinweise aus den o.g. vorangegangenen Stellungnahmen wurden in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt und sind in die Planunterlagen eingeflossen.

„Untere Abfall- und untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Abfallentsorgung:

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz:

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

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




2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

Entscheidung der Gemeinde:

Die Hinweise aus den o.g. vorangegangenen Stellungnahmen wurden in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt und sind in die Planunterlagen, Begründung Pkt. 4, eingeflossen.

„Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des F-Planes Lüdersdorf bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Es ist keine Abwägung erforderlich.

„Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Die für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin ausgewiesene Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ wird in Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ geändert.
 Die neue Planung der Gemeinde Lüdersdorf für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor.
 Parallel zu dieser F-Planänderung hat die Gemeinde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 9 eingeleitet. Zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen wurde bereits im Rahmen des B - Planverfahren Stellung genommen.“

Entscheidung der Gemeinde:

In der Stellungnahme der Behörde zum B-Plan wird ausgeführt, dass keine weiteren Hinweise gegeben werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Punkt 2.3 betrachtet.

„Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.“

Entscheidung der Gemeinde:

In dem neuen Punkt 2.10 der Begründung ist darzulegen, dass die Kosten zur Umsetzung dieses Vorhabens durch einen Vorhabenträger übernommen werden.

„FD öffentlicher Gesundheitsdienst

In den eingereichten Unterlagen der 2. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist in der Begründung unter dem Punkt Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung von einer Brauchwassernutzung zur Versorgung der Pferde und Bewässerungsanlagen für Freiflächen des Pferdesports.
 Da es sich um Brauchwasser handelt darf dieses nicht auf gleichen Leitungswegen transportiert werden darf wie Trinkwasser. Daher ist für Brauchwassernutzung ein von den Trinkwasserleitungswegen unabhängiges Rohrsystem zu nutzen.

Wenn das geförderte Brunnenwasser als Trinkwasser also als Wasser für den Menschlichen Gebrauch nach § 3 (1) Trinkwasserverordnung zuletzt Geändert durch Art. 4 Abs. 22 G v. 7.8.2013

das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken bestimmt ist:

aa) Körperpflege und -reinigung,

bb) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen,

cc) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen,

genutzt wird dann besteht eine Anzeigepflichten nach § 13 Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt.

Gemäß § 14 (6) TrinkwV haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Hausinstallationsanlage Trinkwasserproben durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen dieser Verordnung entspricht.

Das bedeutet für dieses Bauprojekt: Vor Inbetriebnahme der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung des Gebäudes darstellt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Die o.g. Hinweise der Behörde sind in den Punkt 2.7 der Begründung aufzunehmen und bei der Planumsetzung zu beachten.

„FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Zu den Aussagen zu den Fahrbahnbreiten der Waldstraße ergeht in Abhängigkeit von dem festzulegenden maßgebenden Begegnungsfall folgende Stellungnahme:

Für den Begegnungsfall PKW/PKW ist gemäß RSt 06 eine Fahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m. Für den Begegnungsfall LKW/PKW ist eine Fahrbahnbreite von 5,55 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,00 m. Für den Begegnungsfall LKW/LKW ist eine Fahrbahnbreite von 6,35 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m. Die Bankette werden dabei nicht auf die Fahrbahnbreite angerechnet!“

Entscheidung der Gemeinde:

Die o.g. Hinweise der Behörde sind in den Punkt 2.7 der Begründung aufzunehmen bzw. die bisherigen Ausführungen zu präzisieren und bei der Planumsetzung zu beachten.

„FD Bauordnung und Planung

SG Bauordnung und Bauleitplanung

Bauleitplanung

.....

I. Allgemeines

Die Gemeinde Lüdersdorf will mit dem Bebauungsplan Nr. 9 den städtebaulichen Missstand am Standort des ehemaligen Waldhotels im Ortsteil Schattin beseitigen und für einen Investor, dem die Grundstücke bereits gehören, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Sonstigen Sondergebietes „Reiterhof mit Ferienhäusern“ schaffen. Die Gemeinde nutzt hierfür das Mittel des qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist das Plangebiet bisher als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhaus“ dargestellt. Die Gemeinde geht nach der Beteiligung und den gegebenen Hinweisen gem. § 4 Abs. 1 BauGB nun davon aus, dass eine Entwicklung des genannten Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr gegeben ist. Sie hat deshalb im Parallelverfahren die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf begonnen. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg.“

Entscheidung der Gemeinde:

Nach entsprechender Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschlussfassung zum abschließenden Beschluss ist der Antrag auf Genehmigung bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

„Im Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 ist der Gewerbestandort Lüdersdorf als „bedeutend“ aufgenommen worden. Dies spiegelt sich jedoch bisher nicht im Flächennutzungsplan wieder. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 hat die Gemeinde Lüdersdorf bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewerbeansiedlung in Wahrsow geschaffen. Um jedoch schnell auf Veränderungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungswünsche reagieren zu können **und** um den Landesraumentwicklungsprogramm Rechnung zu tragen, ist diese Gewerbefläche auch schnellstmöglich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Eine Aufnahme in die 2. Änderung hätte eine erneute Auslegung zur Folge, auch wäre dann das vereinfachte Verfahren nicht mehr anwendbar. Demnach empfiehlt der Landkreis, in naher Zukunft die Gewerbeflächen aufzunehmen. Ich verweise an dieser Stelle weiterhin auf die Stellungnahme der Stabsstelle für Wirtschafts- und Regionalentwicklung.“

Entscheidung der Gemeinde:

Den o.g. Hinweis nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.
Außerhalb dieses Planverfahrens 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich die Gemeinde der von der Behörde benannten Thematik annehmen.

„IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Die von der Behörde gegebenen Hinweise und Ergänzungen sind entsprechend der vorangegangenen Abwägung in die Begründung zu übernehmen.

„Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung

a) Planungsabsicht

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 9 „Reiterhof mit Ferien und Wochenhäusern“.

b) raumordnungsrechtliche und wirtschaftsstrukturelle Stellungnahme

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf Süd noch nicht ausgewiesen, obwohl eine entsprechende Aufnahme in das Landesraumentwicklungsprogramm 2005 (LEP 2005) als landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort erfolgt ist (vgl. Ziff. 4.3.1 LEP 2005). Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung bildet ein dem Bedarf entsprechendes Standortangebot. Die Aufnahme in das LEP 2005 ist aufgrund der hervorragenden Standortpotentiale erfolgt und auch für die Fortschreibung des LEP vorgesehen. Damit verbunden ist die Erwartung, hier Betriebsansiedlungen mit überregionaler und landesweiter Bedeutung zu realisieren. Eine dementsprechende Bauleitplanung ist eine Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit. Wegen der fehlenden planungsrechtlichen Umsetzung der raumordnerischen Festsetzung wird eine Weiterführung in der Landesplanung als gefährdet angesehen.

Der Landkreis hält eine planungsrechtliche Umsetzung auch im Zusammenhang von Gewerbeentwicklungs- und Vermarktungskonzepten der Metropolregion Hamburg dringend für erforderlich. So sieht z.B. der Untersuchungsrahmen des Gewerbeflächenkonzeptes der Metropolregion Hamburg vor, dass Potentialstandorte, bei denen noch keine bauleitplanerische Festlegung erfolgt ist, nicht berücksichtigt werden. Im Zuge des Beitritts der neuen Mitglieder in die Metropolregion Hamburg steht aktuell eine Fortschreibung dieses Gewerbeflächenkonzeptes an.

Der Landkreis würde es zur Weiterführung der wirtschaftlichen Entwicklung in Westmecklenburg sehr begrüßen, wenn im Zusammenhang mit der geplanten Fortschreibung auch eine Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebietes Lüdersdorf Süd mit den Festsetzungen Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) erfolgt.“

Entscheidung der Gemeinde:

Den o.g. Hinweis nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.
Außerhalb dieses Planverfahrens 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich die Gemeinde der von der Behörde benannten Thematik annehmen.

aus Stellungnahme der UWB im Verfahren zum B-Plan Nr. 9

1. Landkreis Nordwestmecklenburg UWB vom 24.07.2014

„Untere Wasserbehörde

....Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

....

Abwasserentsorgung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Für Bebauungspläne ist eine öffentliche Erschließung durch den Beseitigungspflichtigen in der Regel erforderlich. Der beseitigungspflichtige Zweckverband wurde von dieser Pflicht mit Bescheid vom 16.03.2005 bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht für die Grundstücke im B-Plangebiet befreit. Das Nutzungskonzept in Form dieses B-Planes Nr. 9 wurde zum Zeitpunkt der Befreiung nicht verfolgt. Die Abwasserbeseitigung obliegt somit derzeit dem Grundstückseigentümer. Es wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einer privat betriebenen Kläranlage für 100 Einwohnergleichwerte für die Abwasserbehandlung der Bestandsgebäude erteilt. Die Anlage ist errichtet und wird betrieben. Darüber hinaus ist die Abwasserentsorgung nicht gesichert. In der vorgelegten Planungsabsicht ist die Errichtung einer Kläranlage mit 200 EW auf einem Privatgrundstück vorgesehen. Für eine öffentliche Erschließung ist der Widerruf des Befreiungsbescheides sowie eine Abstimmung mit dem Investor und dem Zweckverband erforderlich.“

Diese Abstimmung fang am 27.08.2014 statt.

Festlegungen der Besprechung zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ vom 27.08.2014 in den Räumen des Zweckverbandes Grevesmühlen in Grevesmühlen

Teilnehmer:	
Herr Lachmann	Zweckverband Grevesmühlen
Frau Kumbornuss	Zweckverband Grevesmühlen
Herr Schäper	Investor
Herr Bürger	Planungsbüro Bürger
Herr Behrens	Amt Schönberger Land
Frau Gottschalk	untere Wasserbehörde LK NWM

Schmutzwasserbeseitigung:

Der Zweckverband Grevesmühlen ist bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht für das Plangebiet befreit. Das Schmutzwasser des vorhandenen, sich derzeit in Nutzung befindlichen Gebäudebestandes (Altbebauung), wird weiterhin über die vorhandene Kläranlage entsorgt.

Über den Bebauungsplan sind die mögliche Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern, 6 Wochenendhäusern sowie 8 Ferienhäusern realisierbar. Hinzu kommt eine Reithalle, eine Stallanlage dazugehörige Sanitäranlagen für Personal / Gäste und eine Gaststätte mit ca. 150 Plätzen.

Sollte es zur Veräußerung von Grundstücken kommen wird Folgendes für die Beseitigung des Schmutzwassers festgelegt:

- Einfamilienhäuser (ständiges Wohnen): Kleinkläranlagen
- Ferienhäuser : abflusslose Sammelgruben, wobei der Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist

Die innere Erschließung des Plangebietes soll gemäß dem technischen Standard so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verwertet bzw. versickert werden.

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung wird zurzeit über einen Anschluss (Wasserzählerschacht mit Wasserzähler) gewährleistet. Der Schacht sowie das sich anschließende Leitungssystem gehören zur privaten Kundenanlage. Sollten diesbezüglich wegen Veräußerung von Grundstücken Änderungen gewünscht sein, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG zu regeln.

„Aus der Entscheidung der Gemeinde im B-Planverfahren:

„Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der ZVG bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht für das Plangebiet befreit ist.

Das Schmutzwasser des vorhandenen Gebäudebestandes und der künftig in Nutzung tretenden Bebauung erfolgt über die vorhandene, ggf. zu erweiternde Kläranlage.

Für die Baublöcke

- 2a mit den beiden neuen Betreiber-WE kann die Schmutzwasserentsorgung auch über neue Kleinkläranlagen erfolgen,

- 2b mit den neuen Wochenendhäuser und die Baublöcke 2c und 2d mit den neuen Ferienhäusern kann die Schmutzwasserentsorgung auch über abflusslose Sammelgruben erfolgen, wobei der Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist.

