

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lüdersdorf	<b>Vorlage-Nr:</b>	VO/4/0071/2014 - Fachbereich IV				
	<b>Status:</b>	öffentlich				
	<b>Sachbearbeiter:</b>	G.Kortas-Holzerland				
	<b>Datum:</b>	16.12.2014				
	<b>Telefon:</b>	038828-330-157				
	<b>E-Mail:</b>	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de				
<p><b>Bebauungsplan nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, Sonstiges Sondergebiet "Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin</b></p> <p><b>-Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB und Satzungsbeschluss</b></p>						
<b>Beratungsfolge</b>				Abstimmung:		
Gemeindevertretung Lüdersdorf				Ja	Nein	Enth.
06.01.2015	Bauausschuss Lüdersdorf					

## Sachverhalt:

Durch die Gemeindevertretung wurde die Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) am 29.04.2014 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 fand im Amt Schönberger-Land vom 10.06.2014 bis 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 aufgefordert.

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen gegeben.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist zu prüfen, inwieweit die vorgebrachten Anregungen in der Planung berücksichtigt werden sollen. Die Einwänder sind von dem Abwägungsergebnis zu benachrichtigen

Nachdem zuvor auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden, ist der nächste Verfahrensschritt die Beschlussfassung über die Satzung entsprechend § 10 (1) BauGB.

Da zusammen mit dem Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt wurden, sind diese ebenfalls als Satzung zu beschließen.

## Beschlussvorschlag:

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

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

- berücksichtigt werden Anregungen von:
  - Landkreis Nordwestmecklenburg
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
  - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
  - Zweckverband Grevesmühlen
  - Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine

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

2. 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.

3. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B als Satzung. Die Begründung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 9 nach Wirksamwerden der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan Nr. 9 mit Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

**Anlage:**

- Anlage 1, BP 9, Beschluss zur Abwägung der Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs.2, Dezember `14
- Schattin B Plan Nr 9 Gesamtplan geändert Fassung Dezember 2014
- Schattin B Plan Nr 9 A3 und A4 geändert Fassung Dezember 2014
- Begründung , geändert Fassung Satzungsexemplar, Dezember 2014
- BP 9,Satzungsex., geändert Fassung, Begründung, Anlagen 1 bis 10, Dezember 2014

\_\_\_\_\_  
G.Kortas-Holzerland  
SB

\_\_\_\_\_  
F.Behrens  
FBL

\_\_\_\_\_  
F.Behrens  
LVB

**Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf,  
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- 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 der Öffentlichkeit und 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	24.07.2014	ja
	UWB	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/ 25.07.2014/ 08.10.2014	ja ja 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	ja
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.	keine	
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	26.05.2014	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 vom 19.06.2014**  
**„Fachdienst Umwelt“**

„Untere Naturschutzbehörde: Frau Meißner“

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.	

**1. Eingriffsregelung: Frau Meißner:**

Gegen die vorgelegte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwände. Die Kompensation durch den Kauf von Ökopunkten ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

**Entscheidung der Gemeinde:**

Die entsprechende Vereinbarung zwischen dem Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee und dem Vorhabensträger dazu ist geschlossen (siehe Anlage 10 der Begründung). Eine Kopie der unterzeichneten Vereinbarung und die Kopie des Zahlungsnachweises sind der Behörde zu übergeben.

**Der entsprechende Kaufnachweis liegt noch nicht vor, da vom AfBR noch keine diesbezügliche Zahlungsaufforderung ergangen ist.**

**2. Baumschutz: Frau Meißner:**

Im Umweltbericht wird gemäß § 18 NatSchAG M-V die Fällung von 4 Bäumen beantragt. Die Genehmigung für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind Pflanzqualitäten von 16 – 18 cm Stammumfang gemäß "Hinweisen zur Eingriffsregelung" und Baumschutzkompensationserlass festzusetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung darzustellen.“

**Entscheidung der Gemeinde:**

Der Antrag zur Fällung von vier gesetzlich geschützten Bäumen (2 Kiefern und 2 Birken innerhalb künftiger Bau- und Verkehrsflächen) ist vom Vorhabensträger mit Schreiben vom 27.06.2014 an die Behörde gestellt worden.

Mit Schreiben vom 09.12.2014 wird vom Landkreis Nordwestmecklenburg die Naturschutzgenehmigung erteilt. Es sind 5 einheimische, laubabwerfende Bäume als Ersatz zu pflanzen.

Die Festsetzung 5.6 ist wie folgt zu ergänzen:

„Für die im Planbereich zu fällenden vier Bäume sind als Ersatz auf dem Flurstück 10/8, Flur 1 der Gemarkung Lenschow, 5 einheimische, laubabwerfende Bäume (Großbaumarten 3x verpflanzte Hochstämme, StU 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fällung folgenden Herbstpflanzperiode vorzunehmen. Die Fällung und die Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.“

.....

5. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Mit den Darstellungen der artenschutzrechtlichen Erörterung des Büros Böhm vom 30.07.2013, wonach eine Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann, besteht Einverständnis (Anlage 9).

Hinweis:

In der Formulierung des Einleitungssatzes zu Kap. 2.a.2 des Umweltberichtes (S. 27) ist auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz Bezug zu nehmen (nicht mehr auf § 42 – veraltet).“

**Entscheidung der Gemeinde:**

Die entsprechende Korrektur ist entsprechend des gegebenen Hinweises im Einleitungssatz zu Kap. 2.a.2 des Umweltberichtes vorzunehmen (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz anstatt § 42).

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 Punkt 9. der Begründung wird ausgeführt, dass die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes 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 dem neuen Punkt 10.7 der Begründung aufzunehmen und bei der Planumsetzung zu beachten.

---

„FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Nach vorliegendem B-Plan ist nicht vorgesehen, die geplanten Verkehrsflächen im Plangebiet dem öffentlichen Verkehr gemäß § 7 StrWG-MV zu widmen. Private Verkehrsflächen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Ein Ausbau der vorhandenen „Waldstraße“, lt. Begründung zum B-Plan eine Anliegerstraße innerhalb geschlossener Ortschaft, ist nicht vorgesehen. Die gültige Richtlinie für Straßen innerhalb einer geschlossenen Ortschaft ist aber die RAS 06, die die Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen schon vor Jahren ersetzt hat! Weiterhin ist die RAS-Q innerhalb einer geschlossenen Ortschaft nicht gültig. Die RStO 01 ist durch die RStO 12 ersetzt und vom Land M-V eingeführt worden und damit anzuwenden.

Für den Begegnungsfall PKW/PKW ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 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 Hinweise der Behörde sind in die Aussagen der Begründung unter Pkt. 6, Verkehrserschließung, zu übernehmen und die entsprechenden Formulierungen zu präzisieren.

---

.....

„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 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 aus dem Flächennutzungsplan nicht mehr gegeben ist. Sie hat deshalb im Parallelverfahren die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf begonnen. Diese liegt zur Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vor.

.....

### III. Planerische Festsetzungen

Teil B – Text:

#### 7.3 und 7.4 GFL-Rechte

*Laut Begründung soll auch die Fläche PG 6 für den Reitsport usw. genutzt werden.*

*Dementsprechend sollte sich das auch in den Festsetzungen der GFL-Rechte wiederfinden.“*

#### **Entscheidung der Gemeinde:**

Die von der Behörde benannte Grünfläche PG 6 wird ihrer Zweckbestimmung nach als Pferdekoppel, Reit- und Voltigierplatz definiert. Diese private Grünfläche ist den Baublöcken 2a (Betreiberwohnen) und 2b (Wochenendhäuser) direkt zugeordnet.

Eine Nutzung der Fläche PG 6 i.S. der Festsetzung 7.4 (gemeinschaftliches Aufenthaltsrecht aller Reiter am Standort, d.h. auch Pensionspferde, Pferde von Gästen der Ferienhäuser), ist nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes für diesen Bereich, der durch einen nicht wechselnden Nutzerkreis gekennzeichnet sein wird.

Für die allgemeine Nutzung stehen die Flächen der Reithalle und der Grünfläche PG 7 mit ca. 6.900 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine entsprechende ergänzende Festsetzung von GFL-Rechten ist daher nicht erforderlich.

---

### 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.

---

### „FD Kataster und Vermessung

... seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

....“

#### **Entscheidung der Gemeinde:**

Der Hinweis der Behörde ist neuen Pkt. 10.8 der Hinweise in die Begründung aufzunehmen.

---

## **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 fand 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 Kumbernuss	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.

#### **Entscheidung der Gemeinde:**

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.

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 6 aufzunehmen.

---

*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:**

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.

## 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.“

### Festlegung:

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 Paligner 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 Palignen 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 tonigschluffigen 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 (Anlage 6) 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.

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

.....

##### 4.1.2 Lärmimmissionen

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:**

Die entsprechenden Bereiche sind mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umrandet und damit gekennzeichnet. In der Planzeichenerklärung ist erläutert, dass sich die entsprechenden Bereiche dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen sind.

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.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, siehe auch Pkt. 5.4 der Begründung und Anlage 5 der Begründung, werden unter den gegebenen Bedingungen und Nutzungsanforderungen des Standortes gesunde Lebensbedingungen geschaffen.

## **12. Zweckverband Grevesmühlen vom 18.06.2014**

„... Anbei übersende ich nochmals die Stellungnahme des ZVG zum Vorentwurf vom 13.01.2013 die vollinhaltlich ihre Gültigkeit besitzt und in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen ist. Ein aktueller Bestandsplan Trinkwasser ist nochmals beigefügt. ....“

Mit o.g. Stellungnahme führte der ZVG aus:

### *. ...1. Allgemeines*

*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.*

*Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit über eine PE-Leitung DN 100, die zum Anlagenbestand des ZVG gehört. Der Bestandsplan ist beigefügt.*

*Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.*

*Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.*

### *2. Wasserversorgung*

*Die Begründung zum B-Plan sieht die Versorgung über den vorhandenen Anlagenbestand des ZVG vor. Weiterhin soll das notwendige Brauchwasser für die Versorgung des Tierbestandes über einen vorhandenen sowie einen noch abzuteufenden Brunnen erfolgen.*

*Die Beantragung zur Abteufung hat beim Landkreis NWM, Untere Wasserbehörde zu erfolgen. Die Kopie der wasserrechtlichen Erlaubnis ist dem ZVG vorzulegen.*

*Die Versorgung mit Trinkwasser ist für die derzeitige Nutzung der bestehenden Gebäude ausreichend.*

*Vor Satzungsbeschluss sollte dem ZVG der Trinkwasserbedarf für die Umsetzung der rechtskräftigen Planung eingereicht werden. Erst mit Vorlage der Bedarfsberechnung kann eine abschließende Aussage zur Versorgungssituation getroffen werden.*

### *3. 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 (letzte Messung 21 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.*

### *4. Schmutzwasserentsorgung*

*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.

#### 5. 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 bereits in den Entwurf zum B-Plan eingeflossen.

Die Einspeisung für die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Waldstraße über die private Grünfläche PG 3 in das vorhandene Wohngebäude im Baublock 4a. Diese Bestandsleitung quert auch den Bereich der festgesetzten Stellplätze im Baublock 4a.

Mit den Festsetzungen 7.1 und 7.2 des Teils B: Text des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen, der privaten Grünfläche PG 3 und im Bereich der in den Baublöcken 2b und 4a festgesetzten Bereichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger, damit auch des Zweckverbandes Grevesmühlen, gesichert werden.

Ergänzend zu den bereits festgesetzten GFL-Rechten wurde zur Sicherung der vorhandenen WV-Leitung im Bereich der künftigen Stellplätze im Baublock 4a ein GFL-Recht (GFL 1) zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen in einer Breite von 3 m festzusetzen. Dies wurde in der Planzeichnung dargestellt. Die Festsetzung 7.2 wurde entsprechend ergänzt.

## **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 m<sup>3</sup> Trinkwasser pro Tag über den vorhandenen Leitungsbestand des ZVG gesichert werden.“

#### **Entscheidung der Gemeinde:**

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

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.

## 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 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.

### **Entscheidung der Gemeinde:**

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.

Diese Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 6 aufzunehmen.

## **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.

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 den vorangegangenen

Planungsschritten nachzuvollziehen, unter intensiver behördlicher 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 wäre.

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 Ausgleichmaßnahmen 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.

---

### **31. Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine**

*... Der WBV ist an der weiteren Planung bezüglich einer detaillierten Stellungnahme zur Einleitgenehmigung in den Schattiner Graben (4), welcher sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet, zu beteiligen. ...“*

#### **Entscheidung der Gemeinde:**

Das Planungskonzept geht von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Sollte eine Erhöhung der Einleitung von geklärtem Schmutzwassers aus der ggf. zu vergrößernden Kläranlage des Standortes in die Vorflut notwendig werden, wird die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden und die Abstimmung mit dem WBV dazu im Vorfeld erfolgen.

Dieser Hinweis ist in Pkt. 10.4 der Begründung so darzulegen.



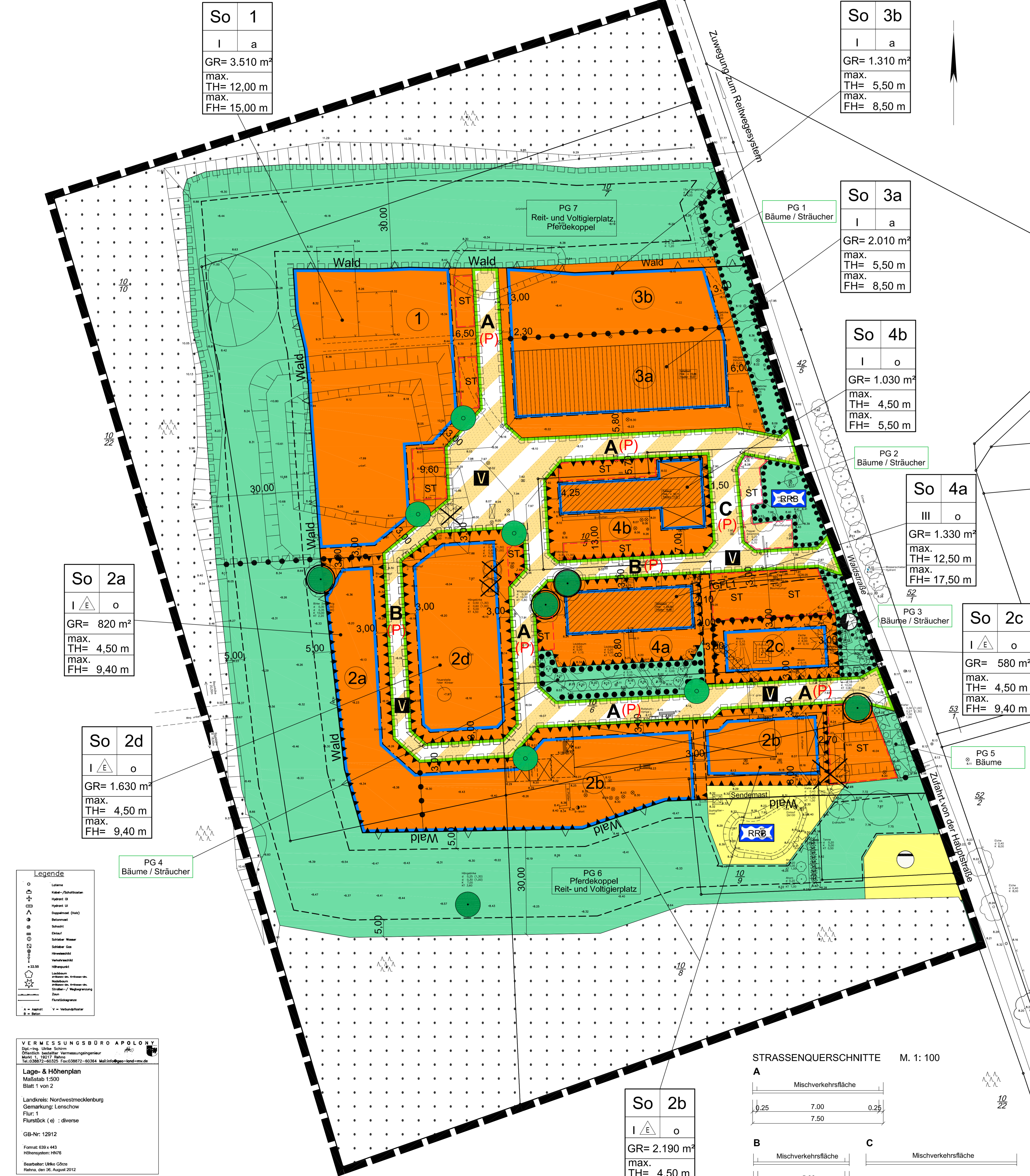
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE LÜDERSDORF SONSTIGES SONDERGEBIET "REITERHOF MIT WOCHENEND- UND FERIEHÄUSERN" FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES IM ORTSTEIL SCHATTIN

## SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

### TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 500

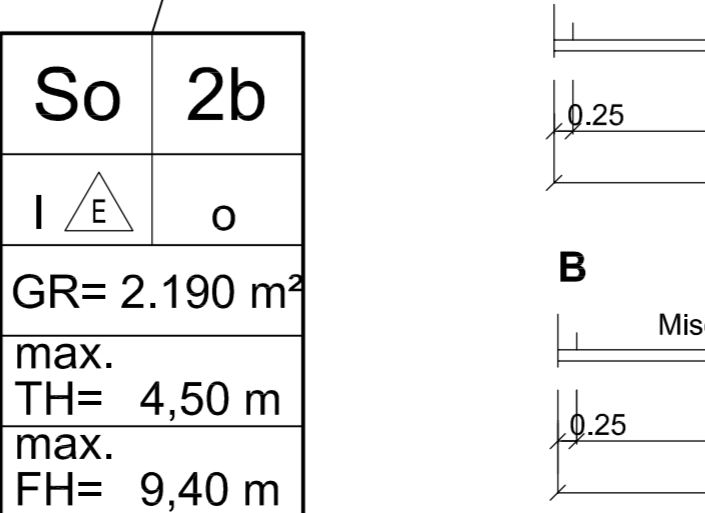
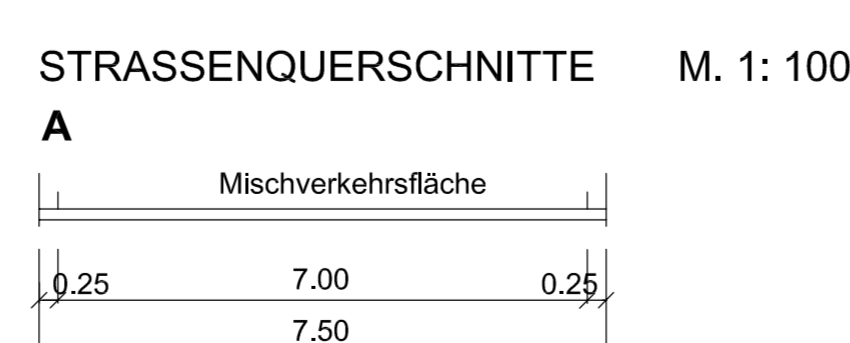
für das Gebiet westlich der Ortstase Schattin, begrenzt  
- im Norden, Westen und Süden durch Waldflächen  
- im Osten durch die Waldstraße und die anschließende Niederung des Schattiner Baches

Gemarkung: Lenschow  
Flur: 1  
Flurstücke: 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10



- ### PLANZEICHNERKLÄRUNG
- #### ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN
- ##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)
- So Sonstiges Sondergebiet "Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" (§ 1 BauVO)
  - Zweckbestimmung: Reithalle und Stallanlagen, Betriebswohnungen, Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Bergeraum, Stallplätze/Löcher, Wohnhaus, Schank- und Spisewirtschaft, Anlagen für Veranstaltungszwecke, sportliche und kulturelle Zwecke
- ##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- GR Grundfläche, als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
  - max.TH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
  - Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß max.FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
- ##### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- a offene Bauweise
  - b abwechselnde Bauweise
  - c nur Einzelhäuser zulässig
- ##### 4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVG)
- A(P) private Verkehrsfläche
  - M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
- ##### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVG)
- Regenrückhaltebecken
  - Abwasser
  - Trafa
  - Sendemast
- ##### 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVG)
- Grünfläche, privat
  - Zweckbestimmung: Bäume und Sträucher, Bäume, Pferdeköppl, Reit- und Voltigierplatz
- ##### 7. FLÄCHE FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauVG)
- Wald
- ##### 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhaltung: Bäume
  - Erhaltung: Sträucher
- ##### 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier St- = Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVG)
  - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauVG) (Lärmplangebiet) I der Tabelle 8 der DIN 4109
  - Waldflächen 35 dB, Fenster 25 dB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauVG)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauVG)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 16 BauVO)
  - Waldabstand (§ 20 WaldG M-V)
- #### ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene Bebauung
  - abzubrechende Gebäude
  - nach § 18 NatSchG M-V (Naturschutzausnahmsgesetz) geschützte Bäume bleiben erhalten
  - nach § 18 NatSchG M-V (Naturschutzausnahmsgesetz) geschützte Bäume entfernen
  - Bäume entfernen

- ### TEIL B: TEXT
- #### 1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauVO)
- Als Zweckbestimmung für die als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauVO festgesetzten Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes wird als zulässig festgesetzt:
- die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reitsport, Freizeit- und Ferienbetrieb und dem damit in direktem Zusammenhang stehenden Aufenthalt in Wochenend- und Ferienhäusern,
  - der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung,
  - der kleingewerblichen Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe und die Nutzung für Schank- und Spisewirtschaften und in vorhandenen Gebäuden,
  - der Nutzung für sportliche und kulturelle Zwecke,
  - die Errichtung der notwendigen Nebenanlagen für die o.g. Nutzungen.
- #### 1.1 Im Baublock 1 ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen, einsch. deren notwendiger Nebenanlagen, zulässig:
- Reithalle
  - Mehrzweckgebäude mit Umklee- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Reiter und Besucher sowie Beschäftigten,
  - Stallanlagen zur Einstallung von Pferden, Sanitarkabine zur Pflege der Pferde
  - Einrichtungen der Verwaltung für den Reit- und Ferienbetrieb, Serviceeinrichtungen für den Reitsport, Gastronomie,
  - Stallanlagen zur Einstallung von Pferden, Sanitarkabine zur Pflege der Pferde
- #### 1.2 In dem Baublock 2a ist die Errichtung von maximal 2 Wohnhäusern für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig. Die Grundfläche eines einzelnen Hauptgebäude beträgt maximal 150 m² betragen. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 60% der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.
- #### 1.3 In dem Baublock 2b ist die Errichtung von Wochenendhäusern, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig. Die Grundfläche eines einzelnen Wochenendhauses darf maximal 100 m² betragen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 410 m². Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 70% der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.
- #### 1.4 In den Baublocken 2c und 2d ist die Errichtung von Ferienhäusern, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig. Die Grundfläche eines einzelnen Ferienhauses darf maximal 100 m² betragen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Baublock 2c 300 m² und im Baublock 2d 270 m². Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 90% der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.
- #### 1.5 In den Baublocken 3a und 3b sind die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen bzw. die Errichtung folgender baulicher Anlagen, einsch. deren notwendiger Nebenanlagen, zulässig:
- a) Entsprechend § 9 Abs. 2 BauVG wird festgesetzt, dass die in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen durch nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin zulässig sind, bis die baulichen Anlagen in dem Baublock 1 vollständig und in den Baublocken 2b bis zu 60% realisiert worden sind.
  - Ab diesem Zeitpunkt ist nur noch die Nutzung der unter 1.5 b) genannten Nutzungen zulässig.
  - b) Mehrzweckgebäude als Servicebereich für die Nutzungen aus 1.1 bis 1.4, wie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, Technik, Bergeraum für Futter und Verbrauchsmaterialien für die Stallanlagen, Lagerflächen und Heizungsanlage
  - c) die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen, einsch. deren notwendiger Nebenanlagen, ist zulässig.
- #### Im Baublock 4a für Schank- und Spisewirtschaft sowie Anlagen für Veranstaltungszwecke, sportliche und kulturelle Zwecke
- #### 2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- #### 2.1 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 1, entsprechend 1.1, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 12,00 m und die Firsthöhe das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.
- #### 2.2 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich der Baublocke 2a bis 2d, entsprechend 1.2 bis 1.4, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 4,50 m und die Firsthöhe das Maß von 9,40 m nicht überschreiten.
- #### 2.3 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereichen Baublocke 3a und 3b, entsprechend 1.5, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 5,50 m und die Firsthöhe das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.
- #### 2.4 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 4a, entsprechend 1.6, darf die Traufhöhe das Maß von 12,50 m und die Firsthöhe das Maß von 17,50 m nicht überschreiten. In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 4b, entsprechend 1.6, darf die Traufhöhe das Maß von 4,50 m und die Firsthöhe das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.
- #### 2.5 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelkämme.
- #### 2.6 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schritten von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem First (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.



### Präambel

Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) verifiziert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 53, S. 1749),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),  
- der Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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),  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323),  
- der Kommunalfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verändertes als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777),

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdorsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf, Sonstiges Sondergebiet "Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text, erlassen. Die Begründung der Satzung wurde am gebilligt.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf erfolgte ortsüblich am 25. Januar 2013 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT.

2. Die Planungsanleihe gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 10. Januar 2013 erfolgt. Die Landesplanische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom vor.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 9 vom 04. Februar 2013 bis zum 11. März 2013 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf ist am 25. Januar 2013 erfolgt durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2013 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung Lüdorsdorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. April 2014 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Gemeindevertretung Lüdorsdorf hat am 29. April 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 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.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie der Begründung und die bereits vorliegenden Umweltverträglichkeitsauswertungen haben in der Zeit vom 10. Juni 2014 bis zum 16. Juli 2014 im Bauamt Schönberger-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Berücksichtigung im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden könnten, durch Abdruck am 30. Mai 2014 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 16. Mai 2014 über die öffentliche Auslegung informiert.

8. Die Gemeindevertretung Lüdorsdorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, wurde am von der Gemeindevertretung Lüdorsdorf als Sitzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltverträglichkeitsauswertung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Lüdorsdorf vom gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: abgeteilt wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht angelegt werden.

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, wird hiemit ausgeteilt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdorsdorf "Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Abdruck 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 Kommunalfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Möglichkeit und das Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB I) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

13. Der ausgeteilt und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 9 ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am angezeigt worden.

### HINWEISE:

#### 1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches:

1.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den ungenutzten Naturhaushalt sichert die Gemeinde Lüdorsdorf ab, dass das entsprechende Komplexniveau durch eine finanzielle Beteiligung an der durch das Amt für das Biosphärenreservat Schöales initiierten Naturschutzmaßnahme "Ökokonto - Renaturierung der nördlichen Goldenseeneriederung bei Groß Thurov" kompensiert wird.

1.2 Entsprechend § 9 Abs. 1 BauVG werden die unter 1.1 benannten Maßnahmen den Grundstücken in den Baublocken 1, 2a bis 2d und 3b des Bebauungsplanes zugerechnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Vorhabensträger auszuführen und zu finanzieren.

1.3 Ordnungsvorgaben  
Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalfassung M-V. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 2. Maßnahmen zur Bodenkenntnispflege

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkenntnismapen bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, darf folgende Auflage einzuhalten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfälschungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DschM M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalspflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmittler sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 2.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalspflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

#### 3. Bestand von Ver- und Entsorgungseinrichtungen

3.1 Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Versorger befinden. Bei Näherung mit Baumaschinen jeder Art sind diese Bereiche vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendiger Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Versorger finanziert werden.

3.2 Bei Bauarbeiten im Ortsteil Schattin vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 010, 0211 und 0110 Teil 20 zu berücksichtigen.

#### 4. Emissionen

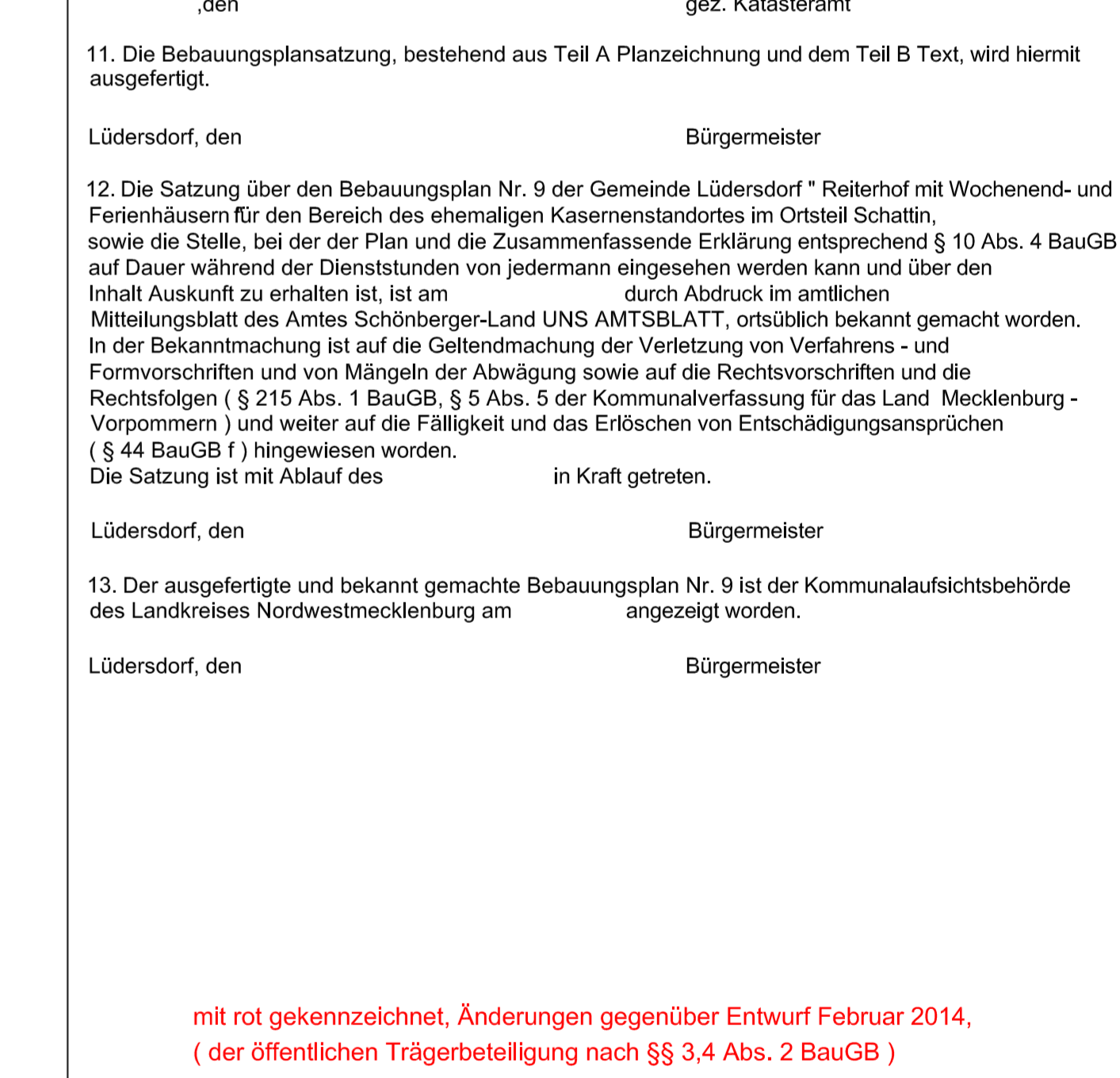
4.1 Das Planungsbefindlich ist im ländlichen Raum. Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.

4.2 Der Plangeltungsbereich befindet sich im Nahbereich des Flughafens Lübeck. Beeinträchtigungen aus dem Flugbetrieb sind nicht auszuschließen.

#### 5. Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Wildwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald gemäß § 20 WaldG M-V einzuhalten. Im Baublock 3b ist nördlich der festgesetzten Baugrenze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Flächenbefestigung zulässig.

Sollen mit Schutzmaßnahmen auf technische Vorschriften zurückgegriffen wird, wie z. B. auf die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau und die DIN 18005, wenn diese durch die Gemeinde in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger - Land zur Einsicht vorgehalten.



### SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "REITERHOF MIT WOCHENEND- UND FERIEHÄUSERN" FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES IM ORTSTEIL SCHATTIN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

ENTWURF - SATZUNGSEXEMPLAR

DEZEMBER 2014

M. 1: 500

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

## **Begründung**

**zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9  
der  
Gemeinde Lüdersdorf,**

**Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und  
Ferienhäusern“ für den Bereich des ehemaligen  
Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin,**

**für das Gebiet westlich der Ortslage Schattin,  
begrenzt**

- im Norden, Westen und Süden durch Waldflächen**
- im Osten durch die Waldstraße und die anschließende Niederung  
des Schattiner Baches**

***SATZUNGSEXEMPLAR***

***ENTWURF***

***~~BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN~~***

***§ 4 Abs. 2 BauGB***

Lüdersdorf, im *Dezember* 2014

## **Inhalt :**

### **Teil 1**

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
  
3. Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
  - 3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
  - 3.3 Topografie und Gebäudebestand
  - 3.4 Grün- und Freiraumstruktur
  - 3.5 Altlasten
  
4. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
  - 4.3 Immissionsschutz
  - 4.4 Klimaschutz
  - 4.5 Artenschutz
  - 4.6 reitsportliche Belange
  
5. Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Geltungsbereich
  
  - 5.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden
  - 5.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
  - 5.4 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - 5.5 Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 5.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
  - 5.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften
  
6. Erschließung
7. Bodenordnerische Maßnahmen
8. Bodendenkmalpflege
9. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung
10. Hinweise
11. Kennziffern
12. Arbeitsvermerk

### **Teil 2** Umweltbericht, einschl. Betrachtung der Belange des Klima- und besonderen Artenschutzes

1. Einleitung
  - 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes  
Angaben zum Standort, Art des Vorhabens und Festsetzungen,  
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
  - 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung  
- Fachgesetze und Fachplanungen
  
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
    - 2.a.1 Schutzgut Mensch
    - 2.a.2 Belange des besonderen Artenschutzes
    - 2.a.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.a.4 Schutzgut Boden
    - 2.a.5 Schutzgut Wasser
    - 2.a.6 Schutzgut Luft und Belange des Klimaschutzes
    - 2.a.7 Schutzgut Landschaft

- 2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.a.9 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
  
  - 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
    - 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    - 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  
  - 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
    - 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
    - 2.c.2 Schutzgut Mensch - Unvermeidbare Belastungen
    - 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Unvermeidbare Belastungen
    - 2.c.4 Schutzgut Boden - Unvermeidbare Belastungen
    - 2.c.5 Schutzgut Wasser - Unvermeidbare Belastungen
  - 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standort und Planinhalt
  - 3. Zusätzliche Angaben
    - 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
    - 3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
    - 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung
  
  - Teil 3 Arbeitsvermerk
  
  - Teil 4 Anlagen
    - Anlage 1 Übersichtsplan Bestand, Flächenstrukturen
    - Anlage 2 Übersichtsplan zu befestigten Flächen , ca. 1992
    - Anlage 3 Ausgleichsflächenberechnung, *Korrektur*
    - Anlage 4 Auszüge aus dem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000
    - Anlage 5 Darlegungen zum Immissionsschutz, Straßenverkehr BAB 20
    - Anlage 6 Übersicht zum Reitwegesystem, *Korrektur lt. Machbarkeitsstudie „Moore in FFH-Gebieten)*
    - Anlage 7 Bewertung Belange Entwässerung, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 27.06.2013
    - Anlage 8 Bewertung Belange Zufahrtsstraße, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, *27.06.2013*  
*23.06.2014*
    - Anlage 9 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13
    - Anlage 10 Ausgleichsmaßnahme „Ökokonto Renaturierung nördliche Goldenseeniederung“, Maßnahme des Amtes für das Biosphärenreservats Schaalsee (AfBR), Vereinbarung zwischen dem AfBR und dem Vorhabensträger *vom 14.07.2014*
- 

## Teil 1

## 1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgendes Ziel: Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region

Dazu sollen folgende Maßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet werden:

- Abbruch des Wohnheimes als größten städtebaulicher Missstand am Standort
- Entsiegelung von befestigten Flächen aus der militärischen Vornutzung des Bereiches
- Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen für ca. 30-50 Pferde, einschl. Aufenthalts- und Sanitärräumen, Servicebereichen und Auslauf für die Pferde in Stallnähe
- Errichtung von eingeschossigen Wochenend- und Ferienhäusern als Einzelhäuser mit funktionellem Bezug zum Reiterhof
- Umsetzung der o.g. Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes
  
- Erhaltung des Wohngebäudes, Aufwertung der vorhandenen Wohnungen
- Erhaltung des Gebäudes des heutigen Vereinshauses
- Erhaltung der vorhandenen Halle als Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe, entsprechend Bestand, perspektivische Nutzung durch den Funktionskomplex Reiterhof
  
- Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Definition von Ausgleichsmaßnahmen
- Einordnung der notwendigen verkehrlichen und stadtechnischen Anlagen

### Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony angefertigte Lage- und Höhenplan (6. August 2012).

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,35 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, Flurstücke 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches 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),*

- 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)
- Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- Kommunalverfassung des Landes 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)

## 2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ dargestellt. Entsprechend des Bestandes sind die diese Sonderbaufläche umgebenden Bereiche als Flächen für Wald dargestellt.

Die neue Planung für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor. Der Reiterhof steht hierbei im Nutzungsvordergrund und wird laut dem Planungskonzept 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 im Bebauungsplanes Nr. 9 wird für den Bereich daher die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren durchgeführt.

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 aber parallel zum Verfahren nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen muss.

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

Im wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche mit bestehender Bebauung umgeben von Gärten und Grünanlagen dargestellt, der im Norden, Westen und Süden Waldflächen umgeben wird.

Die künftigen Aussagen des Bebauungsplanes entsprechen mit diesen Aussagen.

Wichtig für die Entwicklung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 als Reiterhof mit Ferienhäusern ist die Anbindung des Bereiches an das regionale und überregionale Reitwegesystem. Im Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf schließt der Plangeltungsbereich an den nach Norden in Richtung Herrnburg / Palinger Heide verlaufenden Reitweg an. Von diesem Reitweg in Richtung Norden sind noch südlich der BAB 20 Abzweigungen in Richtung Osten nach Schattin und Duvenest (ebenfalls ein OT der Gemeinde Lüdersdorf) dargestellt.

Der Plangeltungsbereich ist damit an das gemeindliche Reitwegesystem angebunden.

Weitere Anbindungen des Plangeltungsbereiches an ein im entstehen begriffenes regionales Reitwegesystem in Richtung Süden (Utecht) und Westen (Groß Grönau) wären für die funktionelle Einbindung des Plangeltungsbereiches wünschenswert. Diese müssen aber im regionalen Verbund zur Entwicklung der Region geschaffen werden. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP), 2011, als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region Lübeck eingestuft.

Im RROP ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Westlich und östlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Im RROP ist dargestellt, dass östlich des Bereiches des Bebauungsplanes in Nord-Süd-Richtung die Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes verläuft.

Die planerische Zielstellung des Bebauungsplanes mit seiner touristischen Ausrichtung entspricht entsprechend RROP der regionalplanerischen Zielstellung für diesen Bereich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante touristische Ausrichtung der Entwicklungsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als aus den o.g. übergeordneten Planungen entwickelt angesehen werden kann.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ca. 5,35 ha. Die vormals durch die Grenztruppen der ehemaligen DDR genutzten Flächen sind im Norden, Westen und Süden durch Wald umgeben. Im Osten bildet die Waldstraße (Gemeindestraße), die Anbindung an die Straße von Utecht nach Herrnburg hat, die Grenze des Bebauungsplanes.

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft die BAB 20 in einem Abstand von ca. 600 m. Der Bereich zwischen der BAB 20 und dem Plangeltungsbereich ist mit Nadelwald bestanden.

Südwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m die Wakenitz. Im Zuge des im Entstehen befindlichen touristischen Wander-, Rad- und Reitwegekonzeptes wurde südwestlich des Plangeltungsbereiches eine Fußgängerbrücke über die Wakenitz errichtet (Lenschower Brücke).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ehemalige militärisch genutzte bauliche Anlagen, die zwischenzeitlich als Hotel, Wohnheim, Wohngebäude, Gaststätte/Vereinshaus und Gebäude für nicht störende kleingewerbliche Nutzungen genutzt wurden und ein Telekommunikationsmast.

Seit der Auflassung der militärischen Nutzung (Kasernen- und Nebengebäude, Garagen, Bunker, Schießplatz, Sportplatz und Flächen für Wehrübungen, Lager- und Aufmarschplätze, Betonstraßen, Waschplätze, Waschanlagen) wurden bereits großflächige befestigte Bereiche abgebrochen und dafür teilweise Grünflächen im Nahbereich des Hotels, Wohnheims und des Wohngebäudes angelegt.

Entsprechend der Mitteilung des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, vom 30.01.1998 (Az.: LK-30-213.54-2581/97) ist der Bereich als nicht kampfmittelbelasteter Bereich einzustufen, wenngleich Einzelfunde von Munition nicht ausgeschlossen werden können.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Waldstraße (Gemeindestraße), die in Richtung Norden als Wander-, Rad- und Reitweg weiterführt. Von der Waldstraße erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet über drei ausgebaute Zufahrtbereiche im Abstand von 35 m bis 40 m.

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

Die Wasserversorgung des Standortes erfolgt über das örtliche Netz. Eine Wasserversorgungsleitung DN ~~80~~ 100 führt auf das Gelände des Bebauungsplanes. Östlich der Waldstraße befindet sich ein Hydrant DN 80, der lt. vorhandener Vereinbarung der Gemeinde Lüdersdorf mit dem Wasserversorger, Zweckverband Grevesmühlen, auch für die Löschwasserversorgung des Standortes genutzt werden darf.

Eine Erhöhung der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge ist aus einer Brunnenanlage auf dem Gelände (in Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens möglich).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der Abwasserbeseitigungspflicht entsprechend § 40 Landeswassergesetz M-V unbefristet befreit.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine veraltete Kläranlage. Eine neue, dem Stand der Technik entsprechende Kläranlage wurde bereits realisiert. Der neue Standort ist in der Planung berücksichtigt. Er befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches westlich der Waldstraße.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

Laut einem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000, stehen feinsandige Böden an (Anlage 4). Die Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser ist mit ausreichend Abstand zum Grundwasser (2,7 m – 2,9 m unter Gelände, ein Anstieg des Grundwassers bis zu 1,00 m ist nicht auszuschließen) möglich.

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie erfolgt über eine relativ neue Trafostation innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die baulichen Anlagen, die in dauerhafter Nutzung sind, werden durch eine kombinierte Öl-/Holzschnitzelheizung mit Wärmeenergie versorgt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Stahlgitterantennenmast. Über diesen Mast erfolgt die Versorgung auch dieses Standortes mit Telekommunikationsmedien.

### 3.3 Topografie und Gebäudebestand

Das Plangebiet ist eben. Das Gelände im Planungsraum liegt auf Höhen um 8,00 m bis 8,50 m. Im Freiflächenareal befinden sich jedoch mehrere Bodenablagerungen (Mutterboden und Kies), keine Altlasten, aus vorangegangenen Abbruchmaßnahmen. Der Bereich um des ehemaligen Bunkers ist von einem bis zu 3,00 m hohen Wall mit Bewuchs umschlossen.

Die vormals für militärische Gebäude und Freianlagen genutzten Bereiche sind durch Nadelwald (Kiefernstangenwald) umgeben.

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Gebäude (siehe Anlage 1):

- bisherige Nutzung nach 1990:	<u>Baukörper</u>	<u>Funktion</u>	<u>Kapazität</u>
	1	Hotel/Wohnheim	50 Zimmer, 70 Betten
	2	Wohnen	ca. 960 m <sup>2</sup> Wfl., 24 WE (dav. 12 WE einfach)
	3	Gaststätte, Vereinshaus	50 Plätze, im Saal 100 Plätze
	4	Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe	ca. 1.850 m <sup>2</sup>

Im Plangeltungsbereich befindet sich ebenfalls ein Stahlgitter-Antennenmast.

Voraussetzung zur Planumsetzung ist der Abbruch des ehemaligen Hotels, welches zurzeit noch auslaufend als Wohnheim genutzt wird.

### 3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Entsprechend der vorangegangenen militärischen Nutzung sind nach wie vor große Flächen im Plangeltungsbereich großflächig und massiv befestigt, wenngleich bereits mehrere bauliche Anlagen und die dazugehörigen befestigten Flächen abgebrochen wurden (siehe Anlage 2 – bis zum Jahr 1995 befestigte Flächen).

Die heute bebauten Bereiche bzw. für Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung genutzten Flächen werden teilweise als Gartenflächen genutzt, aber größtenteils sind es ungenutzte Grünflächen bzw. teilbefestigte Bereiche, teilweise mit o.g. Bodenaufschüttungen.

Zwischen dem ehemaligen Hotel/Wohnheim, dem Wohngebäude und dem Vereinshaus befinden sich wohnungsnaher Grünflächen, die teilweise einen Großgrünbestand aufweisen.

Westlich der Waldstraße befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Baum- und Gehölzpflanzung, die durch die drei vorhandenen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Bereiche. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Biotope entsprechend § 20 LNatG M-V.

Der Bereich befindet sich jedoch im Nahbereich sehr hochwertiger und geschützter Naturbereiche.

Im Abstand von ca. 200 m befindet sich innerhalb des westlich angrenzenden Nadelwaldes ein Feuchtbiotop nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Westlich des B-Plangebietes, getrennt durch den Nadelwald, befindet sich das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ (Abstand ca. 300 m).

Südlich des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nadelwaldes (Abstand ca. 300 m) befindet sich das Naturschutzgebiet „Kammerbruch“, welches Bestandteil des Biosphärenreservates Schaalsee und des FFH-Gebietes Schaalsee ist.



Der Geltungsbereich ist durch seine jahrelange militärische Nutzung und den diversen Nachnutzungen nach 1990 sehr stark anthropogen überformt. Prägend sind die bisher intensiv genutzten Flächen umgebende Waldbestand und die Abgrünung der Bauflächen gegenüber der Waldstraße durch die Gehölzpflanzung.

### 3.5 Altlasten

Entsprechend des heutigen Kenntnisstandes ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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.

## 4. Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes

### 4.1 Planungsziele

Die Gemeinde Lüdersdorf verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgende Ziele: Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region.

Dazu sollen folgende Maßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet werden:

- Abbruch des Wohnheimes als größten städtebaulicher Missstand am Standort
- Entsieglung von befestigten Flächen aus der militärischen Vornutzung des Bereiches
- Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen für ca. 30-50 Pferde, einschl. Aufenthalts- und Sanitärräumen, Servicebereichen und Auslauf für die Pferde in Stallnähe
- Errichtung von eingeschossigen Wochenend- und Ferienhäusern als Einzelhäuser mit funktionellem Bezug zum Reiterhof
- Umsetzung der o.g. Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes
  
- Erhaltung des Wohngebäudes, Aufwertung der vorhandenen Wohnungen
- Erhaltung des Gebäudes des heutigen Vereinshauses
- Erhaltung der vorhandenen Halle als Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe, entsprechend Bestand, perspektivische Nutzung durch den Funktionskomplex Reiterhof
  
- Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Definition von Ausgleichsmaßnahmen
- Einordnung der notwendigen verkehrlichen und stadtechnischen Anlagen

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße und die drei vorhandenen Zufahrten zu dem Geltungsbereich. Die innere verkehrliche Erschließung wird durch ein Ringstraßensystem realisiert.

Nach Abbruch des ehemaligen Hotelgebäudes (davor Kaserne) und der Flächenberäumung im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Wallanlage des ehemaligen Bunkers) soll im nordwestlichen Teilbereich eine Reithalle mit den dazugehörigen Stallanlagen und ein zusätzliches Mehrzweckhalle, Servicebereich, errichtet werden. Das vorhandene Mehrzweckgebäude (ehemalige militärisch genutzte Garagen) wird fortschreitend in den Nutzungskomplex Reiterhof übergehen. Zurzeit noch vorhandene kleingewerbliche, nicht störende Nutzungen, sollen zwischenzeitlich am Standort verbleiben.

Im westlichen und südlichen Teilbereich sollen Wochenend- und Ferienhäuser und Gebäude zum Wohnen für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes entstehen.

Der bebaubare Bereich am Standort wird durch den einzuhaltenden Waldabstand (30 m) erheblich reduziert. Der Abstand zwischen den bebaubaren Flächen und dem Wald wird für Grünflächen, hier Reit- und Voltigierplatz und Koppeln, genutzt werden.

Die vorhandene Wohnnutzung im vorhandenen Wohngebäude und die vorhandene Nutzung im vorhandenen Vereinhaus werden in das Planungskonzept einbezogen.

Auf die o.g. Nutzungen bezogene notwendige Stellplatzanlagen werden mit der Planung ausgewiesen. Spezielle Abstellmöglichkeiten für Pferdeanhänger o.ä. sind in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhanden bzw. werden im zu errichtenden neuen Mehrzweckgebäude geschaffen werden.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reiterhof, d.h. einschl. der Betreiber-, Wochenend- und der Ferienhäuser, und die fortführende Nutzungen in vorhandenen Gebäuden, bzgl. des vorhandenen Mehrzweckgebäudes auch nur vorübergehend, ermöglicht wird.

Planungsziel ist die Entwicklung des Reiterhofes mit seinen notwendigen Nebenanlagen.

Vorhandene Wohnnutzung im vorhandenen Wohngebäude soll in diesem eingeschränkten Ausmaß erhalten bleiben.

Bei den Ferienhäusern ist von einer Nutzung durch wechselnde Gästen auszugehen. Da für die Nutzung des Komplexes Reithalle/Stallanlagen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen eine konstante Nutzung durch einen nicht wechselnden Nutzerkreis notwendig ist, sollen Wochenendhäuser errichtet werden können.

Im Plangebiet werden die zulässigen Geschossigkeiten und Höhen der Gebäude definiert. Bestehende Gebäude sollen die jetzige Höhe beibehalten können, aber keine Vergrößerung der Höhe der Gebäude erfahren.

Für den Bereich der Reithalle ergibt sich nutzungsspezifisch (stützenfreier Raum mit einer für den Pferdesport geeigneten Flächenausdehnung und einem notwendigen Luftraum) eine erforderliche Gebäudehöhe. Sie wird mit dem Bebauungsplan auf max. 15,00 m festgesetzt.