Sollte es zu Grundstücksverkäufen betreffend die Baublöcke 2a, 2b, 2c und 2d innerhalb des Plangebietes kommen, ist die Schmutzwasserentsorgung zwingend wie oben beschrieben herzustellen und kein Anschluss an die Kläranlage zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss entsprechend des Standes der Technik so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Sollten sich durch ggf. Grundstücksverkäufe Veränderungen am derzeitigen Trinkwasserversorgungssystem notwendig machen, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG zu regeln. ...“

Entscheidung der Gemeinde:

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 2.7 präzisierend aufzunehmen. Es ist auf die Umsetzung im weiteren Planungsprozess hinzuweisen.

„Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mit der „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen“ ... vom 27. September 2000 geregelt, dass der Grundstückseigentümer für unbelastetes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser, das nach Maßgabe der genannten Satzung versickert wird, beseitigungspflichtig ist.

....

Im B-Plan wurden Flächen zur Abwasserbeseitigung (Versickerung und Rückhaltung) ausgewiesen. Das vorliegende geohydrologische Gutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit. Da von einer Erschließung der Wochenend- und Ferienhäuser ausgegangen wird, bedarf die Ableitung grundsätzlich der Erlaubnis.

Die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.“

„Entscheidung der Gemeinde im B-Planverfahren:

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die festgesetzten Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung beziehen sich auf anfallendes Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen. Die Festsetzung 7.3 sichert, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grünflächen PG 6 und PG 7 unterirdisch zur Versickerung gebracht werden kann.

In die Begründung zum B-Plan sind die gegebenen Hinweise bzgl. der notwendigen Antragstellungen im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung aufzunehmen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 2.7 präzisierend aufzunehmen. Es ist auf die Umsetzung im weiteren Planungsprozess hinzuweisen.

2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

„... Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.“

Entscheidung der Gemeinde:

Ein Exemplar der rechtswirksamen Planunterlage (Text und Kartenteil) ist an das Amt für Raumordnung und Landesplanung zu übergeben.

3. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

„3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange verweise ich auf meine Stellungnahme zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf vom Juni 2014.“

In der o.g. Stellungnahme wird von der Behörde ausgeführt:

„Nach § 5 Nr. Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz zuständig für das Management einschließlich Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Aufgabenbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

....

Die 2. Änderung des F-Plans tangiert mittelbar das Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ sowie die FFH-Gebiete DE 2130-303 „Moore in der Palingen Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“.

Für das EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“ liegt hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange die Zuständigkeit beim Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee.

Für die beiden FFH-Gebiete liegt die Zuständigkeit bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (uNB NWM) gemäß § 6 NatSchG M-V.

Unabhängig von der Regelzuständigkeit der uNB NWM gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise:

Für die beiden o.g. FFH-Gebiete Managementpläne erarbeitet, die als Fachgrundlage für die Naturschutzverwaltungen dienen (Abschluss: 01.11.2012). Die Pläne können unter anderem auch auf der Homepage meines Amtes (<http://www.stalu-mv.de>) eingesehen werden. Der Schutzzweck und die Erhaltungsziele für die FFH-Gebiete sowie die Lage der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie können dem Managementplan entnommen werden.

In der Begründung zur 2. Änderung des F-Plans wird in Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf auf das Reitwegesystem verwiesen (Anlage 1). Dies quert an verschiedenen Stellen die o.g. FFH-Gebiete. In zwei Abschnitten (westlich Palingen und südwestlich Herrnburg) kann das dargestellte Reitwegesystem m.E. zu Konflikten mit den im Rahmen des Managementplans vorgesehenen Pflegemaßnahmen sowie den Schutz- und Erhaltungszielen führen (s. beigefügte Anlage).

Die vorgelegte Begründung zur 2. Änderung des F-Planes enthält keine Aussagen zu der Verträglichkeit der Planungen mit dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen der o.g. FFH-Gebiete. Durch die Ausweisung und den geplanten Betrieb von Reitwegen kann in den genannten Bereichen der FFH-Gebiete eine erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der Lebensraumtypen (LRT) „Trockene Sandheiden“ (LRT 2130), „Dünen im Binnenland“ (LRT 2330) und „Pfeifengraswiesen auf kalkreichen Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden“ (LRT 6410) nicht offensichtlich ausgeschlossen werden. Ich empfehle daher, auf die Ausweisung von Reitwegen in diesen beiden Bereichen zu verzichten, andernfalls sollte der Nachweis geführt werden, dass die Einrichtung und der Betrieb von Reitwegen in diesen Bereichen weder die Schutz- und Erhaltungsziele der beiden FFH-Gebiete beeinträchtigt noch die geplanten Pflegemaßnahmen behindert.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebites zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“

Entscheidung der Gemeinde:

Das Planverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird im Parallelverfahren zum Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da davon ausgegangen wird, dass alle z.B. umweltrelevanten Aspekte im zweistufigen Verfahren zum Bebauungsplan, in dem auch die Umweltprüfung für das Planvorhaben durchgeführt wird, erfolgt.

Das Planvorhaben ist die Umnutzung eines ehemaligen Kasernenbereiches für ein Sonstiges Sondergebiet „Reithalle mit Wochenend- und Ferienhäuser.“

Die verantwortlichen Naturschutzbehörden, Landkreis Nordwestmecklenburg für die FFH-Gebiete DE 2130-303 „Moore in der Paligner Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“, und das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee für das EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Landschaft“, wurden in den beiden Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB einbezogen.

In beiden Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben am ausgewiesenen Standort erhoben.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 wird ausgeführt, dass durch das Planvorhaben der Schutzzweck und die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Den Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 9 wird jeweils als Anlage ein Auszug aus dem Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde beigelegt, aus dem abgehoben werden soll, dass sich das künftige touristische Element des Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäuser in ein Netz vorhandener und geplanter Reitwege angliedern wird.

In den Unterlagen zum B-Plan wird der anzunehmende Umfang der Nutzung der Reitwege dargestellt. Der Ausritt in Natur und Landschaft wird nur in beschränktem Umfang erfolgen, da mit der Reithalle selbst und den direkt an die Stallanlage angegliederten Reit-/Grünflächen ein großes Bewegungsangebot für die Pferde besteht.

„ Der große Standortvorteil für dieses Vorhaben ist, dass diese Wege direkt nördlich des Standortes des geplanten Reiterhofes anschließen. Es ist daher kein An- und Rückritt zum Erreichen der Reitwege notwendig. Auch kann ein Teil der notwendigen Aufwärmphase der Pferde vor dem eigentlichen Ausritt auf den direkt am Standort befindlichen Ausrittflächen ausgeführt werden.

Für Hobby- und Freizeitsportler sind Ausrittlängen von 10 km bis 25 km attraktiv, wobei Ausritte über 15 km eher die Ausnahme bilden. Ein langer Rundweg für Ausritte von 10 km bis 20 km ausgehend von dem Reiterhof wird als gut angesehen (Quelle: Dagmar von Janowsky, Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau 2001). Die o.g. Reitwege lt. Landschaftsplan weisen einen Rundweg über 25 km auf.

.....

Durch die Neuansiedlung des Reiterhofes wird es zur Mehrbelegung bzw. Ausnutzung vorhandener Ressourcen, die für den Freizeit-Reitsport geschaffen wurden, kommen. Dies erfolgt aber in einem sehr verträglichen Ausmaß.

In vorbenannter Inaugural-Dissertation von Frau Dagmar von Janowsky wird davon ausgegangen, dass ein Drittel des Trainingsablaufes außerhalb des Reiterhofes stattfindet, wobei an Wochenenden auch häufigere und längere Ausritte stattfinden werden und nach dem Tourismuskonzept M-V auch sollen.

Am Standort werden maximal 40-50 Pferde eingestallt werden können. Bei einer hoch angesetzten durchschnittlichen Belegung von 80% sind dies maximal 32-40 Pferde. Wenn, wie oben beschrieben, ein Drittel der Pferde dann Ausritte in den Landschaftsraum vollziehen würden, werden max. 14 Pferde für ein bis zwei Stunden am Tag, an denen die die Witterung zulässt, die angrenzenden Reitwege benutzen. Diese Mehrbelastungen und auch ggf. darüber hinaus gehende Spitzen kann das vorhandene Reitwegenetz aufnehmen.“

Gegenstand dieser Planungen ist **nicht die Ausweisung** von Reitwegen in der Region.

Dies kann nur im regionalen Verbund geschehen. Die Gemeinde Lüdersdorf wird sich aktiv in diesen regionalen Prozess einbringen und diesen unterstützen.

Die von der Behörde herausgearbeiteten Konfliktpunkte zwischen den Darstellungen im Landschaftsplanentwurf zu vorhandenen und geplanten Reitwegen im Gemeindegebiet, im westlichen Teil der Paligner Heide und südlich von Herrnburg, sind im Übersichtsplan entsprechend der

gegebenen Hinweise im Übersichtsplan zu kennzeichnen und zu benennen, um deutlich zu machen, dass hier ggf. im zu erarbeitenden regionalen Reitwegekonzept Veränderungen herbei zu führen sind. Der präzisierte Übersichtsplan, Anlage 1, ist der Begründung beizufügen.

Die durchgeführten Planungsschritte im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB haben ergeben, dass aus den vorgelegten Unterlagen abzuheben ist, dass Schutzgebiete i.S. des Naturschutzes durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

„4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

Auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden.

Entscheidung der Gemeinde:

In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Pkt. 2.3 auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen und erläutert, dass im parallel verlaufenden B-Planverfahren auf die Belange des Immissionsschutz einzugehen ist.

Mit dem Bebauungsplan werden in der Festsetzung 6. Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes getroffen, um die am Standort die durch die BAB A 20 unvermeidlich auftretenden Lärmimmissionen zu mindern.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung der F-Planänderung werden keine Eintragungen in der Planzeichnung vorgenommen.

12. Zweckverband Grevesmühlen

„...“

1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit über eine PE-Leitung DN 100, die zum Anlagenbestand des ZVG gehört. Für die derzeitige Nutzung ist dieser Leitungsbestand ausreichend.

Für die zukünftig geplante Nutzung ist dem ZVG eine Bedarfsberechnung einzureichen, damit eine abschließende Aussage zur Versorgungssituation getroffen werden kann.

2. Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Der vorhandene Hydrant hat eine Leistung von unter 48 m³/h.

Die Bereitstellung von Löschwasser soll weiterhin aus dem vorhandenen RRB (Befüllung ggf. aus vorh. Brunnen), einer Zisterne (alte Kläranlage), dem vorhandenen und dem abzuteufenden Brunnen erfolgen.

Der Nachweis ist durch den Vorhabenträger zu führen.

3. Schmutzwasserentsorgung

Mit Bescheid vom 16.03.2005 des Landkreises NWM, Untere Wasserbehörde, ist der ZVG für die Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des B-Planes befinden, von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit worden. Diese Befreiung ist bis zum 31.03.2020 befristet. Das bedeutet, dass die Entsorgung des Schmutzwassers nicht über zentrale Anlagen des ZVG erfolgt, sondern der Grundstückseigentümer in der Pflicht ist.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über eine noch zu errichtende vollbiologische Kleinkläranlage (KKA) entsorgt.

Vorab ist diesbezüglich ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Kopie der wasserrechtlichen Erlaubnis ist dem ZVG vorzulegen.

Die KKA ist nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg herzustellen und zu betreiben.

Die Pflicht zur Beseitigung des in der Kleinkläranlage anfallenden Fäkalienschlammes verbleibt beim ZVG.

Die Anlage ist max. 10 m von der Grundstücksgrenze im Bereich der Grundstückszufahrt vorzusehen. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn die Befahrbarkeit des Grundstücks gegeben ist. Die Zuwegungen sind für eine Belastung > 20 Tonnen auszulegen und nachzuweisen.

4. Regenwasserentsorgung

Schattin ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegendem Baugrundgutachten möglich ist.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen der Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei Herstellung zu beachten.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. ...“

Entscheidung der Gemeinde:

Die vom Versorger gegebenen Hinweise sind in der Begründung bereits zum großen Teil enthalten. Es ist zu präzisieren, dass die Wasserzuleitung über eine Leitung PE 100 erfolgt (nicht PE 80).

Die Erschließungsplanung ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen.

aus der Stellungnahme zum B-Planverfahren Nr. 9

„12. Zweckverband Grevesmühlen vom 25.07.2014

„... Es gibt derzeit keine schriftliche Erklärung des derzeitigen Eigentümers der geplanten Grundstücke, ob eine Teilung von Grundstücken und damit verbundene Veräußerung vorgesehen ist. Diese Aussage ist ausschlaggebend für die weitere Erschließungsplanung.

Aktuell gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Betreibung einer SBR-Anlage zur Entsorgung des Schmutzwassers für die derzeitige Nutzung. Die Umsetzung der Planungen aus dem B-Plan sieht eine Steigerung des Wasserbedarfs auf das 10-fache vor. Das bedeutet ebenfalls, dass die vorhandene Kläranlage nicht mehr ausreichend dimensioniert ist. Eine Erweiterung bzw. der Neubau einer Kläranlage wird notwendig. Sollte es, aufgrund der möglichen Veräußerung von Grundstücken, mehrere Einleiter geben, muss die Untere Wasserbehörde entscheiden, ob die Befreiung des ZVG von der Abwasserbeseitigungspflicht vom 16.03.2005 aufrechterhalten wird.

Sollte das nicht der Fall sein, ist für die Erschließung eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem ZVG notwendig. Die Planungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind mit dem ZVG abzustimmen.

Unabhängig davon, kann der ermittelte Bedarf von etwa 37 m³ Trinkwasser pro Tag über den vorhandenen Leitungsbestand des ZVG gesichert werden.“

„Entscheidung der Gemeinde im B-Planverfahren:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das die Trinkwasserversorgung gesichert ist.“

Entscheidung der Gemeinde:

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 2.7 präzisierend aufzunehmen. Es ist auf die Umsetzung im weiteren Planungsprozess hinzuweisen.

Zur Thematik Abwasserentsorgung fand am 27.08.2014 eine Beratung mit der Unteren Wasserbehörde des LK NWM und dem ZVG und dem Vorhabenträger statt. In nachfolgender Stellungnahme nimmt der ZVG darauf Bezug.

aus der Stellungnahme zum B-Planverfahren Nr. 9

„12. Zweckverband Grevesmühlen vom 08.10.2014

„... Da eine Weiterveräußerung von Grundstücken im Geltungsbereich des B-Planes ausschlaggebend für die weitere Erschließungsplanung ist, fand am 27.08.2014 ein Gespräch mit allen Beteiligten zur weiteren Vorgehensweise statt. Der Aktenvermerk ist Grundlage für weiteres Handeln und diesem Schreiben beigelegt.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. ...“

Anlage:

Festlegungen der Besprechung zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf
„Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ vom 27.08.2014 in den Räumen des
Zweckverbandes Grevesmühlen in Grevesmühlen

Teilnehmer:	
Herr Lachmann	Zweckverband Grevesmühlen
Frau Kumbornuss	Zweckverband Grevesmühlen
Herr Schäper	Investor
Herr Bürger	Planungsbüro Bürger
Herr Behrens	Amt Schönberger Land
Frau Gottschalk	untere Wasserbehörde LK NWM

Schmutzwasserbeseitigung:

Der Zweckverband Grevesmühlen ist bis zum 31.03.2020 von der
Abwasserbeseitigungspflicht für das Plangebiet befreit.
Das Schmutzwasser des vorhandenen, sich derzeit in Nutzung befindlichen
Gebäudebestandes (Altbebauung), wird weiterhin über die vorhandene Kläranlage
entsorgt.

Über den Bebauungsplan sind die mögliche Errichtung von zwei weiteren
Einfamilienhäusern, 6 Wochenendhäusern sowie 8 Ferienhäusern realisierbar. Hinzu
kommt eine Reithalle, eine Stallanlage dazugehörige Sanitäranlagen für Personal /
Gäste und eine Gaststätte mit ca. 150 Plätzen.

Sollte es zur Veräußerung von Grundstücken kommen wird Folgendes für die
Beseitigung des Schmutzwassers festgelegt:

- Einfamilienhäuser (ständiges Wohnen): Kleinkläranlagen
- Ferienhäuser: abflusslose Sammelgruben, wobei der Trinkwasserverbrauch
über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist

Die innere Erschließung des Plangebietes soll gemäß dem technischen Standard so
erfnigen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und
vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken verwerlet bzw.
versickert werden.

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung wird zurzeit über einen Anschluss (Wasserzählerschacht mit
Wasserzähler) gewährleistet. Der Schacht sowie das sich anschließende
Leitungssystem gehören zur privaten Kundenanlage. Sollten diesbezüglich wegen
Veräußerung von Grundstücken Änderungen gewünscht sein, ist die Planung und
Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit
dem ZVG zu regeln.

„Entscheidung der Gemeinde im B-Planverfahren:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der ZVG bis zum 31.03.2020 von der
Abwasserbeseitigungspflicht für das Plangebiet befreit ist.

Das Schmutzwasser des vorhandenen Gebäudebestandes und der künftig in Nutzung tretenden
Bebauung erfolgt über die vorhandene, ggf. zu erweiternde Kläranlage.

Für die Baublöcke

- 2a mit den beiden neuen Betreiber-WE kann die Schmutzwasserentsorgung auch über neue
Kleinkläranlagen erfolgen,
- 2b mit den neuen Wochenendhäuser und die Baublöcke 2c und 2d mit den neuen Ferienhäusern kann
die Schmutzwasserentsorgung auch über abflusslose Sammelgruben erfolgen, wobei der
Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist.

Sollte es zu Grundstücksverkäufen betreffend die Baublöcke 2a, 2b, 2c und 2d innerhalb des Plangebietes kommen, ist die Schmutzwasserentsorgung zwingend wie oben beschrieben herzustellen und kein Anschluss der Gebäude an die Kläranlage am Standort zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss entsprechend des Standes der Technik so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Sollten sich durch ggf. Grundstücksverkäufe Veränderungen am derzeitigen Trinkwasserversorgungssystem notwendig machen, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG zu regeln. „

Entscheidung der Gemeinde:

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 2.7 präzisierend aufzunehmen. Es ist auf die Umsetzung im weiteren Planungsprozess hinzuweisen.

27. BUND M-V e.V.

„ ... Der BUND-Landesgeschäftsstelle liegen neue Hinweise zum o.g. Vorhaben vor. Daher möchten wir nachträglich folgendes anmerken:

- Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, da ein altes Kasernengebäude abgerissen und somit das Landschaftsbild verbessert wird. Auch führt das Vorhaben zu einer geordneten Nutzung des Geländes, das zeitweise durch wechselndes Kleingewerbe (KFZ-Werkstatt, Motorradclub) geprägt war.

- Die Gefahr besteht, dass ein als Ferienhausgebiet deklariertes, aber möglicherweise -durch fehlende Kontrolle- zu dauerhaftem Wohnen genutztes völlig neues Dorf entsteht. Es muss deshalb gewährleistet sein, dass die entstehenden Ferienhäuser baulich nicht zu dauerhaftem Wohnen geeignet sind.

- Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten ortsnah, möglichst in derselben Gemarkung des Eingriffs, umgesetzt werden.

- Es sollte gewährleistet werden, dass die Zuwegung zu dem B-Plangebiet keine Straßenbeleuchtung erhält! Lebewesen des Waldrandes und des naturnahen Grünlandes wären durch optische Reize betroffen.

- Es sollte eine Rückbauverpflichtung festgesetzt werden, sofern sich zeigt, dass sich die Anlage wirtschaftlich nicht trägt. Damit soll eine schleichende Umnutzung (z.B. zu regulärem Wohnen) unbedingt ausgeschlossen werden.

Wir bitten um Berücksichtigung der Anmerkungen und um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.

Entscheidung der Gemeinde:

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an der geordneten städtebaulichen Umgestaltung, der Verbesserung des Landschaftsbildes und einer verträglichen Nutzung des Standortes des ehemaligen Kasernengeländes interessiert. Die eingeleiteten Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9 verfolgen diese Ziele unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben, die eine Entwicklung eines neuen Wohnstandortes ausschließen, und auch der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten am Standort und in dessen Umfeld widersprechen.

zu 1. Anstrich:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 verfolgt die Gemeinde das Planungsziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Standort. Für den Standort unverträgliche Nutzungen werden mit diesen Planungen nicht möglich sein.

zu Anstrich 2.:

Mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 9 wird festgeschrieben werden, dass eine Umwandlung von Wochenend- und Ferienhäusern zu Wohnhäusern, die dem ständigen Wohnen dienen, bauleitplanerisch nicht zulässig sein wird. Das Gebiet steht, dies ist in den vorangegangenen Planungsschritten nachzuvollziehen, unter intensiver behördlicher und gemeindlicher Beobachtung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nicht zulässige Nutzungen am Standort auch nicht realisiert werden können.

Ansonsten ist der Standort auch schon heute durch die vorhandene Wohnnutzung im bestehenden Wohngebäude und die (vorangegangene) Wohnheimnutzung stark geprägt.

Mit bauleitplanerischen Maßnahmen besteht nicht die Möglichkeit, den Ausstattungsgrad von Ferienhäusern so zu definieren, dass ein dauerhaftes Wohnen verhindert wird.

Auch Ferienhäuser müssen so ausgestattet sein, dass ein angenehmer und erholsamer Aufenthalt möglich ist, ansonsten ist der wirtschaftliche Misserfolg vorprogrammiert.

zu Anstrich 3.:

Das Plangebiet selbst ermöglicht wegen der geringen Größe und Vorprägung nicht die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen am Standort.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in Ermangelung von zeitnah für Ausgleichsmaßnahmen im Nahbereich zur Verfügung stehender Flächen im Rahmen der „Renaturierungsmaßnahme nördliche Goldensee-Niederung in Groß Thurow“ (Planträger: Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee), d.h. im Nahbereich, aber nicht innerhalb der Gemarkung realisiert werden.

Damit ist gesichert, dass qualitätvolle und nachhaltige Maßnahmen i.S. des Naturschutzes als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

zu Anstrich 4.:

Die Zufahrt zum Plangebiet, die sich außerhalb der Geltungsbereiche der F-Planänderung und des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet, ist eine innerörtliche Gemeindestraße. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherung müssen durch die Gemeinde, auch bereits heute für die vorhandenen Nutzungen, im notwendigen Umfang, realisiert werden.

Ob ein vollständiger Verzicht auf eine Straßenbeleuchtung dementsprechend möglich ist, wird durch die Gemeinde geprüft werden.