Für den Bereich der hinzutretenden Betreiber-, Wochenend- und Ferienhäuser wird von einer eingeschossigen Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9,40 m bei einer max. Traufhöhe von 4,50 m ausgegangen.

Das mögliche neue Mehrzweckgebäude im nördlichen Teil des Bebauungsplanes kann der Höhenentwicklung des vorhandenen Mehrzweckgebäudes folgen.

Die zulässigen Gebäudehöhen sichern, dass bzgl. der Einbindung der Gebäude in die Landschaft keine negativen Auswirkungen entstehen, innerhalb des Plangebietes eine Reduzierung der Gebäudehöhe nach Süden erfolgt und die Gebäude mit relativ große Höhen den Bereich der ruhebedürftigeren Nutzungen im Süden des Plangebietes von den Immissionen von der BAB 20 zusätzlich abschirmen.

#### 4.3 Immissionsschutz

##### Straßenverkehrslärm

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt 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; 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.

An der relevanten Emissionsquelle BAB 20 im Streckenabschnitt zwischen Landesgrenze Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern und der Abfahrt Lüdersdorf, ca. km 24,10, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 130 km/h

Nach Angaben des Straßenbauamtes Schwerin vom 25.06./10.07.2012 ist in diesem Bereich lt.

Prognose von einer Verkehrsbelegung von DTV 2012: 32.347 Kfz/24 h,  
dav. Schwerlastverkehr 3.692

auszugehen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde anhand der vorliegenden Daten eine **überschlägliche Ermittlung** der Immissionsbelastung nach [www.laermkontor.de](http://www.laermkontor.de) durchgeführt (siehe Anlage 5):

600 m Abstand, DTV 32.347 Kfz/24 h

Höhe des Immissionsortes (Wohngebäude, Bestand, 3-geschossig - 8,60 m,  
Ferienhaus 1- geschossig + DG - 4,00 m)

**ohne Berücksichtigung**

der Lage der BAB 20 im Einschnitt und ca. 600 m Wald im Abstandsbereich

<b>Ergebnis Mittelungspegel.</b>	tags	nachts
Immissionsort in 8,60 m Höhe	54,8 dB	49,9 dB
Immissionsort in 4,00 m Höhe	54,7 dB	49,8 dB

**Bewertung des Ergebnisses**

In der Bewertung der Ergebnisse der überschläglichen Ermittlung der Immissionswerte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 bzgl. der Richtwerte der 16. BImSchV und der Grenzwerte der Immissionen von Straßen, die sich in Baulast des Bundes befinden, und zu den Orientierungswerten der DIN 18005 werden die Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet und Ferienhausgebiet gleich gesetzt. Bzgl. der Bewertung wird vom Immissionsort in 8,60 m Höhe ausgegangen.

		tags	Abweichung	nachts	Abweichung
Ermittelter überschläglicher Wert		54,8		49,9	
DIN 18005	vorh. Wohngebäude	50	<b>+ 4,8</b>	45	<b>+ 4,9</b>
DIN 18005	Ferienhausgebiet	50	<b>+ 4,8</b>	40	<b>+ 9,9</b>
Grenzwert nach 16. BImSchV		59	- 4,2	49	<b>+ 0,9</b>
Grenzwert Straßen in Baulast des Bundes		67	- 12,2	57	- 10

Die ermittelten Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Wohngebäude, angelehnt an ein Allgemeines Wohngebiet, um tags um 4,8 dB und nachts um 4,9 dB Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags um 4,2 dB unterschritten und nachts um 0,9 dB überschritten.

Die Grenzwerte für Straßen in Baulast des Bundes werden tags um 12,2 dB und nachts um 10 dB unterschritten.

Die Ermittlung der überschläglichen Immissionsbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte ohne Berücksichtigung der Faktoren, die die Schallausbreitung hemmen bzw. verringern:

- Hauptwindrichtung Südwest treibt Immissionen vom Plangebiet weg
- Lage der BAB 20 im Geländeeinschnitt
- ca. 600 m Waldgebiet zwischen Emissions- und Immissionsort
- abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude (Mehrzweckhalle) und der geplanten Reithalle im Norden des SO-Gebietes

Bei dem SO-Gebiet handelt es sich um ein Freizeit- und Ferienhausgebiet eines Reiterhofes, d.h. eines Bereiches mit besonders vielen Aktivitäten rings um den Pferdesport. Damit ist dieses Freizeit- und Ferienhausgebiet kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis, wie z.B. Kur- oder Klinikgebiete.

Die Orientierung der künftigen Wochenend- und Ferienhäuser wird Bezug nehmen auf die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebietes (wie bereits beim vorhandenen Wohngebäude), d.h. Terrassenbereiche werden an der Südseite der Wochenend- und Ferienhäuser eingeordnet werden, damit wird die schallschützende Wirkung der neuen Gebäude für die Freiflächen ausgenutzt werden können.

Unter Berücksichtigung der o.g. nicht in die überschlägliche Bewertung der Belange des Immissionsschutzes einbezogenen Faktoren, die die Immissionsbelastung objektiv verringern, die Spezifik des Gebietes als Freizeit- und Ferienbereich als Teil eines durch Aktivitäten rund um den Reitsport bestimmten Bereich, 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.

Der Bebauungsplan Nr. 9 nimmt zur Verminderung der Beeinträchtigungen aus den Lärm-Immissionen der BAB 20 die folgenden Festsetzungen auf:

- Bei der Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern und Wohngebäuden ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil an der Nord- und Westseite der Gebäude einzuhalten: 35 dB.
- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche an den Wochenend- und Ferienhäusern und neuen Wohngebäuden (Betreiberwohnhäuser) werden auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite eingeordnet.

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 definiert sind 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. Darauf wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes hingewiesen.

#### Gewerbelärm

Entwicklungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungen 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 Rauchbelästigungen 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.

#### 4.4 Klimaschutz (siehe auch Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

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 Ferienhäusern, auch unter Ausnutzung vorhandener baulicher Anlagen, wird ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet.

Durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Klimabelastungen. Der Geltungsbereich ist relativ klein, die Flächenversiegelung erhöht sich nicht wesentlich. 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, zum Teil Holzschnitzelheizung, werden zur Nachhaltigkeit in der Wärmeversorgung beitragen.

Auf ggf. im Zuge des Klimawandels zu erwartende Ereignisse wie Starkregen oder Starkwind reagiert der Bebauungsplan 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.

Die Planaussagen entsprechen den Anforderungen des Klimaschutzes.

#### 4.5 Artenschutz

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen zum Bebauungsplangebiet wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum B-Plangebiet erarbeitet. Diese Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 ist als Anlage 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 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 Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht erforderlich.

#### 4.6 reitsportliche Belange

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von artgerechten Anlagen für den Freizeit-Pferdesport und die Schaffung von qualitativollen Aufenthaltsbereichen für die Freizeit- Pferdesportler. Im Baublock 1 ist die Errichtung einer Reithalle, einschl. der notwendigen Stallanlagen, geplant. Dieser Bereich wird der Kernbereich der neuen Nutzung als Standort für den Reitsport sein. Die mögliche Dimension der Reithalle und der Stallanlagen wird ein attraktives Angebot für den Reitsport am Standort schaffen.

Die notwendige Dimension der Gebäude ergibt sich aus dem anzusetzenden Platzbedarf je Pferd und den notwendigen Dimensionen für eine Reithalle, um eine artgerechte Ausbildung der Pferde im Rahmen des Hobbysports Reiten zu ermöglichen.

In den Stallanlagen wird eine Kapazität zu Einstallung von ca. 40-50 Pferde geschaffen werden.

Die Größe der möglichen Reithalle (ca. 45 m x 22 m) entspricht dem Normalmaß für Reithallen (entspr. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 449, sowie Gerlinde Hoffmann, Deutsche Reiterliche Vereinigung e.V. in „Orientierungshilfen Reitanlagen-&Stallbau, 2009). Die Einordnung von zwei Voltigierbahnen (Kreisbahnen) ist damit möglich.

Diese Flächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Bewegungsmöglichkeiten für die am Standort eingestellten Pferde bieten (private Grünflächen PG 6 und PG 7), umfassen ca. 14.150 m<sup>2</sup>, davon sind 6.900 m<sup>2</sup> für eine gemeinschaftliche Nutzung für den Auslauf der Pferde am Standort vorgesehen.

Bei einem anzusetzenden notwendigen Flächenbedarf für den Bewegungsauslauf der Pferde sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> ausreichend für 10 Pferde (lt. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 448), d.h. ca. 100 m<sup>2</sup> je Pferd. Allein in den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen in PG 7 ist damit ein Flächenangebot für Bewegungsmöglichkeiten für ca. 69 Pferde vorhanden.

Diese mögliche Kapazität **soll jedoch nicht ausgeschöpft werden**. Außerdem bietet die Grünfläche PG 6 ein weiteres Ausrittspotential, welches jedoch eigentümerbezogen (Baublöcke 2a und 2b) ausgenutzt werden wird

Mit dem Flächenangebot in der Reithalle, ca. 800 m<sup>2</sup> Bewegungsfläche, und den angrenzenden gemeinschaftlichen und privaten 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 6 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 einen 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 im B-Plangebiet Nr. 9 wird ein weiterer Baustein zur entsprechend des Tourismuskonzeptes M-V angestrebten Vernetzung von Angeboten für den Freizeit-Reitsport geschaffen.

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.

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 gehen nicht davon aus, dass neue Reitwege entstehen müssen.

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

## 5. Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,35 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, und damit die Flurstücke 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit der zusammenhängenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Betrachtung des ehemaligen Kasernenstandortes.

nördliche, westliche und südliche Begrenzung:

Der Plangeltungsbereich wird durch die weitergehenden Waldflächen begrenzt.

östliche Begrenzung:

Der Geltungsbereich wird durch die Waldstraße begrenzt.

### 5.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden als Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die planerische Zielstellung für die zukünftige Hauptnutzung des Bereiches zum Ausdruck gebracht.

Entsprechend § 11 der Baunutzungsverordnung sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Dies ist hier der Fall.

Die Zweckbestimmung des Gesamtgebietes ist mit „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ beschrieben. Folgende Nutzungen sollen damit zulässig sein:

- die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reitsport, Freizeit- und Ferienbetrieb und dem damit in direktem Zusammenhang stehenden Aufenthalt in Wochenend- und Ferienhäusern
- der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung,,  
der kleingewerblichen Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe und  
der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften und  
der Nutzung für sportliche und kulturelle Zwecke,  
in vorhandenen Gebäuden,
- die Einordnung der notwendigen Nebenanlagen für die o.g. Nutzungen.

Der Plangeltungsbereich wird durch die künftige Nutzung als Reiterhof mit den dazu zu errichtenden Gebäuden und Anlagen bestimmt sein.

In den Festsetzungen 1.1 bis 1.6 werden die notwendigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den Baublöcken festgesetzt.

Für die einzelnen Baublöcke ist die Zweckbestimmung benannt:

- Baublock 1: Reithalle und Stallanlagen
- Baublock 2a: Betreiberwohnungen
- Baublock 2b: Wochenendhäuser
- Baublöcke 2c-2d: Ferienhäuser
- Baublöcke 3a und 3b: Bergeraum, Stellplatzfläche, Lager
- Baublock 4a: Wohnhaus
- Baublock 4b: Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für Vereinstätigkeiten, sportliche und kulturelle Zwecke

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die überbaubare Grundfläche sowie die zulässigen maximalen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Der Bebauungsplan setzt keine maximale Grundflächenzahl fest, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits zum großen Teil bebauten Bereich handelt und der Zuschnitt der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke entsprechend des angestrebten Nutzungszwecke bewusst minimiert wurde, um den Anteil der direkt an die Baugrundstücke anschließenden bzw. im unmittelbaren Nahbereich befindlichen vorhandenen und geplanten privaten Grünflächen zu erhöhen.

Der Flächenermittlung unter Pkt. 11. Kennziffern der Begründung kann in Verbindung mit der festgesetzten maximalen (überbaubaren) Grundfläche in der Planzeichnung entnommen werden, dass

- in dem Baublock 1 (Reithalle und Stallanlage) und den Baublöcken 3a und 3b (Mehrzweckhallen) funktionsbedingt eine 100% Überbauung durch Gebäude und notwendige befestigte Flächen zulässig sein soll,

- in den Baublöcken
  - 2a Betreiberwohnen eine 60%-ige,
  - 2b Wochenendhäuser eine 70%-ige,
  - 2c/d Ferienhäuser eine 90%-ige

Überbauung zulässig sein soll (hier schließen überwiegend direkt gemeinschaftliche und private Grünflächen an bzw. es ist über entsprechende Rechtfestsetzungen der Zugang für die Nutzer der Ferienhäuser zu den Grünflächen gesichert) und

- in den Baublöcken 4a und 4b (Wohnhaus und gastronomische Versorgung, ...) eine Überbauung von maximal 80% (entsprechend des Bestandes, schließt zugeordnete Stellplatzanlagen ein) zulässig sein soll.

Dieser hohe Überbauungsgrad der zu Gunsten festgesetzter Grünflächen klein gehaltenen Baugrundstücke ist bei der Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen berücksichtigt worden.

Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen der max. zulässigen Grundflächenzahl, so sie denn festgesetzt werden (was mit dem Bebauungsplan wie oben beschrieben bewusst nicht erfolgen soll), überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden,

durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies ist für diesen B-Plan anwendbar, denn

- es handelt sich um ein Sonstiges Sondergebiet und nicht um Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiete,
- die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind durch den hohen Anteil von Grünflächen im Gebiet, ca. 30% (ohne Flächenanteil Wald sogar über 40%), die den Nutzern auch zugänglich sind, gesichert.

Den Hauptnutzungen in den Baublöcken 2a bis 2d, Wochenend- und Ferienhäuser und Betreiberwohnungen, sind die privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 zuzuordnen. Es sind damit 6.957 m<sup>2</sup> Baufläche, die für 5.220 m<sup>2</sup> überbaut werden dürfen, 14.162 m<sup>2</sup> Grünflächen zugeordnet. Damit ergäbe sich für das theoretische Gesamtgrundstück von 21.178 m<sup>2</sup> eine theoretische Grundflächenzahl von 0,25.

Sonstige öffentliche Belange, z.B. raumordnerische Bewertung – siehe Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.02.2013, stehen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Grundfläche in allen Baublöcken, der Mindestgröße der Baugrundstücke und der Festsetzung der maximale Grundfläche der Hauptgebäude in den Baublöcken 2a bis 2d, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, die auf eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer ausgerichtet ist.

Zur Sicherung der angestrebten Definition der maximalen Bebauung der Baublöcke 2a bis 2d mit Hauptgebäuden entsprechend Festsetzung 1.2 bis 1.4, ist der Bezug auf die notwendige Mindestgröße des Baugrundstückes herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Damit wird gesichert, dass in den jeweiligen Baublöcken nur eine Höchstzahl von Baugrundstücken entstehen kann. Es wird das planerische Ziel realisiert, eine definierte Anzahl künftiger Baugrundstücke mit dem B-Plan festzuschreiben. Die Festsetzungen 1.2 - 1.4 regeln ergänzend die maximale Größe der Grundfläche der Hauptgebäude und den maximalen Anteil der überbaubaren Grundfläche des Baugrundstücks.

Ohne eine bereits festgesetzte kleinteilige Gliederung der Bauflächen durch Baugrenzen kann möglichen Wünschen künftiger Bauherren zur Einordnung ihrer Gebäude und ggf. nach größeren Baugrundstücken (und damit einer verringerten Baudichte) entsprochen werden, ohne die Festsetzungen des B-Planes ändern zu müssen.



Die Definition der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt wie folgt:

- Mindestgröße der Baugrundstücke	in Baublock 2b	410 m <sup>2</sup>
	in Baublock 2c:	300 m <sup>2</sup>
	in Baublock 2d:	270 m <sup>2</sup>

Damit ist gesichert, dass in den entsprechenden Baublöcken indirekt auch die maximale Anzahl der Baugrundstücke definiert wird (da sich kein zusätzliches Baugrundstück ergeben kann), aber eine Verringerung der möglichen maximalen Anzahl der Baugrundstücke durch größere Grundstücke ebenso wie die relative Flexibilität der Baukörperanordnung erhalten bleiben kann.

Im Baublock 1 ist die Errichtung der Reithalle, einschl. der notwendigen Stallanlagen, festgesetzt. Dieser Bereich wird der Kernbereich der neuen Nutzung als Standort für den Reitsport sein. Die mögliche Dimension der Reithalle und der Stallanlagen wird ein attraktives Angebot für den Reitsport am Standort schaffen.

Die notwendige Dimension der Gebäude ergibt sich aus dem anzusetzenden Platzbedarf je Pferd und den notwendigen Dimensionen für eine Reithalle, um eine qualitätvolle und artgerechte Ausbildung der Pferde zu ermöglichen.