- zu Anstrich 5.:

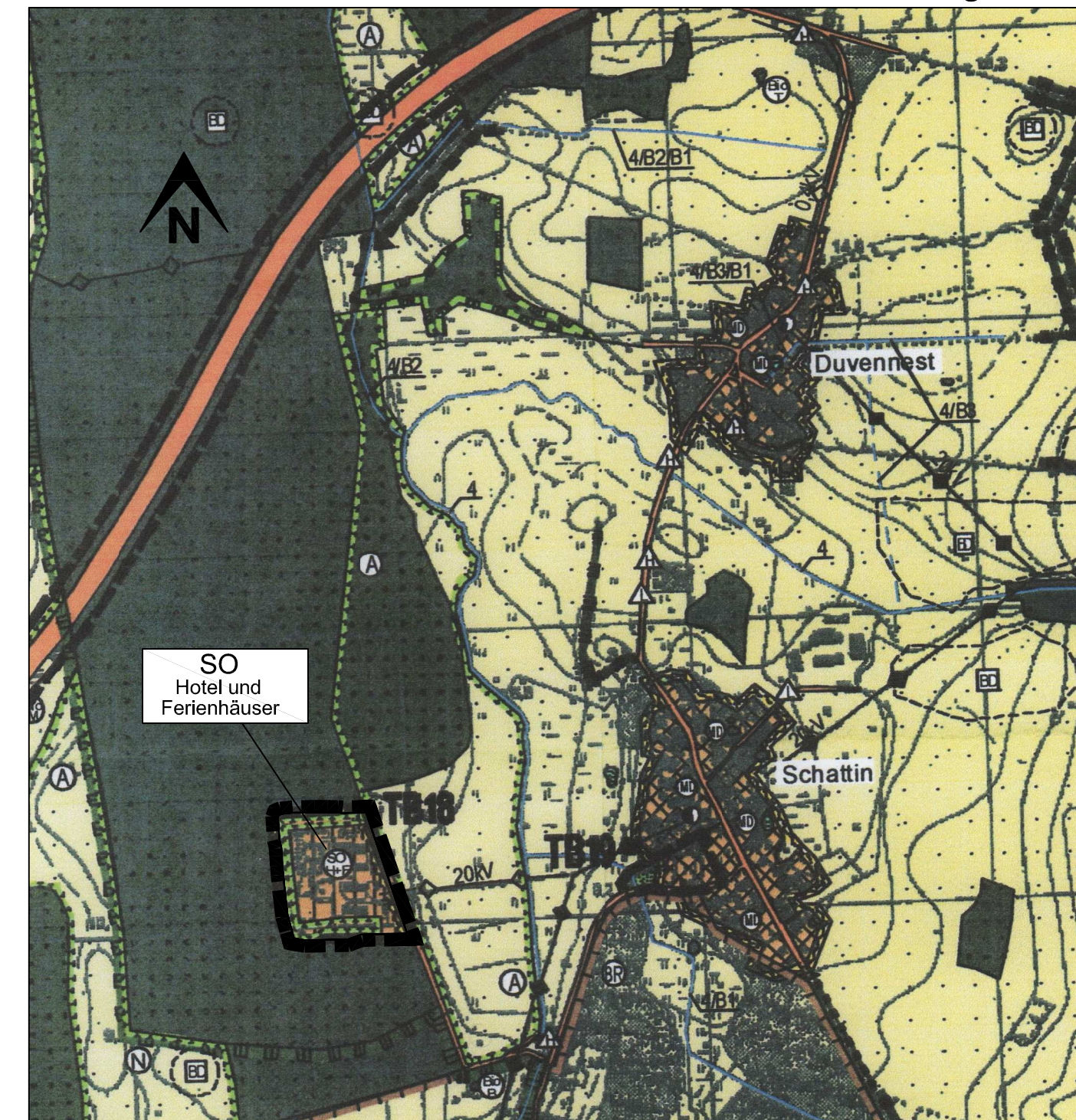
Rückbauverpflichtungen können auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung und eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1, i.V. mit § 9 BauGB nicht ausgesprochen werden.

Die entsprechend eines wirksamen Bebauungsplanes baulich zulässigen Nutzungen sind nicht eigentumsbezogen.

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006), im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

M. 1: 10.000

rechtswirksame Fassung 2006



PLANZEICHENERKLÄRUNG
DARSTELLUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

SO (H+F) Sonderbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: Hotel und Ferienhäuser

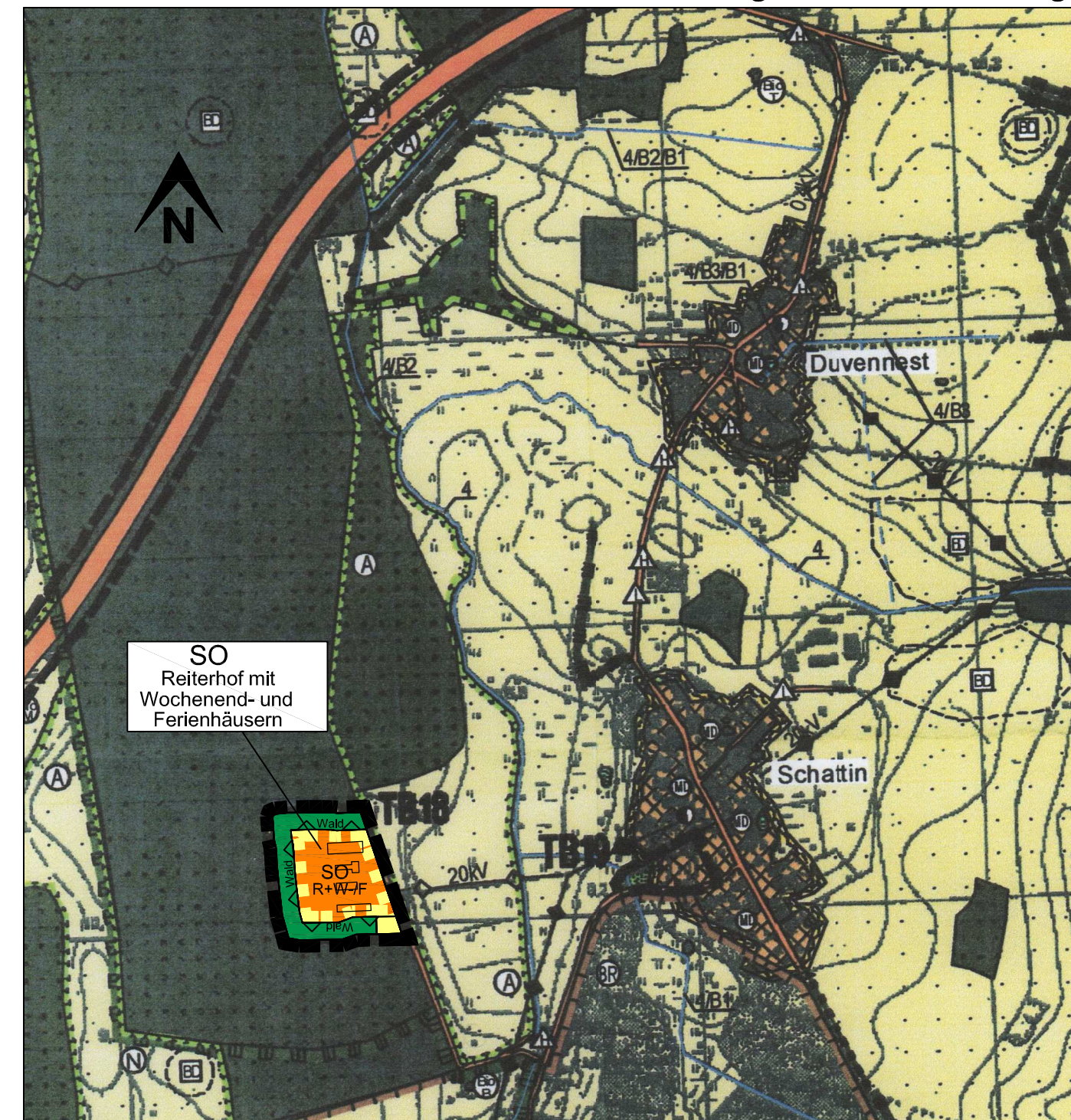
2. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes

~~Entwurf~~ der Fassung der 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG
DARSTELLUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

SO R+W-F Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche

3. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)

Präambel

Aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 53, S. 1748),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung KV- M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom 29. April 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist am 30. Mai 2014 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 16. Mai 2014 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom vor.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat am 29. April 2014 den Entwurf der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

4. Der Entwurf des 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis zum 14. Juli 2014, im Bauamt Schönberger-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau - und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass dieses Verfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geändert wird, sowie dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ist am 30. Mai 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 16. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am auswertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

6. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde am von der Gemeindevertretung Lüdersdorf beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom gebilligt.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

8. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen und Hinweise wurde bestätigt. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan entsprechend § 6 Abs. 5 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

10. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am angezeigt worden.

Lüdersdorf, den Bürgermeister

mit rot gekennzeichnet, Änderungen gegenüber dem Entwurf Februar 2014, (der öffentlichen Trägerbeteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB)

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006), im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

~~ENTWURF~~
EXEMPLAR ZUM ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSS

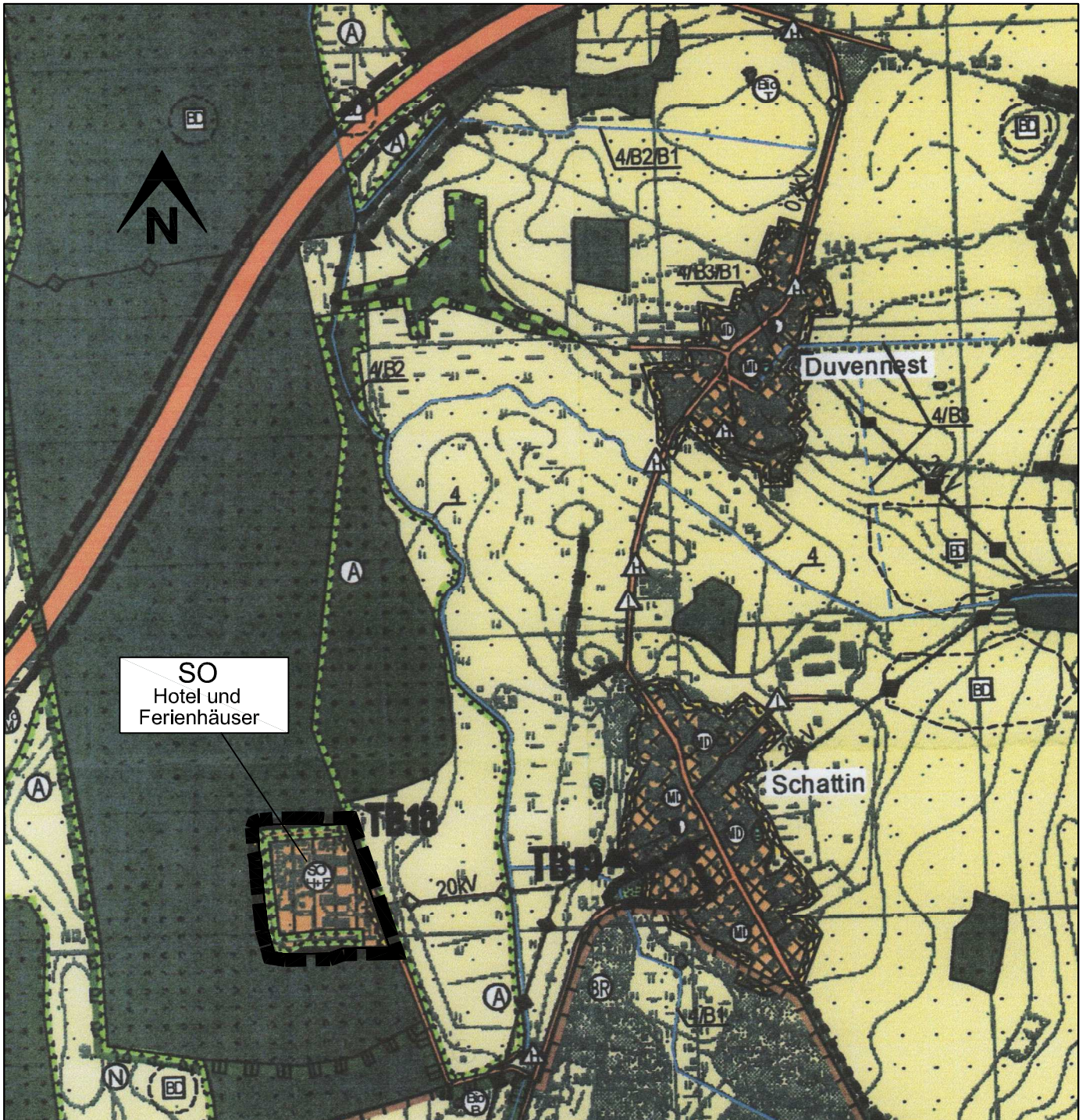
DEZEMBER 2014

M. 1 : 10.000

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006),
 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9,
 Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den Bereich
 des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

M. 1: 10.000

rechtswirksame Fassung 2006



PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

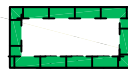
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonderbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO)

Zweckbestimmung
 Hotel und Ferienhäuser

**2. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
 UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
 ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
 UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**

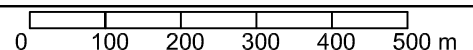


Umgrenzung von Flächen für Massnahmen
 zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft

3. SONSTIGE PLANZEICHEN



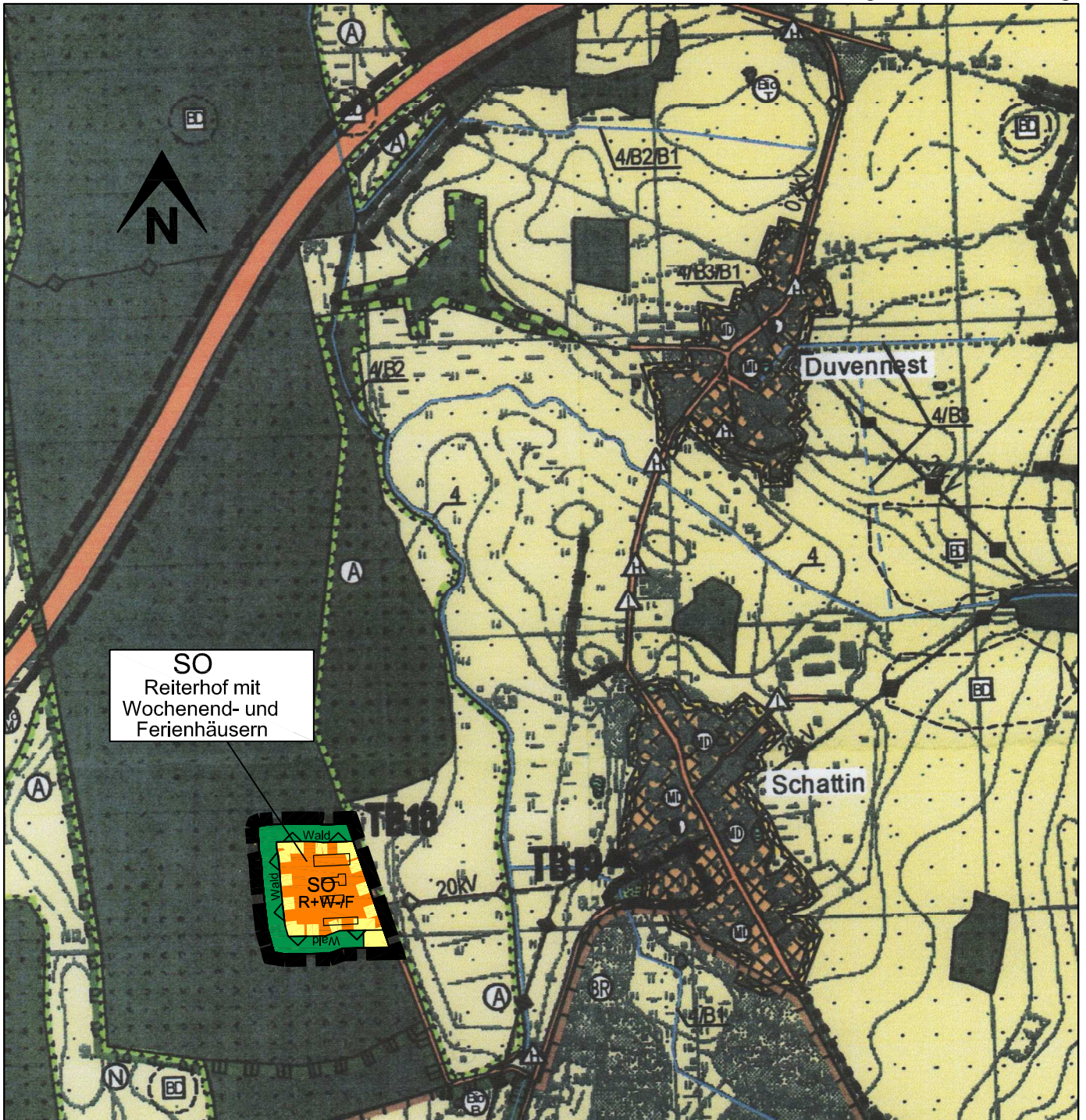
Grenze des Geltungsbereiches
 des Flächennutzungsplanes



2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006),
 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9,
 Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den Bereich
 des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

M. 1: 10.000

~~Entwurf der~~ Fassung der 2. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung
 Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern

2. GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

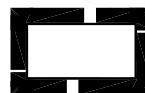


Grünfläche

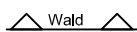
3. SONSTIGE PLANZEICHEN



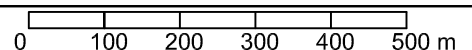
Umgrenzung der Bauflächen, für die
 eine zentrale Abwasserbeseitigung
 nicht vorgesehen ist
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des Geltungsbereiches der
 2. Änderung des Flächennutzungsplanes



Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V)



Präambel

Aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) **veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 53, S. 1748),**
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Art. 2 **des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),**
vom 11. Juni 2013, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29 S. 1548,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung KV- M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom 29. April 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist am 30. Mai 2014 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 16. Mai 2014 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom _____ vor.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat am 29. April 2014 den Entwurf der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

4. Der Entwurf des 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis zum 14. Juli 2014, im Bauamt Schönberger-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau - und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegt .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass dieses Verfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geändert wird, sowie dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ist am 30. Mai 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 16. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am _____ ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

6. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde am _____ von der Gemeindevertretung Lüdersdorf beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom _____ gebilligt.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

7. Die Genehmigung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____ Az.: _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

8. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen und Hinweise wurde bestätigt. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan entsprechend § 6 Abs. 5 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land " UNS AMTSBLATT ", ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden. Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des _____ wirksam geworden.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

10. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am _____ angezeigt worden.

Lüdersdorf, den _____

Bürgermeister

mit rot gekennzeichnet, Änderungen gegenüber dem Entwurf Februar 2014,
(der öffentlichen Trägerbeteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB)

2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006),

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9,
Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den
Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

~~ENTWURF~~

EXEMPLAR ZUM ABSCHLIESSENDEN BESCHLUSS

DEZEMBER 2014

M. 1 : 10.000

Die Passagen in der Begründung, die gegenüber der Begründung zum Entwurf vom Februar 2014 geändert oder ergänzt wurden, sind *kursiv* dargestellt.

Begründung

**zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Lüdersdorf (2006),**

**im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9,
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und
Ferienhäusern“,
für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil
Schattin**

EXEMPLAR ZUM ABSCHLIESSEN DEN BESCHLUSS

ENTWURF

~~-BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN-~~

§ 4 Abs. 2 BauGB

Lüdersdorf, im *Dezember* 2014

Inhalt :

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Anlass und Aufgabe
 - 1.2 Bestandteile des Planes
 - 1.3 Rechtliche Grundlagen

 - 2. Erläuterungen zu den Änderungen**
 - 2.1 Städtebaulicher Inhalt
 - 2.2 Natur- und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen
 - 2.3 Immissionsschutz
 - 2.4 Klimaschutz
 - 2.5 Artenschutz
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 verkehrliche und stadttechnische Erschließung
 - 2.8 Bodendenkmale
 - 2.9 Waldabstand
 - 2.10 Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung*

 - 3. Kennziffern**

 - 4. Hinweise**

 - 5. Arbeitsvermerk**

 - 6. Anlagen**
-

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nordwesten von Mecklenburg–Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amtsbereich Schönberger Land an.

In der Gemeinde leben 5.123 Einwohner (Stand: 30.06.2013).

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region der Hansestadt Lübeck eingestuft.

Im RREP WM ist der Bereich in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Westlich und östlich des Bereiches befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2006).

Eine 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren, welches weitergeführt werden soll, aber noch nicht abgeschlossen ist.

Die nachfolgend beschriebene Planänderung bezieht sich auf den wirksamen Flächennutzungsplan, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006).

Der Geltungsbereich der Planänderung, der ehemalige Standort der Grenztruppen der ehemaligen DDR, befindet sich westlich der Ortslage Schattin in der Gemeinde Lüdersdorf. Die Umgestaltung und funktionelle Aufwertung dieses Bereiches ist seit vielen Jahren Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf.

In den späten 90-er Jahren wurde dazu ein Bebauungsplanverfahren mit dem Planungsziel eingeleitet, in diesem Bereich einen Hotelkomplex mit Ferienhäusern zu errichten. Dieses Planverfahren konnte jedoch nicht erfolgreich beendet werden.

Die zwischenzeitliche Nutzungen des Bereiches als Hotelstandort, ergänzt mit Wohn- und Wohnheimnutzungen und kleingewerblichen Nutzungen, erfolgte ohne eine bauplanungsrechtliche Legitimation durch einen verbindlichen Bebauungsplan.

Für die Entwicklung des Standortes sind erhebliche finanzielle Anstrengungen zu unternehmen. Die bauplanungsrechtliche Absicherung des dafür vorliegenden perspektivischen Nutzungskonzeptes muss erfolgen, um für die Gemeinde Lüdersdorf und den heutigen Grundstückseigentümer die entsprechende Planungssicherheit zu schaffen.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfolgt mit der Planänderung folgendes Ziel:

Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist das Plangebiet der ehemaligen Kaserne im Ortsteil Schattin als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhaus“ dargestellt. Diese Darstellung zielt auf einen Hotelbetrieb mit Ferienhäusern ab. Die Ferienhäuser sind hier als untergeordnet zu sehen.

Die neue Planung der Gemeinde Lüdersdorf für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor. Dazu hat die Gemeinde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 9 eingeleitet, welches nach vollzogenen frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB nunmehr im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes weiter geführt wird.

Der Reiterhof steht hierbei im Nutzungsvordergrund und wird laut des Planungskonzeptes auch Hauptvoraussetzung für die Errichtung und Nutzung der Wochenend- und Ferienhäuser sein. Diese Entwicklung im Plangebiet ist nicht mit dem Hotelbetrieb aus der ursprünglichen Darstellung gleichzusetzen.

Entsprechend der neuen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 9 ist für den Bereich daher diese 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da der Bebauungsplan ansonsten nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Nach Vorschlag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V ist für diese F-Planänderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zu wählen, d.h. ein einstufiges Verfahren, welches parallel zum Verfahren nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen muss. Von den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB kann für diese Planänderung abgesehen, da inhaltlich auf das vorrangegangene frühzeitige Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 abgestellt werden kann, in dem auch eine intensive Umweltprüfung erfolgt (und bereits in den frühzeitigen Beteiligungen vollzogen wurde).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen, da davon ausgegangen werden kann, dass im parallel verlaufenden „normalen, zweistufigen“ Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9 die diesbezüglichen Untersuchungen tiefgehend durchgeführt werden.

Diese 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bedarf der Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg.