In diesem Bereich eingeordnet ist ebenfalls der Bereich für Umkleide- und Sanitärbereiche und Aufenthaltsbereiche der Reiter.

In den Stallanlagen wird eine Kapazität zu Einstallung von ca. 40-50 Pferde geschaffen werden.

Die Flächen, die im Außenbereich innerhalb des Bebauungsplanes Bewegungsmöglichkeiten für die am Standort eingestellten Pferde bieten (private Grünflächen PG 6 und PG 7), umfassen ca. 14.160 m<sup>2</sup>, davon sind 6.900 m<sup>2</sup> für eine gemeinschaftliche Nutzung für den Auslauf der Pferde am Standort vorgesehen.

Bei einem anzusetzenden notwendigen Flächenbedarf für den Bewegungsauslauf der Pferde sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> ausreichend für 10 Pferde (lt. Bauentwurfslehre Neufert, 33. Auflage, S. 448), d.h. ca. 100 m<sup>2</sup> je Pferd. In den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen ist damit ein Flächenangebot für Bewegungsmöglichkeiten für ca. 69 Pferde vorhanden. Dieses theoretische Potential soll aber nicht ausgeschöpft werden.

Zusätzlich stehen den Pferden Trainings- und Auslaufmöglichkeiten in der Reithalle und in der privaten Grünfläche PG 6 zu Verfügung.

Da der gesamte Nutzungskomplex an das vorhandene Reitwegesystem Richtung Norden anknüpft, ist davon auszugehen, dass das notwendige Freiflächen- und Auslaufpotential für die zu erwartende Anzahl von Pferden am Standort realisiert wird.

In Baublöcken 2a bis 2d ist die Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern sowie von maximal 2 Wohnhäusern für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes zulässig.

Der Flächenzuschnitt der Baublöcke ermöglicht die Einordnung von maximal 16 Hauptgebäuden.

Die Nutzung der Bereiche der Ferienhäuser (mit ständig wechselnden Gästen) wird durch das Angebot für Wochenendhäuser erweitert, weil davon auszugehen ist, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Mischung aus temporär gleichen und auch wechselnden Gästen/Nutzern ermöglicht werden muss, um das übergeordnete Ziel der Entwicklung eines Standortes für den Reitsport im System des sanften Tourismus in der Region zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche der neuen Hauptgebäude und des Überbauungsgrades der bebaubaren Teile der künftigen Baugrundstücke wird ein enger Rahmen der baulichen Entwicklung am Standort festgeschrieben.

Im Baublöcken 3a/3b ist die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen (vorhandene Mehrzweckhalle, ehemalige militärische Garage) bzw. die Errichtung einer zusätzlichen Mehrzweckhalle als Servicebereich für die Nutzungen in den Baublöcke 1 und 2a bis 2d zulässigen Nutzungen, wie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, Technik, Bergeraum für Futter und Verbrauchsmaterialien für die Stallanlagen, Lagerflächen und Heizungsanlage, zulässig.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen durch nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin zulässig sind, bis die baulichen Anlagen in dem Baublock 1 vollständig und in den Baublöcken 2b bis 2d zu 60% realisiert worden sind. Ab diesem Zeitpunkt ist nur noch die Nutzung der unter b. benannten Nutzungen (Servicebereich für Reithalle und Wochenend- und Ferienhäuser) zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, einen schrittweisen Übergang des Nutzungsangebotes im vorhandenen Mehrzweckgebäude zu schaffen.

Für die zulässigen Nutzungen im Baublock 4 wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass die bisher vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben können. Diese Nutzungen sind bezogen auf die künftige Entwicklung am Standort untergeordnete Nutzungen im ansonsten durch die Anlagen für den Reitsport und die neuen Ferienhäuser geprägten Bereich. Die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten können das Angebotsprofil des Standortes Reiterhof und Ferienhäuser funktionell ggf. sinnvoll ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan werden die zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Sie nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung und die angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude am Standort.

Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Da davon auszugehen ist, dass die hinzutretende Bebauung Bezug nehmen kann auf die Höhen der vorhandenen Straßen bzw. eine Bebauung erst nach Vorliegen der entsprechenden Planungen für neue Erschließungsstraßen erfolgen wird, ist die jeweilige Zuordnung des Bezugspunktes gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichert in diesen Bereichen, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entwickelt werden kann.

In den Baublöcken 1 (Reithalle, Stallanlagen) und 3a/3b (Mehrzweckgebäude) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von >50 m. Die funktionellen Anforderungen an diese Gebäude erfordern eine solche Festsetzung. Das städtebauliche Konzept zeigt, dass die Einordnung dieser großen Gebäude städtebaulich verträglich ist und sogar bzgl. des Immissionsschutzes bzgl. der Immissionen des Straßenverkehrs auf der BAB 20 positive Auswirkungen auf ruhebedürftige Bereiche hat.

Ansonsten ist in den Baublöcken eine offene Bauweise festgesetzt. Die entspricht dem angestrebten Charakter der künftigen Bebauung mit Einzelhäusern.

Die festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen nehmen Bezug auf des städtebauliche Entwicklungskonzept und den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m. Eine Überschreitung der ausgewiesenen Baugrenzen im dargestellten eingeschränkten Umfang für untergeordnete Bauteile erweitert die Möglichkeit der baulichen und funktionellen Nutzung der Grundstücke im verträglichen Umfang.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass die Anzahl der vorhandenen Wohnung im vorhandenen Wohngebäude im Baublock 4 nicht erhöht werden darf. Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf die vorhandenen 24 Wohnungen beschränkt.

Für die in den Baublöcken 2a - 2d zulässigen Nutzungen festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Nutzungseinheit zulässig ist. Die Reglementierung ist notwendig, um die angestrebte relativ lockere Nutzungsdichte zu garantieren.

### 5.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung (Teil 2 der Begründung) durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen getroffen:

- Für die Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 60% einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Damit soll gesichert werden, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde jedoch abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer nicht unnötig zu beeinträchtigen und auch akzentsetzende Bepflanzung als Solitärelement zu ermöglichen, die durchaus zur Attraktivität des Gebietes beitragen wird.

- Notwendige Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken der festgesetzten Baublöcke 2a bis 2d und Baublock 4 sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist in Verantwortung der Bauherren auf den jeweiligen Grundstücken erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen.

Versiegelte Grundstücksflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Stellplätze usw.) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser auch unmittelbar versickern kann.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können. Damit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen und die entsprechenden Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten bestimmt:

- In der festgesetzten Grünfläche PG 5 sind mindestens drei Bäume zu pflanzen:
- Im Baublock 1 sind in dem festgesetzten Bereich zwei Bäume zu pflanzen:
- Im Baublock 2e ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen:
- In der Verkehrsfläche A ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen.
- Es ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:

Berghahorn, dreimal verschult, 18 cm Stammumfang.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass an städtebaulich-gestalterisch wichtigen Bereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine akzentuierende Begrünung mit standortgerechtem Großgrün erfolgen wird.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt der Großbäume in zusammenhängenden Flächen westlich der Waldstraße und für Einzelbäume innerhalb der Bauflächen festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume, die sich nicht in den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, sondern in Bauflächen befinden, gekennzeichnet.

Zur Vermeidung von Gefahren für vorhandene oder geplante Bäume in Bauflächen, Flächen für Stellplätze oder in festgesetzten Grünflächen wird festgesetzt, dass Bauungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,50 m) von gesetzlich geschützten Bestandsbäumen und geplanten Bäumen sowie vorhandenen Bäumen in festgesetzten Grünbereichen unzulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen bleibt die Eingrünung des Standortes gegenüber der Landschaft im Osten erhalten und die prägnante Durchgrünung des Gebietes bleibt erhalten und wird positiv aus gestalterischer Sicht und aus der Sicht des Naturschutzes wirken.

- Für die als Grünflächen PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Voltigier- und Reitplatz, Pferdekoppel wird festgesetzt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen und Wegbefestigungen im Sinne dieser Zweckbestimmungen zulässig sind.
- Für die als Grünfläche PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Voltigier- und Reitplatz und Pferdekoppel ausgewiesenen Bereiche wird festgesetzt, dass die Einordnung von unterirdischen Anlagen zur Versickerung von gereinigten Abwässern aus der Kläranlage und nicht verschmutztem Niederschlagswasser, hier: Überlauf aus dem Regenwasserrückhaltebecken, in einem Abstand von mindestens 5 m zum Wald und mindestens 5 m zu den angrenzenden Bauflächen, zulässig ist.

- Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich für Versorgungsanlagen, hier Regenwasserrückhaltebecken, Sendemast und Kläranlage, ist mit einer Auswahl festgesetzter Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten abzugrünen.

Mit den o.g. Festsetzungen wird auf die Spezifik eines Großteils der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Bezug genommen. Die die Bauflächen umschließenden privaten Grünflächen werden für Pferdekoppeln und Anlagen für den Reitsport (Voltigieranlagen, Reitplatz) genutzt werden. Ebenso bieten diese Flächen die Möglichkeit zur Versickerung des am Standort anfallenden Niederschlagswassers und der möglichen Einordnung der entsprechenden unterirdischen Anlagen.

*Außerhalb des Planaufstellungsverfahrens wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 09.12.2014 die Genehmigung zum Abnehmen von 4 Bäumen (innerhalb künftiger Bau- und Verkehrsflächen) mit der Auflage erteilt, dass als Ersatz auf dem Flurstück 10/8, Flur 1 der Gemarkung Lenschow 5 einheimische, laubabwerfende Bäume (Großbaumarten 3x verpflanzte Hochstämme, StU 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) als Ersatz zu pflanzen sind. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fällung folgenden Herbstpflanzperiode vorzunehmen. Die Fällung und die Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.*

Die Belange des Landschaftsschutzes und der nutzungsspezifischen Ausgestaltung der Grünflächen werden mit den Festsetzungen in Einklang gebracht. Der notwendige Puffer zwischen den angrenzenden Waldflächen und den intensiv genutzten Bauflächen wird durch die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit ihren zulässigen Nutzungen geschaffen.

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass bei freien Beleuchtungsanlagen sicher zu stellen ist, dass Spektralanteile nicht kürzerwellig als 500 nm sind und Farbtemperaturen im Bereich 2600 – 3000 K gewählt werden. Damit werden ggf. entstehende negative Lichteinwirkungen reduziert.

#### 5.4 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Gemeinde Lüdersdorf ist sich der Problematik des Immissionsschutzes des beplanten Standortes (und der gesamten Ortslage Schattin) bewusst. Es wurde daher im Vorfeld der Planung eine überschlägliche Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes bzgl. der aus dem Straßenverkehr auf der BAB 20, die in ca. 600 m verläuft, resultierenden Belastungen, vollzogen (Anlage 5). Dabei wurden die die Immissionen dämpfenden Belange, wie der im Abstandsbereich vorhandene Nadelwald und die abschirmende Wirkung der geplanten Reithalle und der vorhandenen Mehrzweckhalle für die ruhebedürftigen baulichen Anlagen und Freiflächen nicht in die Betrachtungen einbezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden dementsprechend aufgrund des Straßenverkehrs auf der Bundesautobahn A 20 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Sonstige Sondergebiete überschritten.

Der Bebauungsplan reagiert darauf mit den Festsetzungen, dass der Bereich in den Lärmpegelbereich I der Tabelle 8 der DIN 4109 einzustufen ist, bei der Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern sowie Wohngebäuden für Eigentümer, Betreiber und Aufsichtspersonal des Reiterhofes folgende Schalldämmmaße für die nach Norden und Westen orientierten Außenwandbauteile, die der BAB 20 direkt zugewandt sind bzw. rechtwinklig dazu angeordnet sind, entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 einzuhalten sind: Wandflächen 35 dB, Fenster 25 dB.

Die Bauflächen in den Baublöcken 2a bis 2d sowie 4a und 4b sind mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Aufenthaltsbereiche im Freien an den zulässigen Hauptgebäuden entsprechend der Festsetzungen 1.2 bis 1.4, ebenso wie besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude einzuordnen sind.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden unter den gegebenen Bedingungen und den Nutzungsanforderungen des Standortes gesunde Lebensbedingungen geschaffen.

## 5.5 Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Standort handelt es sich um einen sehr stark antropogen überformten Bereich. Ein Großteil der ehemals fast vollständig überbauten Bereiches (Gebäude, Nebenanlagen, Bunker, Aufmarschplätze, Straßen, usw.) wurde in den zurückliegenden Jahren bereits zurückgebaut.

Der durch die geplanten Baumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Planung ermittelt (siehe Anlage 3). Dabei wurde auch das notwendige Abnehmen von 4 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen berücksichtigt. Für gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume ist die Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Es besteht ein Kompensationserfordernis von ca. **4.000** Flächenäquivalentpunkten.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist räumlich nicht möglich.

Dem Vorhabensträger und der Gemeinde Lüdersdorf stehen derzeit keine geeigneten und verfügbaren Flächen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Der Kompensationsbedarf wird durch die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an einer durch das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee initiierten Naturschutzmaßnahme - Ökokonto „Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung“ bei Groß Thurow - ausgeglichen werden.

Die entsprechende **Beteiligungszusage** Vereinbarung **zwischen dem Vorhabenträger und dem des Amtes** für das Biosphärenreservat Schaalsee liegt vor ~~ist auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers an das AfBR vom 29.10.2013 erfolgt. Die entsprechende Vereinbarung ist in Vorbereitung~~ (14.07.2014, siehe Anlage 10 der Begründung).

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird die unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu 110% ausgeglichen (siehe dazu Anlage 3).

Die Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken in den Baublöcken 1, 2a bis 2d und 3b des Bebauungsplanes zugeordnet und durch den Vorhabenträger finanziert.

## 5.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb des Bebauungsplanes werden ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt, die jedoch allgemein zugänglich sein sollen und den Bauraum für die verschiedenen stadttechnischen Ver- und Entsorgungssysteme darstellen werden. Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Baulasten zu sichern.

In den Baublöcken 2b und 4a sowie in der privaten Grünfläche PG 3 (Trafo) befinden sich stadttechnische Ver- und Versorgungsanlagen bzw. entsprechend des Erschließungskonzeptes ist die entsprechende Trassenführung vorgesehen.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der Baublöcke 2b und 4a sowie der Grünfläche PG 3 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

In den großflächigen privaten Grünflächen, die die Bauflächen umgeben, ist vorgesehen, unterirdisch die Möglichkeit der Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser und gereinigten Abwässern zu ermöglichen.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb Grünflächen PG 6 und PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Anlagen zur Versickerung von nicht verschmutzten Wasser), festgesetzt.

In den großflächigen privaten Grünflächen, die die Bauflächen umgeben, werden zum Teil für gemeinschaftlich zu nutzende Koppeln, Voltigieranlagen, usw. genutzt.

Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der Grünfläche PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereich wird daher ein gemeinschaftliches Aufenthalts- und Wegerecht zugunsten der am Standort ansässigen Reiter mit ihren Pferden festgesetzt.

#### 5.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen – örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern

Mit den gestalterischen Festsetzungen wird eine für den Bereich harmonische Gestaltung der Dachformen und Dachfarben der Dächer der hinzutretenden Hauptgebäude in den Baublöcken 2a – 2d angestrebt.

Besonders die Zulässigkeit von Gründächern entspricht dem Planungsansatz der Einordnung von Gebäuden im Naturraum.

Gestalterische Festsetzungen in den übrigen Baublöcken werden nicht getroffen, da es sich hier um bestehende Gebäude bzw. um Gebäude mit spezifischen Nutzungsanforderungen handelt, die sich in ihrer spezifischen äußeren Gestaltung darstellen werden und nicht in eine gestalterische Vorgabe gedrückt werden sollen.

Für die max. Höhe von Grundstückseinfriedungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen wird eine Höhe von 0,80 m festgesetzt, damit der offene Charakter des Gesamtgebietes gesichert werden kann. Dies trifft auch auf geschlossene Strauch- und Heckenpflanzungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen zu.

In den Grünflächen PG 2, PG 3, PG 5 und PG 6 sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Kläranlage, sind Hinweis- und Werbeanlagen, die sich auf die zulässigen Nutzungen des Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäusern beziehen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind aber nicht zulässig.

Werbeanlagen sind notwendige Elemente zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes des Vorhabens und sollen unter Wahrung der Spezifik der betreffenden Bereiche und ihrer räumlichen Möglichkeiten zulässig sein.

In die Festsetzungen wurde ein Unterpunkt über Ordnungswidrigkeiten aufgenommen. Nur so ist es möglich, die Einhaltung der gestalterischen Festsetzungen zu sichern und Ordnungswidrigkeiten zu ahnden.

## 6. Erschließung

### Verkehrerschließung

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

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplaners wurde durch das Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, eine Bewertung der verkehrlichen Belange des Standortes erarbeitet. Diese Ausführungen sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Waldstraße hat eine Ausbaubreite von

- hinter der Brücke ca. 5,00 m - Betonplatten,
  - auf der Strecke parallel zum Wald ca. 4,50 m, Fahrbahnbeton t > 20 cm,
  - am Plangebiet von ca. 4,80 m,
- jeweils mit mindestens beidseits 0,50 m seitlichem Bankett.

Die Zuwegung von der Gemeindestraße als Wohnsammelstraße ohne seitlichen Parkstreifen innerhalb einer geschlossenen Ortschaft mit geringem Schwerlastverkehr wird als Anliegerstraße eingestuft.

Nach ~~den Empfehlungen~~ der RAS 06 (Richtlinie für das Anlegen von Stadtstraßen) für die Anlage von ~~Haupt- und Erschließungsstraßen~~ ist eine Mindestbreite der Fahrbahn für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m. Für den Begegnungsfall LKW/LKW ist eine Fahrbahnbreite von 6,35 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m.

~~(Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit) von 5,00 m ausreichend.~~

Die RStO 12 (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) ist anzuwenden.

Die Fahrbahnbreite beträgt  $B = 5,50 \text{ m}$  (Bankett  $b = 0,50 \text{ m}$ , Fahrbahn  $> 4,50 \text{ m}$ , Bankett  $0,50 \text{ m}$ ). Entsprechend des vorhandenen Fahrbahnaufbaus ist der Straßenkörper annähernd der Belastungsklasse V zu zuordnen und ist damit ausreichend tragfähig.

Die vorhandene Straße entspricht somit der Anforderung der Fahrbahnbreite **nach RAS 06 und der Tragfähigkeit gem. RStO 12** ~~nach RAS-Q und der Tragfähigkeit gem. RStO~~ für eine Anliegerstraße.

Die verkehrliche Belegung wird sich durch die Neuausweisung von max. 16 Hauptgebäuden und der Reithalle mit Stallanlagen nicht wesentlich zum bereits vorhandenen/ehemaligen Verkehr zur Hotelanlage/Wohnheim erhöhen. Der zeitliche Versatz der Verkehrsbelegung durch Ferienhäusern und Reitsport, das vorhandene Wohnen und die kleingewerbliche, nicht störende Nutzung durch Handwerksbetriebe, wird das Verkehrsaufkommen über die gesamten Tagstunden ausdehnen, so dass nicht mit einer Ballung der entstehenden Verkehre zu rechnen ist.

Da es auch weiterhin nur diesen Zielpunkt, das B-Plangebiet selbst, geben wird, sind verkehrliche Mehrbelastungen durch zusätzlichen Durchgangsverkehr nicht vorhanden.

Der Zustand der Waldstraße ist in weiten Teilen unbefriedigend, wird aber die verkehrlichen Belastungen aufnehmen können (siehe dazu auch Erklärung des Tiefbauplaners Baukontor Dümcke GmbH). An eventuell notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wird der Vorhabenträger beteiligt werden.

Von der Waldstraße erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet über drei ausgebaute Zufahrtsbereiche im Abstand von 35 m bis 40 m. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die verkehrliche Erschließung über private Verkehrsflächen, die verkehrsberuhigt auszubauen sind. Die differenzierten Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen ermöglichen die Zufahrt zum Komplex Reithalle, Stallanlagen, Mehrzweckhallen im notwendigen Ausbaugrad, garantieren aber auch die Möglichkeit der verkehrsberuhigten Ausbaus der Verkehrsstraßen, besonders im Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser.

Die Ausführungsunterlagen für die Planstraßen werden mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. In diesem Zuge erfolgt auch die definitive Festlegung der Leuchtenstandorte und der Flächen, in denen ein Halten oder Parken möglich sein wird.

Eine gebündelte Zufahrt zum Baugebiet, abzweigend von der Waldstraße, wird nicht vorgesehen werden, da die drei Zufahrten jeweils den einzelnen drei Funktionsbereichen zugeordnet sind und dies funktionell sinnvoll ist. Die jeweilige zugeordnete verkehrliche Belastung je Einmündung in die Waldstraße ist gering. Da der Abstand der Einmündungsbereiche der jeweiligen Zufahrten jeweils ca. 30 m beträgt, ergeben sich keine Gefahrenmomente, die abgestellt werden müssten. Vielmehr würde eine gebündelte Zufahrt eine Überschneidung der Verkehrsarten, Pkw für Wochenend- und Ferienhäuser (ggf. mit spielenden Kindern in einem besonders verkehrsberuhigten Bereich), Lkw für Ver- und Entsorgung der Stallanlagen und Bergeräume erzeugen, die der angestrebten Verkehrsberuhigung in den Bereichen Ferienhäuser und Wohnhaus entgegensteht.

Die beiden nördlichen Zufahrten bilden mit der Verkehrsfläche C die Möglichkeit des Wendens von Kraftfahrzeugen, so dass diese Verkehre nicht unnötiger Weise in die Baugebiete für Ferienhaussnutzung und Wohnnutzung beeinträchtigen werden.

Die Beschilderung gemäß § 45 Abs.3 StVO ist mit der Behörde und dem Amt Schönberger-Land anhand von entsprechenden Detailplänen im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Der Ausbaugrad der Verkehrsanlagen ist ein Kompromiss zwischen verkehrlichen Notwendigkeiten und der notwendigen Reduzierung der zusätzlichen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Die notwendigen Park- und Stellplätze sind mit der Planung festgesetzt. In Ausnahmesituationen, wie u.U. ca. 3x im Jahr (Saisonauftakt- und -ende, Hoffest), ist das Abstellen von Pkw auch auf der Zufahrtsstraße, der Waldstraße, nach gesonderter Abstimmung mit der Gemeinde Lüdersdorf möglich. Bei Erreichbarkeit des Baugebietes, möglicherweise stattfindenden Veranstaltungen, ist durch die vorhandene verkehrliche Erschließung sicher gestellt. Die Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ist bei den evtl. auftretenden Einzelereignissen ist durch den Veranstalter dann frühzeitig durchzuführen.

Im Bereich der Wochenend- und Ferienhäuser sowie der Gebäude für das Betreiberwohnen ist davon auszugehen, dass Stellplätze für Pkw auf den Grundstücken errichtet werden und die Pkw auf den Grundstücken abgestellt werden.

Für den Pferdesport spezifische Kraftfahrzeuge oder Anhänger können in den Mehrzweckgebäuden im Nahbereich der Stallanlagen abgestellt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein regionaler Radweg (Waldstraße), der Bestandteil des regionalen Radwegessystems östlich des Großen Ratzeburger Sees und der Wakenitz hat.

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 angebunden. Das Plangebiet wird künftig von einem Reitweg umgeben (Führung entlang der Waldkante), der von den Gästen des Reiterhofes genutzt werden kann.

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

### **Ableitung von Niederschlägen**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens (Anlage 4) nachgewiesen. Entsprechend des Hinweises des Gutachters sollte die Versickerung durch ausreichend bemessene Rigolenversickerungsanlagen auf den Grundstücken erfolgen. Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über eine Satzung zur genehmigungsfreien Versickerung von Niederschlagswasser.

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.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. In die Verkehrsflächen werden Versickerungssysteme eingebaut, die den Großteil des anfallenden Niederschlagswasser aufnehmen werden. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt und nimmt überschüssiges Niederschlagswasser auf. Das Regenwasserrückhaltebecken erhält einen Notüberlauf, sodass, wenn dies überhaupt notwendig werden sollte, anschließende Versickerungssysteme in der Fläche für die Abwasserbeseitigung und den privaten Grünflächen PG 6 und PG 7 die Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten. Die notwendigen Leitungsrechte zugunsten der Versorger werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandene alte Kläranlage westlich der Waldstraße innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 im Bereich der nördlichen Zufahrt wird ebenfalls als Regenwasserrückhalteanlage dienen können.

Die technische Ausbildung dieser Anlagen ist mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

### **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.

*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.*

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.

Die Genehmigung der vorhandenen und geplanten Wasserentnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des LK NWM 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.

Ein Standort für eine neue Kleinkläranlage mit ca. 200 Einwohnergleichwerten, die dem Stand der Technik, den heutigen gesetzlichen Anforderungen und dem prognostizierten Abwasseranfall entspricht, wird mit dem Bebauungsplan im südlichen Bereich, westlich der Waldstraße, festgesetzt. Nicht verunreinigtes Wasser aus diesem Klärsystem wird weiterhin über das vorhandene System zum Schattiner Bach abgeleitet oder/und innerhalb des Standortes auf der Fläche für Versorgungsanlagen und in den privaten Grünflächen PG 6, PG 7 und PG 8 zur Versickerung gebracht werden.

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

*Das Schmutzwasser des vorhandenen Gebäudebestandes und der künftig in Nutzung tretenden Bebauung erfolgt über diese, 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.*

Diese neue Kläranlage ist unterirdisch angeordnet. Der Bereich **wird** gegenüber angrenzenden Bau-, Verkehrs- und Grünflächen abgezünt. Der Standort der Kläranlage befindet sich innerhalb des entsprechend Waldgesetz M-V festgesetzten Waldabstandes für bauliche Anlagen von 30 m. Entsprechend der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) kann davon ausgegangen werden, dass ein Ausnahmetatbestand entsprechend § 2 WAbstVO M-V vorhanden ist und die neue Anlage im Waldabstandsbereich eingeordnet werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger in den privaten Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

Das entsprechende Baugenehmigungsverfahren für die Anlage ist durchzuführen.

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 notwendig.

Das Platzangebot in der Örtlichkeit ist vorhanden. Die ausreichende Flächenfestsetzung für die weiter auszubauende Kläranlage erfolgt mit dem Bebauungsplan.

Ein Entwässerungskonzept, einschl. der Bemessung der Regenwasserrückhalteanlagen und Bewertung der Löschwassersituation am Standort, liegt vor (Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, vom 27.06.2013) und ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 als Anlage beigefügt.

Es ist von einer notwendigen Verfügbarkeit von Löschwasser von bis zu 192 m<sup>3</sup>/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 Regenwasserrückhaltebecken südlich des Baublockes 2b (ständiger Wasserstand wird durch ggf. Wasserzufuhr aus dem am RRB befindlichen Bohrbrunnen gesichert, Volumen ca. 350 m<sup>3</sup>)
- einen Regenwasserspeicher/Zisterne, alte Kläranlage, innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 an der Waldstraße

- den Bohrbrunnen am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken südlich des Baublockes 2b
- einen zusätzlichen neuen Bohrbrunnen im Bereich Reithalle/Stallanlagen (notwendig auch für die Brauchwasserversorgung für die Pferdehaltung)

Die Löschwasserentnahmestellen sind verkehrlich zugänglich, befinden sich im Umkreis < 300 m und haben einen Abstand von < 150 m zu den Bauflächen.

### **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.

Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes ist die Einordnung einer ggf. weiteren Trafostation möglich.

Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erforderlich.

Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 vorhanden.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag an den Versorger mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der erforderlichen Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **Müllabfuhr**

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

Alle zukünftigen Grundstücke liegen an privaten Verkehrsflächen. Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen Geh- und Fahrrechte für die Versorgungsträger, somit auch die Müllentsorgungsbetrieb, festgesetzt. Der Ausbaugrad der Straßen und die Struktur des Ringstraßensystems ermöglichen das Befahren durch entsprechende Entsorgungsfahrzeuge

Die Plätze für die Abfallbehälter der einzelnen Grundstücke müssen sicher und leicht erreichbar sein.

Es ist zu beachten, dass durch Bepflanzungen und/oder Bebauungen (wie z.B. Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder) das Lichtraumprofil und die Straßenverfügbarkeit nicht eingeschränkt werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straße ist durch geeignete Mittel zu verhindern. Letztlich wird darauf hingewiesen, dass die Straße eine ausreichende Tragfähigkeit für Abfallsammelfahrzeuge haben muss.

### **Telekommunikationsanlagen**

Die Versorgung des Gebietes wird durch die regionalen Anbieter.

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Wärmeversorgung**

Die baulichen Anlagen, Reithalle, Stallanlage, Mehrzweckgebäude, vorhandenes Wohngebäude und Vereinshaus, werden durch eine kombinierte Öl-/Holzschnitzelheizung mit Wärmeenergie versorgt werden.

Für die Wärmeversorgung der Wochenend- und Ferienhäuser sind individuelle Systeme zur Wärmeversorgung zu errichten. Eine zentrale Versorgung aller Grundstücke durch die o.g. Öl-/Holzschnitzelheizung ist nicht vorgesehen.

### **7. Bodenordnerische Maßnahmen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Gemarkung Lenschow. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Zur Umsetzung der Planung werden abschließend bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

Zur grundbuchrechtlichen Sicherung sind im Zuge der Erschließung und Besiedlung des Gebietes Flurstücke für die neuen Straßen sowie für die erforderlichen Flurstücke für die zukünftigen Gebäude zu bilden.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind durch Baulasten zu sichern.

### **8. Bodendenkmalpflege**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind im Plangeltungsbereich und im Nahbereich des Plangeltungsbereiches einige 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.

Es wurde daher ein entsprechender Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen, um zukünftige Bauherren zu informieren.

### **9. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung**

Die Kosten zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes werden durch einen Vorhabensträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

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

### **10. Hinweise**

#### **10.1 Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege**

10.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern ( DSchG M-V ) in der Fassung vom 6. Januar 1998 ( GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen

und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

10.2. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, 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.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung). Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen.

Die ortsnah und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen im B-Plan zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsgegenstand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept (Darstellung im Lageplan und fachtechnische Ermittlung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen) der unteren Wasserbehörde im weiteren Planverfahren zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.

#### 10.4 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.

*Das Planungskonzept geht von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Sollte eine Erhöhung der Einleitung von geklärtem Schmutzwassers aus der ggf. zu vergrößernden Kläranlage des Standortes in die Vorflut notwendig werden, wird die dazu notwendige wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden und die Abstimmung mit dem WBV dazu im Vorfeld erfolgen.*

#### 10.5 Abfallentsorgung

##### 10.5.1 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.

##### 10.5.2 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.

##### 10.5.3 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.

## 10.6 Bodenschutz

### 10.6.1 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.

### 10.6.2 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.

### 10.6.3 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.

## *10.7 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.*

### 10.8 Sicherung von Grenzpunkten

In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## 11. Kennziffern

Gesamtfläche des B-Planes	5,35 ha	53.457 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>			
Sonstiges Sondergebiet		16.763 m <sup>2</sup>	31,4 %
SO 1    Reithalle	3.510 m <sup>2</sup>		
SO 2    Wochenend- und Ferienhäuser, Betreiberwohnen	6.957 m <sup>2</sup>		
SO 2a            1.373 m <sup>2</sup>			
SO 2b            3.129 m <sup>2</sup>			
SO 2c            643 m <sup>2</sup>			
SO 2d            1.812 m <sup>2</sup>			
SO 3    Mehrzweckhallen	3.333 m <sup>2</sup>		
SO 3a            2.016 m <sup>2</sup>			
SO 3b            1.317 m <sup>2</sup>			
SO 4    Wohnen	2.963 m <sup>2</sup>		
SO 4a            1.671 m <sup>2</sup>			
SO 4b            1.292 m <sup>2</sup>			
<hr/>			
Fläche für Versorgungsanlagen		1.124 m <sup>2</sup>	2,1 %
RRB, Bestand	681 m <sup>2</sup>		
Kläranlage, Planung	443 m <sup>2</sup>		
<hr/>			
Verkehrsflächen, privat		4.578 m <sup>2</sup>	8,6 %
davon Fahrbereiche	4.364 m <sup>2</sup>		
davon. Stellplätze	214 m <sup>2</sup>		
<hr/>			
private Grünflächen		15.843 m <sup>2</sup>	29,6 %
PG 1	533 m <sup>2</sup>		
PG 2	313 m <sup>2</sup>		
PG 3	233 m <sup>2</sup>		
PG 4	476 m <sup>2</sup>		
PG 5	126 m <sup>2</sup>		
PG 6	7.285 m <sup>2</sup>		
PG 7	6.877 m <sup>2</sup>		
<hr/>			
Flächen für Wald		15.149 m <sup>2</sup>	28,3 %

## Teil 2 Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 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.

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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes folgendes Ziel: Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region.