1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf sind die beigefügten Planausschnitte, Planzeichnungen im Maßstab 10.000, für die rechtswirksame Fassung aus 2006 und die geplante Fassung der 2. Änderung, sowie diese zugehörige Begründung.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf bilden:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz *zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509)*, in *Kraft seit dem 30.07.2011 über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)*
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)*,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Erläuterungen zu den Änderungen

2.1 Städtebaulicher Planinhalt

Die Darstellung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der in Rede stehenden Fläche des ehemaligen Kasernengeländes für den Nutzungskomplex Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern. Im parallel zu diesem F-Plan-Änderungsverfahren laufenden B-Planverfahren werden die einzelnen Nutzungsbereiche des Gebietes bzgl. ihrer konkret zulässigen Nutzungen definiert und entsprechende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf soll in folgendem Bereich geändert werden:
Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin, begrenzt im Norden, Westen und Süden durch Wald und im Osten durch die Waldstraße

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,83 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, Flurstücke bzw. Teile der 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin ausgewiesene Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ wird geändert in:

Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ nach § 11 BauNVO.

Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB wird zurück genommen.

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird dargestellt. Der Bereich zwischen Wald und Sonstigem Sondergebiet wird als Grünfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9 „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ ist zu sichern, dass die Natur und Landschaft in den Planungsbereichen so wenig wie möglich durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt werden.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist in Verfahren zum Bebauungsplan zu ermitteln und darzustellen.

	Kompensation notwendig ?, / neue Ausgleichsflächen notw.?
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- Ferienhäuser“ entsprechend des B-Planes Nr. 9	ja / ja

Entsprechend des Standes der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist davon auszugehen, dass Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung für die zu realisierende Kompensation heran gezogen werden müssen.

Die Realisierbarkeit dieser Maßnahmen ist im B-Planverfahren nachzuweisen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von artgerechten Anlagen für den Freizeit-Pferdesport und die Schaffung von qualitätvollen Aufenthaltsbereichen für die Freizeit- Pferdesportler. Mit dem Flächenangebot für eine geplante Reithalle und den angrenzenden Ausreitflächen im Plangebiet selbst wird ein sehr gutes Angebot für den Freizeit-Reitsport am Standort geschaffen.

Das regionale Reitwegesystem schließt direkt nördlich des B-Plangebietes an. Dieses System ist in nördliche Richtung vernetzt. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt im Landschaftsplan 2003 darauf bereits Bezug und hat die Reitwege entsprechend im Planwerk dargestellt (siehe Kartenauszug in Anlage 1 der Begründung).

Der große Standortvorteil für dieses Vorhaben ist, dass diese Wege direkt nördlich des Standortes des geplanten Reiterhofes anschließen. Es ist daher kein An- und Rückritt zum Erreichen der Reitwege notwendig. Auch kann ein Teil der notwendigen Aufwärmphase der Pferde vor dem eigentlichen Ausritt auf den direkt am Standort befindlichen Ausrittflächen ausgeführt werden.

Für Hobby- und Freizeitsportler sind Ausrittlängen von 10 km bis 25 km attraktiv, wobei Ausritte über 15 km eher die Ausnahme bilden. Ein langer Rundweg für Ausritte von 10 km bis 20 km ausgehend von dem Reiterhof wird als gut angesehen. (Quelle: Dagmar von Janowsky, Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau 2001). Die o.g. Reitwege lt. Landschaftsplan weisen eine Rundweg über 25 km auf.

Das Angebot an regionalen Reitwegen befindet sich damit innerhalb des vom o.g. Verfasser, Frau Dagmar von Janowsky, benannten anzustrebenden Rahmens für die Länge der möglichen Ausritte für Freizeitreiter.

Außerdem bietet das Reitwegesystem Anschlüsse in Richtung Norden und Osten, so dass auch weiterführende Ausritte in die Region möglich sind.

Mit dem Standort des Plangeltungsbereiches kann ein weiterer Baustein zur entsprechend des Tourismuskonzeptes M-V angestrebten Vernetzung von Angeboten für den Freizeit-Reitsport geschaffen.

Die Gemeinde Lüdersdorf (auch das Land M-V lt. Tourismuskonzept M-V) hat großes Interesse an der weiteren Entwicklung des Wander-, Rad- und Reitwegenetzes in der Region.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird konstruktiv bei der Weiterentwicklung eines diesbezüglich regionalen Entwicklungskonzeptes mitarbeiten.

Die Planungen für dieses Vorhaben in Schattin gehen nicht davon aus, dass neue Reitwege entstehen müssen.

Da das Bewegungsangebot und das Ausrittangebot für die Freizeit-Pferdesportler am Standort selbst, durch eine geplante Reithalle und die angegliederten Grünflächen im Plangebiet, wird sich das Reitaufkommen in der Region zwar erhöhen, die Ausweisung neuer Reitwegen wegen dieses neuen Angebotes für den Reitsport ist jedoch nicht notwendig.

2.3 Immissionsschutz

Mit dem im weiteren Planverfahren notwendigen verbindlichen Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes tiefergehend zu betrachten.

Straßenverkehrslärm

Der Bereich der Planänderung grenzt im Osten unmittelbar an die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes.

Die übergeordnete Straße Utecht-Herrnburg, an die die Waldstraße anbindet, befindet sich ca. 350 m östlich des Plangebietes.

Wegen des großen Abstandes und der relativ geringen Verkehrsbelegung der Straße Utecht/Herrnburg sind keine Beeinträchtigungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten. Unzumutbare Immissionen aus der verkehrlichen Belastung aus den verkehrlichen Anforderungen der Nutzung des Baugebietes selbst (Anliegerverkehr Wochenend- und Ferienhäuser und Bewohner; Zulieferung und Transport zum Komplex Reithalle/Stallanlagen) sind nicht zu befürchten, da für diese spezifischen Zufahrtsanforderungen die vorhandenen drei Zufahrten von der Waldstraße genutzt werden können.

Die Bundesautobahn BAB 20 befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zwischen dem Plangebiet und der BAB 20 befindet sich durchgehend ein Nadelwaldgebiet.

Bei dem SO-Gebiet handelt es sich um einen Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern, d.h. eines Bereiches mit besonders vielen Aktivitäten rings um den Pferdesport. Damit ist dieses Gebiet kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis, wie z.B. ein Klinik- oder Kurgebiet. Unter Berücksichtigung der Spezifik des Baugebietes als Freizeit- und Ferienbereich als Teil eines durch Aktivitäten rund um den Reitsport bestimmten Bereiches, wird eingeschätzt, dass unter Abwägung der Vorteile der Standortwahl für die gemeindliche Entwicklung und der positiven Auswirkungen für die Entwicklung des sanften Tourismus in der Region die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als hinnehmbar eingeschätzt wird.

Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes werden auch bzgl. des Immissionsschutzes nicht gesehen, da der Gesamtcharakter des Plangebietes und die einzelnen Bereiche gesondert durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan definiert werden und damit hinreichend auf die einzelnen Auswirkungen der jeweiligen Nutzung abgehoben werden kann.

Fluglärm

Das Territorium der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Lübeck. Immissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Lübeck sind nicht auszuschließen.

Gewerbelärm

Entwicklungsziel für den Bereich ist die Errichtung eines Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäusern.

Der Bereich wird gekennzeichnet sein durch Aktivitäten rings um den Pferdesport und die notwendigen, nicht störenden, kleingewerbliche Nutzungen für den Service rund um den Pferdesport.

Aus Ausmaß der Immissionen ist gebietsspezifisch und wird nicht zur Beeinträchtigung ruhebedürftiger Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet führen, welches zweckgebunden kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis darstellt.

Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft und dem Pferdesport

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen sind daher vollständig nicht auszuschließen.

Der Standort wird mit der Zielstellung der Nutzung für den Pferdesport entwickelt. Diesbezügliche Immissionen aus der Stallanlage bzw. von den Freiflächen sind nicht auszuschließen. Für die Stallanlagen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Lüftungssysteme zu installieren.

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Bauungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelastungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

2.4 Klimaschutz

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Mit dem Planvorhaben, Entwicklung eines Standortes für den sanften Tourismus, Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern, auch unter Ausnutzung vorhandener baulicher Anlagen, wird ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Klimabelastungen. Der Geltungsbereich ist relativ klein, die Flächenversiegelung wird sich nicht wesentlich erhöhen. Zum ursprünglichen Zustand 1990 hat der Standort sogar eine erhebliche Flächenentsiegelung erfahren.

Mit dem Vorhaben werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Entwicklung vollzieht sich auf bebauten, ehemals bebauten bzw. ehemals stark belasteten Flächen.

Moderne Heizmedien können zur Nachhaltigkeit in der Wärmeversorgung beitragen.

Auf ggf. im Zuge des Klimawandels zu erwartende Ereignisse wie Starkregen oder Starkwind kann in der verbindlichen Bauleitplanung durch einen hohen Anteil von Grünflächen, d.h. Flächen, die der Versickerung von Regenwasser zur Verfügung stehen, technische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und die Wahrung des notwendigen Waldabstandes, reagiert werden.

Mit der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden großräumige Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen.

Die Planaussagen entsprechen den Anforderungen des Klimaschutzes.

2.5 Artenschutz

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Standort erarbeitet. Diese Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.

Eine Gefahr massiver Störungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben, Nutzungen und damit eine Vergrämung, ungünstigsten Falls auch Aufgabe von Brut- und Entwicklungsstadien etc., kann auch außerhalb der direkten Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

Präventive Minderungsmaßnahmen, um Auswirkungen für diese Arten zu vermeiden, so dass ihre Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sowie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht erforderlich.

2.6 Altlasten

Entsprechend des heutigen Kenntnisstandes ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Plangebietes kein Altlastverdacht verzeichnet.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg und Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg abzustimmen.

2.7 verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße mündet in ca. 400 m in die Verbindungsstraße Utecht – Herrsburg ein. Damit ist das Plangebiet an das regionale Straßensystem angebunden.

Die Fahrbahnbreite beträgt $B = 5,50$ m (Bankett $b = 0,50$ m, Fahrbahn $> 4,50$ m, Bankett $0,50$ m).

~~Entsprechend des vorhandenen Fahrbahnaufbaus ist der Straßenkörper annähernd der Belastungsklasse V zu zuordnen und ist damit ausreichend tragfähig.~~

~~Für den Begegnungsfall PKW/PKW ist gemäß RStO 06 eine Fahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m. Für den Begegnungsfall LKW/PKW ist eine Fahrbahnbreite von 5,55 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,00 m. Für den Begegnungsfall LKW/LKW ist eine Fahrbahnbreite von 6,35 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m. Die Bankette sind dabei nicht auf die Fahrbahnbreite anzurechnen.~~

~~Die vorhandene Straße entspricht somit der Anforderung der Fahrbahnbreite nach RAS-Q und der Tragfähigkeit gem. RStO für eine Anliegerstraße.~~

~~Entsprechend des vorhandenen Fahrbahnaufbaus ist der Straßenkörper annähernd der Belastungsklasse V zu zuordnen und ist damit ausreichend tragfähig.~~

~~Nach der RStO 128 Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) ist eine Wohn- und Sammelstraße, Straßenkategorie ES IV der Belastungsklasse Bk 0,3 bis Bk 1,0 zuzuordnen.~~

~~Der vorhandene Aufbau der Straße entspricht näherungsweise der Tafel 2, Zeile 4, Bk 1,0, und ist somit ausreichend tragfähig.~~

Die verkehrliche Belegung wird sich durch die möglichen Nutzungen nicht wesentlich zum bereits vorhandenen/ehemaligen Verkehr zur Hotelanlage/Wohnheim erhöhen. Der zeitliche Versatz der Verkehrsbelegung durch die unterschiedlichen Nutzer wird das Verkehrsaufkommen über die gesamten Tagstunden ausdehnen, so dass nicht mit einer Ballung der entstehenden Verkehre zu rechnen ist.

Nördlich des Plangeltungsbereiches beginnt in Fortführung der Waldstraße nach Norden ein kombinierter Reit-, Rad- und Wanderweg. Über diesen Weg ist das Plangebiet an das Reitwegesystem der Gemeinde/Region angebunden.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Rad- und Wanderweg in Richtung Groß Grönau über die neue Brücke über die Wakenitz.

Ableitung von Niederschlägen

~~Der Zweckverband Grevesmühlen hat mit der „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen“ ... vom 27. September 2000 geregelt, dass der Grundstückseigentümer für unbelastetes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser, das nach Maßgabe der genannten Satzung versickert wird, beseitigungspflichtig ist.~~

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann im Plangebiet ebenfalls zur Versickerung gebracht. Dabei kann das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in ein Systemausbau einbezogen werden.

~~Die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.“~~

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird aus dem öffentlichen Netz realisiert. Die Zuleitung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen aus Richtung Osten über eine Wasserversorgungsleitung ~~DN 80~~ DN 100.

Sollten sich durch ggf. Grundstücksverkäufe Veränderungen am derzeitigen Trinkwasserversorgungssystem notwendig machen, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband zu regeln.

Die Erschließungsplanung ist frühzeitig mit dem Versorger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen.

Für das notwendige Brauchwasser zur Versorgung der Pferde und Bewässerungsanlagen für Freiflächen des Pferdesports werden zusätzlich zu der vorhandenen Bohrung im Bereich des jetzigen Regenwasserrückhaltebeckens Bohrungen zur Wasserentnahme erfolgen. Die entsprechenden Genehmigungsverfahren sind dazu durchzuführen.

Da es sich um Brauchwasser handelt darf dieses nicht auf gleichen Leitungswegen transportiert werden darf wie Trinkwasser. Daher ist für Brauchwassernutzung ein von den Trinkwasserleitungswegen unabhängiges Rohrsystem zu nutzen.

Wenn das geförderte Brunnenwasser als Trinkwasser also als Wasser für den menschlichen Gebrauch nach § 3 (1) Trinkwasserverordnung, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 22 G v. 7.8.2013, das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken bestimmt ist:

aa) Körperpflege und -reinigung,

bb) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen,

cc) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen,

genutzt wird, dann besteht eine Anzeigepflichten nach § 13 Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt.

Gemäß § 14 (6) TrinkwV haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Hausinstallationsanlage Trinkwasserproben durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen dieser Verordnung entspricht.

Das bedeutet für dieses Bauprojekt: Vor Inbetriebnahme der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung des Gebäudes darstellt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.“

Die Genehmigung der vorhandenen und geplanten Wasserentnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Vorhabensträger im Planverfahren zu beantragen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht an das zentrale Abwassernetz der Region angeschlossen.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurde 1994 ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 40 LWaG M-V gestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat daraufhin den Zweckverband Grevesmühlen ~~unbefristet~~ bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht entbunden.

Bisher erfolgte die Schmutzwasserentsorgung über veraltete Kleinkläranlagen mit einem Überlauf des nicht verschmutzten Abwassers über ein Rohrsystem in Richtung Osten zum Schattiner Bach.

Im Jahr 2013 wurde an diesem ausgewiesenen Standort eine neue Kläranlage in einer ersten Ausbaustufe errichtet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für den neuen zu ermittelnden Anschlusswert der Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des LK NWM im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beantragen. Auch eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine ist dann ggf. notwendig.

Das Platzangebot für die Erweiterung der Kläranlage ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Für die im Plangebiet vorgesehenen und mit der verbindlichen Bauleitplanung zu definierenden Kapazitäten für die Betreiber-Wohnungen kann die Schmutzwasserentsorgung auch über neue Kleinkläranlagen erfolgen.

Für die im Plangebiet vorgesehenen und mit der verbindlichen Bauleitplanung zu definierenden Kapazitäten für Wochenend- und Ferienhäuser kann die Schmutzwasserentsorgung auch über abflusslose Sammelgruben erfolgen, wobei der Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist.

Sollte es zu Grundstücksverkäufen betreffend der Betreiber-WE, Wochenend- und Ferienhäuser innerhalb des Plangebietes kommen, ist die Schmutzwasserentsorgung zwingend wie oben beschrieben herzustellen und kein Anschluss an die Kläranlage zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss entsprechend des Standes der Technik so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Ein Entwässerungskonzept, einschl. der Bemessung der Regenwasserrückhalteanlagen und Bewertung der Löschwassersituation am Standort, wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 erarbeitet.

Es ist von einer notwendigen Verfügbarkeit von Löschwasser von bis zu 192 m³/h auszugehen.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser erfolgt über

- das örtliche Wasserversorgungsnetz (ein Hydrant DN 80 befindet sich östlich der Waldstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches, die Vereinbarung Gemeinde – Versorger liegt vor)
- das Wasser im vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken (ständiger Wasserstand ist durch ggf. Wasserzufuhr aus dem am RRB befindlichen Bohrbrunnen sicher zu stellen, Volumen ca. 350 m³)

- einen Regenwasserspeicher/Zisterne, alte Kläranlage aus DDR-Zeiten

- den Bohrbrunnen am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken

- ggf. zusätzliche neue Bohrbrunnen für die Brauchwasserversorgung der Pferde des Reiterhofes

Die Löschwasserentnahmestellen sind verkehrlich zugänglich zu halten / zu machen und im Umkreis < 300 m und von < 150 m zu den Bauflächen zu betreiben.

Gasversorgung

Der Standort ist nicht an das regionale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie erfolgt über eine relativ neue Trafostation innerhalb des Plangeltungsbereiches. Versorger ist die E-ON edis AG.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Gebietes wird durch die regionalen Anbieter realisiert.

Innerhalb der ausgewiesenen Versorgungsfläche im Süden des Plangebietes befindet sich ein Stahlgitter-Antennenmast.

2.8 Bodendenkmale

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind im Plangeltungsbereich und im Nahbereich des Plangeltungsbereiches keine Bodendenkmale dargestellt.

Bodendenkmale befinden südlich des Plangeltungsbereiches in ca. 300 m.

Der Bereich östlich der Wakenitz ist jedoch aus Sicht der Bodendenkmalpflege insgesamt von Bedeutung, so dass jederzeit auch mit dem Auffinden von Bodendenkmalen gerechnet werden kann.

2.9 Waldabstand

Im Norden, Westen und Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m ist in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhalten.

2.10. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung dieser Planänderung werden durch einen Vorhabensträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des abschließenden vorliegen.

Daraus resultiert, dass zur Verwirklichung der Festsetzungen der Planung keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Lüdersdorf zukommen werden.

3. Kennziffern

Die Darstellungen der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz:

Flächenkategorie	hinzutretende Fläche	entfallende Fläche
Sonderbaufläche Hotel- und Ferienhaus Sonstiges Sondergebiet, § 11 BauNVO Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäuser	+ 2,42 ha	- 2,42 ha
Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	+ 1,41 ha	- 1,41 ha
Summe	+ 3,83 ha	- 3,83 ha

4. Hinweise

4.1. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, der WEMAG AG sowie weiterer Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

4.2 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

4.3 Abfallentsorgung

4.3.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4.3.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

4.3.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

4.4 Bodenschutz

4.4.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4.4.2 Bodenschutz

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

4.4.3 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

5. Arbeitsvermerk

Die Begründung zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde durch die Gemeindevertretung am gebilligt.

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger

Mozartstraße 17

19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50

Fax: 0385 / 79 99 51

E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet und zur Beschlussfassung gebracht.

6. Anlagen

Anlage 1 Übersicht zum Reitwegesystem in der Region, *Korrektur*

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13

.....

Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

6. Anlagen

Anlage 1 Übersicht zum Reitwegesystem in der Region, *Korrektur*

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13

Schattin, Reiterhof mit Ferienhäusern

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Stand 30.7.2013

Auftraggeber

UBIS GmbH
Wiesenstr. 7
19217 Utecht

Bearbeiter:

Dipl. Biol. Bettina Faaß
Dipl. Ing. Thomas Böhm
alauda, Dipl.-Biol. Joachim Hoffmann

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm
Hauptstr. 14
23923 Schattin
Tel: 038821/60505 Fax: /66704
boehm_mahnke@yahoo.de

Vorbemerkungen

Am 09., 15. und 23. Juli 2013 wurden zoologische Erhebungen und eine Revision der zum Abriss bestimmten Gebäude nach Fledermausquartieren auf der Eingriffsfläche durchgeführt. Weiter erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Planungsraumes am 4.7.2013.

Die Erhebungen dienen (in Ergänzung des bereits vorgelegten artenschutzrechtlichen Beitrages in der Begründung des B-Planes) einer Einschätzung inwieweit Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatschG vorliegen könnten.

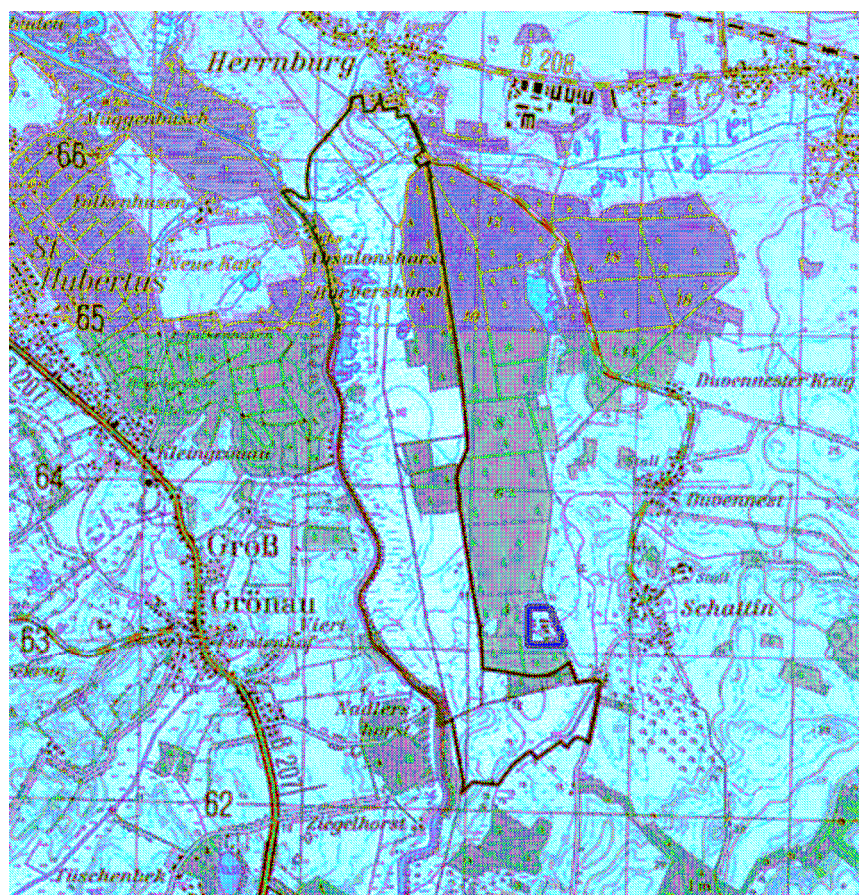


Abb. 1: Übersichtskarte
blauer Rahmen = Planungsfläche

Vegetationstypen im Untersuchungsraum

Die verwendeten Biotoptypbezeichnungen entsprechen der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand März 2010“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V)

Nr. 1:

Beschreibung: Kreisrunde Abdeckung ehemaliger Klärgrube. Die Betonplatten sind mit Moosen und Flechten bewachsen, von den Ritzen zwischen den einzelnen Platten her breiten sich zunehmend Arten wärmeliebender Ruderalgesellschaften aus. Im Bereich der Abzäunung rundum wächst eine 1-2m breite ruderale Gras- und Staudenflur.

Biotoptyp-Zuordnung: 14.7.8 (OVP = Parkplatz, versiegelte Freifläche) bzw. 14.11.3 (OBV = Brache der Verkehrs- und Industrieflächen)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: Moose, Flechten, *Echium vulgare*, *Artemisia campestris*, *Festuca rubra*, *Oenothera biennis*, *Hypericum perforatum*, *Arrhenatherum elatius*, u.a.