Dazu sollen folgende Maßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet werden:

- Abbruch des Wohnheimes als größten städtebaulicher Missstand am Standort
- Entsieglung von befestigten Flächen aus der militärischen Vornutzung des Bereiches
- Errichtung einer Reithalle mit Stallanlagen für ca. 30-50 Pferde, einschl. Aufenthalts- und Sanitärräumen, Servicebereichen und Auslauf für die Pferde in Stallnähe
- Errichtung von eingeschossigen Wochenend- und Ferienhäusern als Einzelhäuser mit funktionellem Bezug zum Reiterhof
  
- Umsetzung der o.g. Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Waldabstandes
  
- Erhaltung des Wohngebäudes, Aufwertung der vorhandenen Wohnungen
- Erhaltung des Gebäudes des heutigen Vereinshauses
- Erhaltung der vorhandenen Halle als Abstell- und Lagerfläche für nicht störendes Kleingewerbe, entsprechend Bestand, perspektivische Nutzung durch den Funktionskomplex Reiterhof
  
- Überprüfung der Notwendigkeit und ggf. Definition von Ausgleichsmaßnahmen
- Einordnung der notwendigen verkehrlichen und stadtechnischen Anlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ca. 5,35 ha. Die vormals durch die Grenztruppen der ehemaligen DDR genutzten Flächen sind im Norden, Westen und Süden durch Wald umgeben. Im Osten bildet die Waldstraße (Gemeindestraße), die Anbindung an die Straße von Utecht nach Herrnburg hat, die Grenze des Bebauungsplanes.

Nordwestlich des Plangeltungsbereiches verläuft die BAB 20 in einem Abstand von ca. 600 m. Der Bereich zwischen der BAB 20 und dem Plangeltungsbereich ist mit Nadelwald bestanden.

Südwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m die Wakenitz. Im Zuge des im entstehen befindlichen touristischen Wander-, Rad- und Reitwegekonzeptes wurde südwestlich des Plangeltungsbereiches eine Fußgängerbrücke über die Wakenitz errichtet (Lenschower Brücke).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ehemalige militärisch genutzte bauliche Anlagen, die zwischenzeitlich als Hotel, Wohnheim, Wohngebäude, Gaststätte/Vereinshaus und Gebäude für nicht störende kleingewerbliche Nutzungen genutzt wurden und ein Telekommunikationsmast.

Seit der Auflassung der militärischen Nutzung (Kasernen- und Nebengebäude, Garagen, Bunker, Schießplatz, Sportplatz und Flächen für Wehrübungen, Lager- und Aufmarschplätze, Betonstraßen,



Waschplätze, Waschanlagen) wurden bereits großflächige befestigte Bereiche abgebrochen und dafür teilweise Grünflächen im Nahbereich des Hotels, Wohnheims und des Wohngebäudes angelegt.

#### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Entsprechend den geplanten Darstellungen des Bebauungsplanes werden die einzelnen Nutzungsarten vorbehaltlich der konkreten Vermessung des Standortes folgende Flächen umfassen:

Gesamtfläche des B-Planes		5,35 ha 53.457 m <sup>2</sup>	100 %
Sonstiges Sondergebiet		16.763 m <sup>2</sup>	31,4 %
SO 1	Reithalle	3.510 m <sup>2</sup>	
SO 2	Wochenend- und Ferienhäuser, Betreiberwohnen	6.957 m <sup>2</sup>	
SO 3	Mehrzweckhallen	3.333 m <sup>2</sup>	
SO 4	Wohnen	2.963 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungsanlagen		1.142 m <sup>2</sup>	2,1 %
Verkehrsflächen, privat		4.578 m <sup>2</sup>	8,6 %
private Grünflächen		15.843 m <sup>2</sup>	29,6 %
Flächen für Wald		15.149 m <sup>2</sup>	28,3 %

#### 1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

##### Fachgesetze

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2004) beachtlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/1999).

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen aus der Lage im Nahbereich der BAB 20 sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine überschlägliche Bewertung der Belange des Immissionsschutzes vorgenommen. Grundlage dieser Bewertung sind aktuelle Angaben des Straßenbauamtes Schwerin zur Verkehrsbelegung auf der BAB 20 im betreffenden Bereich.

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RROP)

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP), 2011, als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region Lübeck eingestuft.

Im RROP ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Westlich und östlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Im RROP ist dargestellt, dass östlich des Bereiches des Bebauungsplanes in Nord-Süd-Richtung die Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes verläuft.

Die planerische Zielstellung des Bebauungsplanes mit seiner touristischen Ausrichtung entspricht entsprechend RROP der regionalplanerischen Zielstellung für diesen Bereich.

##### Fachplanungen

Im Landschaftsinformationssystem Mecklenburg – Vorpommern, Herausgeber Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ist westlich des Plangeltungsbereiches im angrenzenden Wald ein Feuchtbiotop definiert. Weiter westlich und ca. 300 m südlich umschließen das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ das Naturschutzgebiet „Kammerbruch“ den Makrostandort.

### Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ dargestellt. Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Änderung der Flächendefinition. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ anzusprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird damit aus dem künftig wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im wirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche mit bestehender Bebauung umgeben von Gärten und Grünanlagen dargestellt, der im Norden, Westen und Süden Waldflächen umgeben wird.

Die künftigen Aussagen des Bebauungsplanes entsprechen mit diesen Aussagen.

Wichtig für die Entwicklung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 als Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ist die Anbindung des Bereiches an das regionale und überregionale Reitwegesystem. Entsprechend der gemeindlichen Planungen, hier Landschaftsplan, schließt der Plangeltungsbereich an den nach Norden in Richtung Herrsburg / Palinger Heide verlaufenden Reitweg an. Von diesem Reitweg in Richtung Norden sind noch südlich der BAB 20 Abzweigungen in Richtung Osten nach Schattin und Duvenest (ebenfalls ein OT der Gemeinde Lüdersdorf) dargestellt. Der Plangeltungsbereich ist damit an das gemeindliche Reitwegesystem angebunden.

Weitere Anbindungen des Plangeltungsbereiches an ein im Entstehen begriffenes regionales Reitwegesystem in Richtung Süden (Utecht) und Westen (Groß Grönau) wären für die funktionelle Einbindung des Plangeltungsbereiches wünschenswert. Diese müssen aber im regionalen Verbund zur Entwicklung der gesamten Region geschaffen werden. Dies ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die künftige Bebauung ausgehenden Wirkungen sind keine Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betroffen.

Von den hinzutretend möglichen Nutzungen werden keine zusätzlichen Belastungen für die vorhandenen und künftig weiterhin bewohnten Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes ausgehen.

Das Plangebiet hat wegen des großen Abstandes zur nächsten Wohnbebauung, ca. in 300 m Abstand – Ortslage Schattin, keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnbereiche außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist durch eine gemeindliche Straße erschlossen und bindet über diese an das übergeordnete Straßennetz an. Der Zielverkehr wird durch die touristische Nutzung in geringem Umfang wachsen.

Der Standort des Bebauungsplanes ist fast vollständig von Wald umgeben und von Norden, Westen und Süden nicht einsehbar. Auch die Einsichtnahme bzw. die Fernwirkung des Standortes in Richtung Osten ist durch die vorhandene Begrünung an der Waldstraße sehr stark eingeschränkt, so dass der Standort keine optische Fernwirkung erzielen wird und das Landschaftsbild daher nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Vorbelastung des Standortes durch die bereits seit langem vorhandenen Nutzungen Wohnen und kleingewerbliche Tätigkeiten, nach der aufgelassenen militärischen Nutzung, und dem Verkehrslärm der BAB 20 in ca. 600 m Abstand sowie der relativen Nähe des gesamten Gemeindegebietes von Lüdersdorf zum Flughafen Lübeck, weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Bewertung

##### Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird durch Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der in ca. 600 m Abstand befindlichen BAB 20 belastet. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Nahbereich des Flughafens Lübeck.

Der Bereich zwischen dem Plangeltungsbereich und der Störquelle BAB 20 ist durch Hochwald bewaldet. Die tatsächlich schutzbedürftigen Bereiche des vorhandenen Wohngebäudes und der hinzutretenden Freizeit- und Ferienhausbebauung werden zusätzlich durch das vorhandenen Mehrzweckgebäude und den künftigen Funktionskomplex Reithalle / Stallanlagen abgeschirmt.

Bei einer freien Schallausbreitung, die hier wie soeben beschrieben nicht vorhanden ist, würden die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 für Allgemeine Wohngebiete/Ferienhausgebiete bei freier Schallausbreitung nach der überschläglichen Berechnung von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) überschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine Grenzwerte darstellen. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls.

In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Bundesimmissionsschutzverordnung) werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn in einem Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden. Gegenüber Verkehrsanlagen des Bundes sind die Grenzwerte noch höher.

Der Bebauungsplan Nr. 9 nimmt zur Verminderung der Beeinträchtigungen aus den Lärm-Immissionen der BAB 20 die folgenden Festsetzungen auf:

- Bei der Errichtung von Ferienhäusern und Wohngebäuden ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil an der Nord- und Westseite der Gebäude einzuhalten: 35 dB.
- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche an den Ferienhäusern sollten auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite eingeordnet werden.

Der gesamte Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg befindet sich in relativer Nähe zum Flughafen Lübeck. Beeinträchtigungen aus dem Flugverkehr sind nicht auszuschließen. Darauf sollte der Bebauungsplan hinweisen.

Die Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten. Über die benannten Maßnahmen zur Minderung des auftretenden Verkehrslärms werden keine weiteren Maßnahmen empfohlen.

##### Luftschadstoffe

Von dem Plan sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und modernen Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der geplanten Nutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Plangebiet hinzutretende Zielverkehr wird nur zu einer geringen Erhöhung der Vorbelastung der in erheblichem Abstand angrenzenden Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung (und ganz besonders der Belastungen früheren militärischen Nutzung) ist die zusätzliche Belastung als gering einzustufen.

##### Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an den unbebauten Landschaftsbereich. Durch die Grenzlage zum unbebauten Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird, sind Emissionen aus der Landwirtschaft (Gerüche, Staub, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) nicht auszuschließen. Die Grünbereiche im Osten des Plangebiets werden diese evtl. auftretenden Beeinträchtigungen mindern, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das tolerierbare Maß der Belästigungen dieser vorbelasteten Flächen nicht überschritten werden wird. Es wird jedoch empfohlen, einen diesbezüglichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

## 2.a.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Innerhalb der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu untersuchen, inwiefern die Auswirkungen der Planung und des künftigen Vorhabens, nicht gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten verstoßen.

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen zum Bebauungsplangebiet wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum B-Plangebiet erarbeitet. Diese Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 ist als Anlage 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 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 Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht erforderlich.

Es ergibt sich bzgl. des besonderen Artenschutzes kein Kompensationsbedarf.

## 2.a.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m östlich des NSG „Wakenitzniederung“ und ca. 300 m nördlich des NSG „Kammerbruch“, eines Teils des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schaalsee-Landschaft“.

Diese o.g. Bereiche befinden sich jenseits des direkt angrenzenden Hochwaldes.

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit eine antropogen überformte Fläche. Nach Aufhebung der ehemaligen militärischen Nutzung, dem Abbruch bisheriger militärischer Anlagen (Gebäude, Bunker, befestigter Flächen) verblieb die Fläche auch in den zurückliegenden Jahren in ständiger Nutzung durch Menschen als Wohn- und Gewerbebereich und als Hotel- und später Wohnheimstandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist wegen seiner relativ geringen Größe und den benannten Standorteigenschaften nur einen eingeschränkten Lebensraum für die Tierwelt auf.

Die Tier- und Pflanzenwelt im angrenzenden Hochwald wird durch die Planmaßnahme nicht unmittelbar betroffen. Durch die höhere Nutzungsintensität sind jedoch Beeinträchtigungen möglich, die durch den relativ hohen Grad der Gewöhnung der Tiere an die Menschen durch die bisherige Nutzung und den zusätzlich anzulegenden Waldsaum gemildert sein dürfte.

Durch diese Vorbelastungen sind die Empfindlichkeiten des Plangebietes gegenüber neuen Nutzungen gering.

### Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der Vorbelastungen aus der bisherigen Nutzung die Maßnahmen zur Planumsetzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigung.

Das Grünsystem am Standort bleibt erhalten und wird ergänzt. Beeinträchtigungen für den angrenzenden Wald sind nicht zu erwarten, da private Grünflächen im Bereich des Waldabstandes einen zusätzlichen Puffer zwischen bebauten Bereichen und dem Wald bilden.

Eine Ausdehnung der Nutzungen für den Reitsport in den Bereich des Waldes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet selbst mit seinen ca. 1,5 ha Reitsportflächen im Freigelände und der geplanten Reithalle für die zu erwartende Nutzungsdichte durch den Reitsport ausreichendes Angebot am

Standort selbst schafft und zusätzlich die Möglichkeit des Übergangs zum nördlich des Plangebietes beginnenden Reitwegesystems bietet.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich ein durchschnittlicher Kompensationsbedarf.

#### 2.a.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bebaute Bereiche, Flächen die entsiegelt wurden und teilweise als Grünflächen für die vorhandenen Nutzungen genutzt werden und umfasst im Randbereich Wald- und Gehölzpflanzungen.

Das Bodenprofil ist durch die Abbruchmaßnahmen an den militärisch genutzten Anlagen in den vergangenen Jahren, damit in Zusammenhang stehende Bodenablagerungen (keine Altlasten) und die damit in Verbindung stehenden Untersuchungen bzgl. einer Munitionsbelastung am Standort in sehr großen Teilen zerstört.

#### Bewertung

Aufgrund der im Bebauungsplan ausgewiesenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksfläche werden die Einflüsse auf das Schutzgut Boden minimiert. Durch den einzuhaltenden Waldabstand wird der tatsächlich bebaubare Bereich gegenüber dem jetzigen Zustand kaum vergrößert.

Bezogen auf das Schutzgut Boden kommt es zu keiner durchgreifenden Veränderung. Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein durchschnittlicher Kompensationsbedarf.

#### 2.a.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Nutzungen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Wasserleitfähigkeit, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbedingungen als durchschnittlich einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Durch die hinzutretende Nutzung ist nur eine Zunahme der Abwassermenge im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu erwarten. Dazu wird am Standort eine Kleinkläranlage in ausreichendem Umfang entsprechend des heutigen Standes der Technik neu errichtet.

#### *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.*

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Versickerung gebracht werden. Die anstehenden Bodenverhältnisse lassen dieses zu (siehe Auszug aus dem Bodengutachten in der Anlage). Im Entwässerungsnetz befestigter Flächen sind die notwendigen Ölabscheider und Schmutzfänge vorzusehen.

#### Bewertung:

Die Nutzungen verursachten Auswirkungen auf die vorhandenen Wasserverhältnisse sind als durchschnittlich einzustufen. Für das Schutzgut Wasser ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie schafft einen Ordnungsrahmen für den Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers. Die übergeordneten Ziele der Richtlinie sind:

- Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers, einschl. von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen,

- Förderung der nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen
- schrittweise Reduzierung prioritärer Stoffe und Beenden des Einleitens/Freisetzens prioritär gefährlicher Stoffe
- Reduzierung der Verschmutzung des Grundwassers
- Minderung der Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren

Die zentralen Vorschriften, die oberirdischen Gewässer betreffend, sind:

- guter ökologischer und chemischer Zustand in 15 Jahren
- gutes ökologisches Potential und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern in 15 Jahren
- Verschlechterungsverbot

Beim Grundwasser sind folgende Ziele benannt:

- guter quantitativer und chemischer Zustand in 15 Jahren
- Umkehr von signifikanten Belastungstrends
- Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen
- Verschlechterung des Grundwasserzustandes verhindern

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Nähe des Schattiner Baches mit einem Zufluss zur Wakenitz.

Die geplanten Maßnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzziele.

Mit der Planung wird festgelegt, dass

- nicht verschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist
- Schmutzwasser ist einer Kleinkläranlagen entsprechend des Standes der Technik zu zuleiten
- nur eine temporäre Grundwasserentnahme für Brauchwasser zur Pferdehaltung bzw. Ergänzung des Löschwasserangebotes erfolgen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Maßnahmen nicht den Zielen der EG-Wasserrahmenrichtlinie widersprechen.

#### 2.a.6 Schutzgut Luft und Belange des Klimaschutzes

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“.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Mit dem Planvorhaben, der bauplanungsrechtlichen Entwicklung bereits bebauter Bereiche für den sanften Tourismus in der Region wird ein Beitrag zur effizienten Nutzung vorhandener Standortressourcen geleistet.

Im weiteren Sinne ist dies ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels, da darüber hinaus vorhandene Flächenressourcen gerade in diesem landschaftlich sehr hochwertigen Bereichen geschont werden und keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme notwendig wird.

Eine Luftbelastung geht von dem Baugebiet nicht aus.

Die zukünftig zu erwartende geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung entzieht dem Naturhaushalt Versickerungsfläche. Durch die vorhandenen natürlichen Bedingungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch gesichert, dass auch weiterhin nicht verunreinigtes Niederschlagswasser am Standort zur Versickerung gebracht werden kann.

Der Bebauungsplan reagiert bzgl. der Anpassung an den fortschreitenden Klimawandel, ggf. Auftreten verstärkter Starkregenereignisse und Sturm, mit der Ausweisung des einzuhaltenden Waldabstandes und der zulässigen Gebäudehöhen.