Außenrand: *Calamagrostis epigeios*, *Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgaris*, *Arrhenatherum elatius*, *Festuca rubra*, *Silene alba* u.a.

Nr. 2:

Beschreibung: Sand-/Kies-Fläche, weitestgehend vegetationsfrei.

Biotoptyp-Zuordnung: 11.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Schutzstatus: keiner

Nr. 3:

Beschreibung: junge Thujahecke auf wallartiger kleiner Sandaufschüttung. Mit Lesesteinhäufen auf der Südwestseite.

Biotoptyp-Zuordnung: subsumieren unter 14.5.4 Einzelgehöft (ODE), Untercode 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Nr. 4:

Beschreibung: Nährstoffarme mesophile Wiese, relativ artenreich aufgrund zahlreicher zusätzlich vorhandener Ruderalarten trockenwarmer Standorte, wird gelegentlich gemäht. Im bebauungsnahen Bereich mitunter mit nährstoffbedürftigeren Ruderalarten durchsetzt und im Umkreis des Gewässers Nr. 5 relativ lückig bewachsen mit vielen kleinen offenen Bodenstellen, dort stark mit Arten der Trockenrasen und wärmeliebender Ruderalfluren durchsetzt, trockenrasenartig. Es sind jedoch keine Rote-Liste-Pflanzenarten vorhanden.

Am Südwestrand der Bebauung ist ein im Bestandsplan noch nicht verzeichneter Wellblech-Container von etwa 8 x 2 x 2 Kubikmetern Größe aufgestellt. Zwischen diesem Container und der westlich davon verzeichneten Betonplattenreihe wird die Wiese seit längerem nicht gemäht und geht in eine ruderale Gras-Staudenflur (*Convolvulo-Agropyrion*) über.

Biotoptyp-Zuordnung: 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: *Lolium perenne*, *Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Achillea millefolium*, *Taraxacum officinale*, *Hypochoeris radicata*, *Agrostis tenuis*, *Rumex acetosella*, *Festuca rubra*, *Festuca ovina*, *Bromus hordeaceus*, *Agropyron repens*, *Trifolium medium*, *Echium vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Plantago lanceolata*, *Tanacetum vulgare*, *Trifolium arvensis*, *Trifolium repens*, *Trifolium dubium*, *Hieracium pilosella*, *Arenaria serpyllifolia*, *Artemisia campestris*, *Verbascum nigrum*, u.v.a.

Nr. 5:

Beschreibung: Künstliches Kleingewässer mit Teichfolie. Wasser sehr klar, bis zu 150cm tief, Wasserspiegel zur Zeit etwa 50cm unter Flur. Ufer gleichmäßig mäßig steil, mit sichtbarem Geotextil abgedeckt. Ufersaum schütter bewachsen mit Krötenbinsen und Arten der umgebenden ruderalen Grasflur. Am Ufer einige junge Gehölze (Grauweiden und Birken). Im Wasser kein sichtbarer Bewuchs bis auf einige Algenwatten und (sehr wenig) Wasserlinsen.

Biotoptyp-Zuordnung: 5.6.4. Zierteich (SYZ)

Schutzstatus: keiner

Nr. 6:

Beschreibung: Gebäude und umgebende versiegelte Hof- und Fahrflächen.

Biotoptyp-Zuordnung: 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

Schutzstatus:keiner

Nr. 7:

Beschreibung: Gärtnerisch überprägte Grünflächen im Umkreis der Gebäude. Mittlerweise durch extensive Nutzung/Pflege mit Spontanvegetation angereichert und mit teilweise ungewöhnlichem Baumartenbestand (z.B. eine junge schlitzblättrige Buche) und Arten der Trittrasen, ruderaler Magerrasen, Wiesen und Waldränder..

Biotoptyp-Zuordnung: 14.5.4 Einzelgehöft (ODE), Untercode 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Schutzstatus: keiner

Nr. 8:

Beschreibung: Sand-/Kies-Fläche, weitestgehend vegetationsfrei. Randlich beginnen artenarme ruderale Staudenfluren zu wachsen.

Biotoptyp-Zurdnung: 11.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

Schutzstatus: keiner

Nr. 9:

Beschreibung: Waldrandböschung. Aufgrund unterschiedlich steiler Bereiche und unterschiedlichem Zeitpunkt der letzten Erdbewegung sehr ungleichmäßig gestaltet. Im Westen sehr steil, z.T. wegen Steilheit schütter bewachsen und i.a. stark von Ruderal- und Schlagflurarten überprägt, gelegentlich noch durchsetzt mit Waldarten; nach Osten auslaufend, dort überwiegend von Arten der Eichen-Kiefernwälder geprägt.

Biotoptyp-Zuordnung: 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: *Betula pendula*, *Quercus robur*, *Salix caprea*, *Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Fagus sylvatica*, *Calamagrostis epigeios*, *Rubus spec.* *Rubus idaeus*, *Solidago gigantea*, *Avenella flexuosa*, *Urtica dioica*, *Agrostis tenuis*, *Holcus mollis* u.v.a.

Tiere (Zufallsfunde): Tagfalter (*Apanthopus hyperanthus*, *Maniola jurtina*)

Nr. 10:

Beschreibung: Eingezäunter Gemüsegarten mit Hühner-Freigehege

Biotoptyp-Zuordnung: 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Schutzstatus: keiner

Nr. 11:

Beschreibung: Waldrandartige Böschung. Höhe wechselnd, bis gut 2m hoch, bewachsen überwiegend mit ruderalen Staudenfluren, stellenweise mit jungem Gehölzanflug, mitunter auch schütter bewachsene steile Bereiche mit Waldarten.

Biotoptyp-Zuordnung: 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: Calamagrostis epigeios, Solidago gigantea, Urtica dioica, Pteridium aquilinum, Lonicera periclymenum, Prunus spinosa, Betula pendula, Festuca rubra, Rubus spec., Carex arenaria, Agrostis tenuis, Rudbeckia spec. , Salix caprea, Rosa spec., Artemisia vulgaris

Nr. 12:

Beschreibung: Nährstoffarme Wiese auf Sandboden. Als Lagerplatz für Holz u.a. genutzt, deswegen teilweise schütter bewachsen und stark mit entsprechenden Arten kurzlebiger Ruderalfluren und Magerrasen durchsetzt.

Biotoptyp-Zuordnung: 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: Plantago lanceolata, Festuca rubra, Dactylis glomerata, Spergularia rubra, Tanacetum vulgare Vicia cracca, Achillea millefolium, Trifolium dubium, Medicago lupulina, Capsella bursa-pastoris, Trifolium arvense, Lolium perenne, Hypochaeris radicata, Hieracium pilosella, Trifolium pratense, Arenaria serpyllifolia, Conyza canadensis, Verbascum nigrum, Agrostis tenuis Festuca ovina, Galium mollugo, Hypericum perforatum, Jasione montana, Oenothera biennis, Silene alba, Carex arenaria , u.a.

Nr. 13:

Beschreibung: Lockeres junges Gehölz.

Biotoptyp-Zuordnung: 2.3.4 Aufgelöste Baumhecke (BHA)

Schutzstatus: keiner

Vorherrschende Arten: Betula pendula, Pinus sylvestris, Salix caprea, Solidago gigantea, Rubus spec. Stellaria holostea, Tanacetum vulgare, Agrostis tenuis, Veronica chamaedris, Calamagrostis epigeios, Aegopodium podagraria, Artemisia vulgaris Arrhenatherum elatius

Faunistische Bewertung

Als Brutraum für Vögel ist die Fläche, mit Ausnahme der Gebäude, aufgrund fehlender Strukturen nahezu ungeeignet. So konnten während der zwei Begehungen keine Vogelarten festgestellt werden, aufgrund der geringen Größe auch keine revieranzeigenden Arten der Offenlandschaft.

Reproduktionsvorkommen weiterer höherer Taxa nach §7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG sowie BArtSchV können nach den Begehungen ausgeschlossen werden.

Zwar weist die Fläche potentielle Habitate für Reptilien auf (z.B. Zauneidechse), bei den unter optimalen Bedingungen durchgeführten Begehungen wurden jedoch keine Tiere festgestellt. Wahrscheinlich führt die Insellage im Wald (östlich schließt eine Grünland-Niederung an; s. Abb. 1) zu Besiedlungsschranken.

Weiterhin wurden die Gebäude, insbesondere das zum Abriss stehende Bauwerk, nach Fledermausquartieren (Sommerquartiere, Wochenstuben) untersucht.



Abb. 3: Zum Abriss vorgesehene Gebäude mit wenig Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Die Gebäude weisen glatt verputzte Fassaden mit geschlossenen Fenstern auf und bieten daher bis auf wenige Stellen, wie z.B. an schadhaftem Putz, kaum Unterschlupfmöglichkeiten. Es wurden keine Fledermäuse festgestellt.

Ein Dachstuhl ist aufgrund der Ausführung des Daches als Betondecke nicht vorhanden. Im Randbereich der Dachkonstruktion (z.B. hinter Dachrinnen und Überständen am Giebel) sind Quartiere für kleine Arten nicht gänzlich auszuschließen, aber konstruktionsbedingt wenig wahrscheinlich.

Im Kellergeschoss des Abrissgebäudes sind die meisten Räume aufgrund des Ausbaus als Wohnräume mit glatten Wänden und Decken als Fledermausquartiere ungeeignet. Eine Ausnahme bildet der geräumige Kellerraum mit der Heizungsanlage. Winkel und Nischen sind hier in Mauerdurchbrüchen vorhanden, die geeignete Fledermausquartiere sein könnten. Eine gründliche Sicht- und akustische Kontrolle (mit Ultraschalldetektor) verlief jedoch negativ.

Bezüglich einer reproduktiven Arthropodenfauna auf der Fläche können zahlreiche Heuschrecken- und Käferarten vermutet werden. Auffällig war jedoch die Artenarmut an Lepidopteren.

Diese Einschätzung stellt die einzig mögliche Fallkonstellation dar, ein worst-case-Szenario ist nicht vorstellbar, da für keine evtl. in Betracht kommende besonders oder streng geschützte Art die Habitatanforderungen erfüllt sind.

Sehr differenziert stellen sich die Waldrandstrukturen außerhalb der Planungsfläche dar. Entsprechend ist hier auch eine reduzierte biotoptypische Zoozönose zu erwarten. Insofern kann der Eingriffsbereich als (Teil-) Nahrungsfläche durchaus für einige, vor allem in den Waldrandbereichen potenziell vorkommenden Brutvogelarten einen Teillebensraum darstellen. Dies gilt auch für Fledermäuse (Jagdraum), weniger jedoch für Reptilien.

Alle europäischen Vogelarten gelten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 b. BNatSchG als besonders geschützt, ebenso alle potenziell als Nahrungsgast vorkommenden Fledermäuse.

Fazit

Ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot liegt nicht vor, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.

Im vorliegenden Planungsvorhaben stellt sich die Frage nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 34 Abs. 1 u. 2 nicht, da kein Reproduktionspotential für Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absätze 1 und 5 BNatSchG vorliegt.

Eine Gefahr massiver Störungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben und damit eine Vergrämung, ungünstigen Falls auch Aufgabe von Brutten, Entwicklungsstadien etc. kann auch außerhalb der direkten Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

Präventive Minderungsmaßnahmen, um Auswirkungen für diese Arten zu vermeiden, so dass ihre Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sowie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind nicht erforderlich.

**ANHANG:
Fotodokumentation Biotoptypen**



Nr. 1



Nr. 2



Nr. 4



Nr. 5



Nr. 6



Nr. 7



Nr. 8



Nr. 9



Nr. 10



Nr. 12



Nr. 13