### Bewertung

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Vom Gebiet selbst gehen keine klimaschädigenden Wirkungen aus. Die getroffenen Maßnahmen zum Erhalt vorhandener nicht bebauter Bereiche als Grünflächen beugen ggf. auftretenden natürlichen Extremwirkungen vor. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet sind wegen der geringen Größe nicht zu erwarten.

Es ergibt sich bzgl. der Belange des Schutzgutes Luft und bzgl. der Belange des Klimaschutzes kein Kompensationsbedarf.

#### 2.a.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Bereiche. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Biotop entsprechend § 20 LNatG M-V.

Der Bereich befindet sich jedoch im Nahbereich sehr hochwertiger und geschützter Naturbereiche.

Im Abstand von ca. 200 m befindet sich innerhalb des westlich angrenzenden Nadelwaldes ein Feuchtbiotop nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Westlich des B-Plangebietes, getrennt durch den Nadelwald, befindet sich das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ (Abstand ca. 300 m).

Südlich des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Nadelwaldes (Abstand ca. 300 m) befindet sich das Naturschutzgebiet „Kammerbruch“, welches Bestandteil des Biosphärenreservates Schaalsee und des Vogelschutzgebietes Schaalsee-Landschaft ist.

Der Planbereich ist durch die umgebenden Waldflächen und die Grünflächen entlang der Waldstraße fast vollständig gegenüber der Landschaft eingegrünt und wirkt mit seinen vorhandenen Baulichkeiten nur eingeschränkt im Landschaftsbild. Besonders das vorhandene ehemalige Hotelgebäude (Wohnheim) wirkt stark negativ im Ortsbild.

Mit der Zielvorgabe aus dem Bebauungsplan soll dieses Gebäude abgebrochen werden. In diesem Bereich sollen eingeschossige Gebäude errichtet werden.

Ansonsten weiter hinzutretende Bebauung wird sich dem Höhenmaßstab funktionsbedingt der bereits vorhandenen Bebauung anpassen bzw. unterordnen, so dass keine neuen baulichen höhendominanten entstehen werden.

Die zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Grünflächen an der Waldstraße werden den Standort auch weiterhin in das Landschaftsbild einpassen.

Die Fernwirkung des Plangebietes in der Landschaft wird sich durch diese Maßnahmen nicht verschlechtern. Im Nahbereich wird der Standort eine erhebliche gestalterische Aufwertung erfahren.

### Bewertung:

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf.

#### 2.a.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet bzw. Nahbereich des Plangebietes nicht bekannt.

### Bewertung

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Güter ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 2.a.9 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Leserichtung nach unten I V	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- Sachgüter
<b>Mensch</b>	keine	+	+	o	o	o	o	+	o
<b>Pflanzen</b>	-	keine	+	+	o	o	o	+	o
<b>Tiere</b>	-	+	keine	+	o	o	o	+	o
<b>Boden</b>	-	+	+	keine	o	o	o	o	o
<b>Wasser</b>	-	o	o	-	keine	o	o	o	o
<b>Klima</b>	o	+	o	o	o	keine	o	+	o
<b>Luft</b>	o	+	o	o	o	+	keine	o	o
<b>Landschaft</b>	+	+	o	o	o	+	o	keine	o
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	o	o	o	o	o	o	o	o	keine

-- stark negative Wirkung

o neutrale Wirkung

+ positive Wirkung

- negative Wirkung

++ stark positive Wirkung

Mit der Umsetzung der Planung ändern sich die Verhältnisse am Standort wegen der Vorbelastungen des Standortes durch die vorhandenen und die ehemals noch intensiveren Nutzungen nicht.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### 2.a.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird ein bisher bereits intensiv bebauter und genutzter Bereich bauleitplanerisch für die Nutzung als Standort für den sanften Tourismus in der Region, hier Reitsport, vorbereitet. Dabei werden vorhandene bauliche Anlagen zum Teil weitergenutzt. Für hinzutretende Funktionen aber auch die Errichtung neuer Gebäude, baulicher Anlagen und für den Reitsport funktionsgebundener Freiflächen vorbereitet.

Die planerischen Festsetzungen definieren die möglichen Maßnahmen klar und lassen keine weitere Ausdehnung der Nutzungen am Standort zu. Negative Umweltauswirkungen treten bei Umsetzung der Planung nicht hinzu.



Eine Beeinträchtigung und funktionelle Abwertung der vorhandenen Landschaftsbestandteile wird, bei Achtung und Einhaltung der vorhandenen Nutzungsbeschränkungen durch die Nutzer (Reiter), nicht erfolgen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und bzgl. der Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	- erhöhte Nutzungsdichte - Lärmbelastigungen aus Verkehrslärm	- o
<b>Besonderer Artenschutz und Pflanzen und Tiere</b>	- Chance zur Entwicklung von Flora+Fauna durch den Erhalt und die Festsetzung von Grünflächen - zusätzliche Ausgleichsflächen - Hecken und Sukzessionsflächen- gleichen die Belastung aus	o o
<b>Boden</b>	- eingeschränkte Beeinträchtigung der Bodenfunktion	-
<b>Wasser</b>	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	o
<b>Luft und Klima</b>	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche versiegelte Flächen	-
<b>Landschaft</b>	- keine Beeinträchtigungen bei Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen	o
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- keine Beeinträchtigungen	-
<b>Wechselwirkungen</b>	- keine	-

ooo = sehr erheblich      oo = erheblich      o = wenig erheblich      - = nicht erheblich

Der Standort ist durch die vorhandenen und früheren Nutzungen antropogen vorgeprägt. Negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

## 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Wegen der hohen Vorbelastungen des Standortes ist mit nur einer geringen Verschlechterung des Umweltzustandes am Standort zu rechnen.

### 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung des Bereiches für die geplanten Nutzungen wäre keine bauliche Nutzung des Bereiches als Standort für den sanften Tourismus als weiteren Baustein im Tourismuskonzept der Region östlich des Großen Ratzeburger Sees möglich. Für anderweitige Nutzungen ist der Standort, vor allem aus regionalplanerischer Sicht, nicht geeignet.

Negativauswirkungen auf angrenzende Bereiche würden nicht entstehen. Die Bodenstruktur bliebe unverändert. Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt und das Kleinklima würden nicht erfolgen.

Die Entwicklung des Standortes für den Reitsport in diesem Bereich würde nicht erfolgen. Die Chance der effektiven Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur am Standort könnte nicht genutzt werden.

Zur Erhaltung auch der vorhandenen baulichen Anlagen besteht ein Investitionsbedarf. Der rechtssichere Einsatz dieser notwendigen finanziellen Mittel ist ohne bauleitplanerische Sicherung nicht zu erwarten. Die baulichen Anlagen würden verfallen und Möglichkeiten für Vandalismus geben.

Da mit dem Planvorhaben ein Angebot für die Nutzung als Standort des sanften Tourismus, hier Reitsport, gegeben wird, wird verhindert dass neue, ggf. bisher nicht antropogen belastete Standorte in Anspruch genommen werden müssen. Diese Schädigungen der landschaftlichen Ressourcen können vermieden werden.

## 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung stellen dar, dass durch die Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Pflasterflächen der notwendigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken wasserdurchlässiger Bauweise, Pflanzgebote auf den Baugrundstücken) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote und Aufwertungsflächen) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als ehemaliger Militärstandort ausgeglichen werden kann.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes zur als Baustein im System der Standorte für den sanften Tourismus in der Region ist ein Ausgleich der Negativwirkungen auf den Naturhaushalt darstellbar.

### 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der die hier geringen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Bereichen:

- Berücksichtigung der Lage zum NSG „Wakenitzniederung“, NSG „Kammerbruch“ und zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Biosphärenreservat „Schaalsee“ (jeweils ca. 300 m Abstand)
- Berücksichtigung der Nähe zum Feuchtbiotop im westlich angrenzenden Wald
- Erhaltung und Schutz vorhandener Grünbereiche am östlichen Rand des Planbereiches
- Erhaltung der Waldflächen
- Entwicklung neuer Grünbereiche im Plangeltungsbereich

### 2.c.2 Schutzgut Mensch

Auf Grundlage der vorliegenden überschläglichen schalltechnischen Beurteilung der BAB 20 bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 9 in Lüdersdorf sind auch an den neuen Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die geringe Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kann durch eine Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß nach DIN 4109 für die Wände von 35 dB und für die Fenster vom 25 dB ausgeglichen werden.

Die Freiräume der Wochenend- und Ferienhäuser und den Gebäuden für das Betreiberwohnen können an der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite eingeordnet werden. Die Lärmbelastung des Freiraumes ist in diesen Bereichen geringer. Da die Lärmquelle nicht augenscheinlich ist (Wald), wird deren emotionale Wirkung verringert.

Mit dieser Festsetzung wird ein notwendiger Kompromiss zwischen der geordneten baulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich und der Ruhedürftigkeit getroffen.

### 2.c.3 Besonderer Artenschutz und Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Festsetzungen zur Erhaltung von Grünbereichen
- Vernetzung der Grünbereiche
- Festsetzungen zur Begrünung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen
- Beteiligung an den Renaturierungsmaßnahme im Bereich der nördlichen Goldenseeniederung bei Groß Thurow

#### Unvermeidbare Belastungen

Durch die Besiedlung dieses Bereich ist mit einer geringen Zunahme der Siedlungsgeräusche zu rechnen.

Der Lebensraum von Tieren wird in geringem Maß eingeschränkt werden. Besonders geschützte Arten werden durch die Planung nicht betroffen.

#### 2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste begrenzen, reagieren:

- Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Festsetzung der maximalen Grundflächen in den Baublöcken
- Festsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünflächen
- Festsetzungen zur versickerungsfähigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung in diesem Bereich wird sich in geringem Maß erhöhen.

#### 2.c.5 Schutzgut Wasser

Das am Standort anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll am Standort zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Ölabscheider und Schmutzfänge sind im Entwässerungssystem vorzusehen.

Schmutzwasser wird in einer neuen Kläranlage entsprechend des Standes der Technik am Standort behandelt.

#### Unvermeidbare Belastungen

Die Grundwasserbildungsrate wird verringert. Ggf. sind technische Einbauten in den Boden notwendig.

Durch die geringe Bebauungsdichte der hinzutretenden Bauflächen und die Festsetzungen zur Befestigung der Oberflächen bleibt die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers weitestgehend erhalten.

Aus den vorangegangenen Betrachtungen dieses Umweltberichtes geht hervor, dass die Planumsetzung nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Die mit dem Bebauungsplan definierten Maßnahmen zur Minderung und Kompensation gleichen diese geringen nachteiligen Umweltauswirkungen am Standort aus.

#### 2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### Standort

Die Gemeinde Lüdersdorf ist bemüht, ein weiteres Angebot für den sanften Tourismus in der Region zu schaffen und den baulichen Verfall des Standortes (und damit die Möglichkeiten für Vandalismus) zu stoppen.

Der Standort ist wegen seiner hervorragenden Lage im Landschaftsraum und dem Feiflächenangebot am Standort selbst und der Anbindung an das nördlich angrenzende Reitwegesystem besonders für den Reitsport und den dafür notwendigen Anlagen geeignet.

An anderen Standorten ist die Zielstellung ohne eine weitere Zersiedlung der Landschaft nicht möglich.

Das Vorhaben ist bzgl. der geplanten Maßnahmen aus den gemeindlichen Plänen, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, abgeleitet.

##### Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan wird Bezug genommen auf die naturräumlichen Bedingungen am Standort.

Der Planinhalt ist im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung für dieses Vorhaben mit einer restriktiven Nutzungsdichte definiert.

Im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Gestaltung des Bereiches geprüft. Sowohl stärker verdichtete Varianten in der Fläche als auch eine

Bebauung mit mehrgeschossigen Ferienhäusern wurden in diese Überlegungen mit verschiedenen Erschließungssystemen einbezogen.

In Abwägung dieser Varianten wurde die im Bebauungsplan dargestellte Variante mit einer eingeschossigen Bebauung in mehreren Baublöcken für die hinzutretende Ferienhausbebauung und die Einordnung der Bereiche Reithalle/Stallanlagen und Mehrzweckgebäude im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes herausgearbeitet werden. Die vorhandenen Landschaftsbestandteile wurden in die Planung einbezogen und ein effizientes Erschließungssystem entwickelt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Beurteilung der Planung aus Sicht des Naturschutzes wurde auf Grundlage des vorhandenen Datenmaterials der Umweltbehörde ermittelt, dass keine großräumigen Schutzgebiete unmittelbar betroffen sind.

Es befinden sich jedoch das NSG „Wakenitzniederung“, das NSG „Kammerbruch“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Schaalsee Landschaft“ in einem Abstand von jeweils ca. 300 m des Standortes. Zwischen diesen Schutzgebieten und dem Plangeltungsbereich befinden sich Waldflächen, so dass diese Bereiche nicht direkt durch die hinzutretenden Nutzungen beeinträchtigt werden.

Das Grünsystem am Standort bleibt erhalten und wird ergänzt. Beeinträchtigungen für den angrenzenden Wald sind nicht zu erwarten, da private Grünflächen im Bereich des Waldabstandes einen zusätzlichen Puffer zwischen bebauten Bereichen und dem Wald bilden.

Eine Ausdehnung der Nutzungen für den Reitsport in den Bereich des Waldes oder der o.g. naturschutzrechtlich geschützten Bereiche ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet selbst mit seinen ca. 1,5 ha Reitsportflächen im Freigelände und der geplanten Reithalle für die zu erwartende Nutzungsdichte durch den Reitsport ein ausreichendes Angebot am Standort selbst schafft und zusätzlich die Möglichkeit des Übergangs zum nördlich des Plangebietes beginnenden Reitwegesystems bietet, so dass nicht notwendiger Weise ein Ausritt der Reiter in die geschützten Bereiche außerhalb der regional festgelegten Reitwege in der Landschaft notwendig ist.

Bei der Beurteilung der Planung aus Sicht des Naturschutzes wurde die Eingriffsregelung erstellt, die auf der Biotopkartierung und den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern basiert.

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde auf eine entsprechende überschlägliche Bewertung im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes zurück gegriffen, die auf aktuellen Daten des Straßenbauamtes Schwerin bzgl. der Verkehrsbelegungszahlen auf der BAB 20 im Teilabschnitt nordwestlich des Plangebietes basiert.

Beide Erhebungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen herangezogen.

Die o.g. Darstellungen im Rahmen des Umweltberichtes führen zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Eingriffe in Naturhaushalt durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Maßnahmen, die in der Umweltprüfung zur Festschreibung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgeschlagen wurden, sollten in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### **3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt als finanzielle Beteiligung an den Naturschutzmaßnahme „Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung bei Groß Thurow“. Maßnahmenträger ist das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee.

Die Gemeinde Lüdersdorf geht bei diesem Maßnahmenträger davon aus, dass keine Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde Lüdersdorf erforderlich sind.

### 3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit diesem Umweltbericht wird geprüft, inwieweit durch die bauplanerische Festschreibungen negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung kann folgendes Ergebnis formuliert werden:

Mit der Planumsetzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Standort ist bereits intensiv antropogen vorgeprägt, so dass keine Negativwirkungen für die Natur zu erwarten sind. Im weiteren Umfeld befindliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Durch die nur eingeschränkte Nutzungsdichte im Bebauungsplangebiet einerseits und andererseits direkte Lage am nördlich anschließenden Reitwegesystem, die Ausweisung des sehr hohen Freiflächenanteils und des Platzangebotes für die neue Reithalle ist gesichert, dass Belastungen für Natur und Landschaft durch die höhere Nutzungsintensität bzgl. des Pferdesports am Standortes und im Nahbereich des Standortes nicht entstehen werden.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch das Festsetzen von bestehenden Grünflächen und die Ausweisung neuer Grünbereiche reagiert werden.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrslärmbelastung durch die erhöhte Nutzungsdichte, der geringe Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, eine verringerte Grundwasserbildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünbereiche
- Festsetzungen zu Pflanzqualitäten von Gehölzen
- Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme nördliche Goldenseeniederung bei Groß Thurow

Die Belastung der Nutzer des Bebauungsplangebietes durch Verkehrslärm kann durch entsprechende Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude reduziert werden.

Die Belastung der Nutzer durch landwirtschaftliche Immissionen aus der Feldwirtschaft ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu betrachten.

Gleiches gilt für ggf. auftretende „Belastungen“ die sich aus dem Pferdesport und der Pferdehaltung ergeben.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch das Erhalten vorhandener Grünbereiche an der Waldstraße und im Randbereich zum Wald reagiert werden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter, einheimischer Gehölze und des Grades der Begrünung der Baugrundstücke werden Negativwirkungen für Tiere und Pflanzen minimieren.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und das Festsetzen von Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch das Anpflanzen von Bäumen, durch die neuen Ferienhäuser mit ihren Grünflächen und durch die Entwicklung der Grünflächen im Bereich des einzuhaltenden Waldabstandes verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Teil 3: Arbeitsvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 9 wurde durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 9 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.

### Teil 4: Anlagen

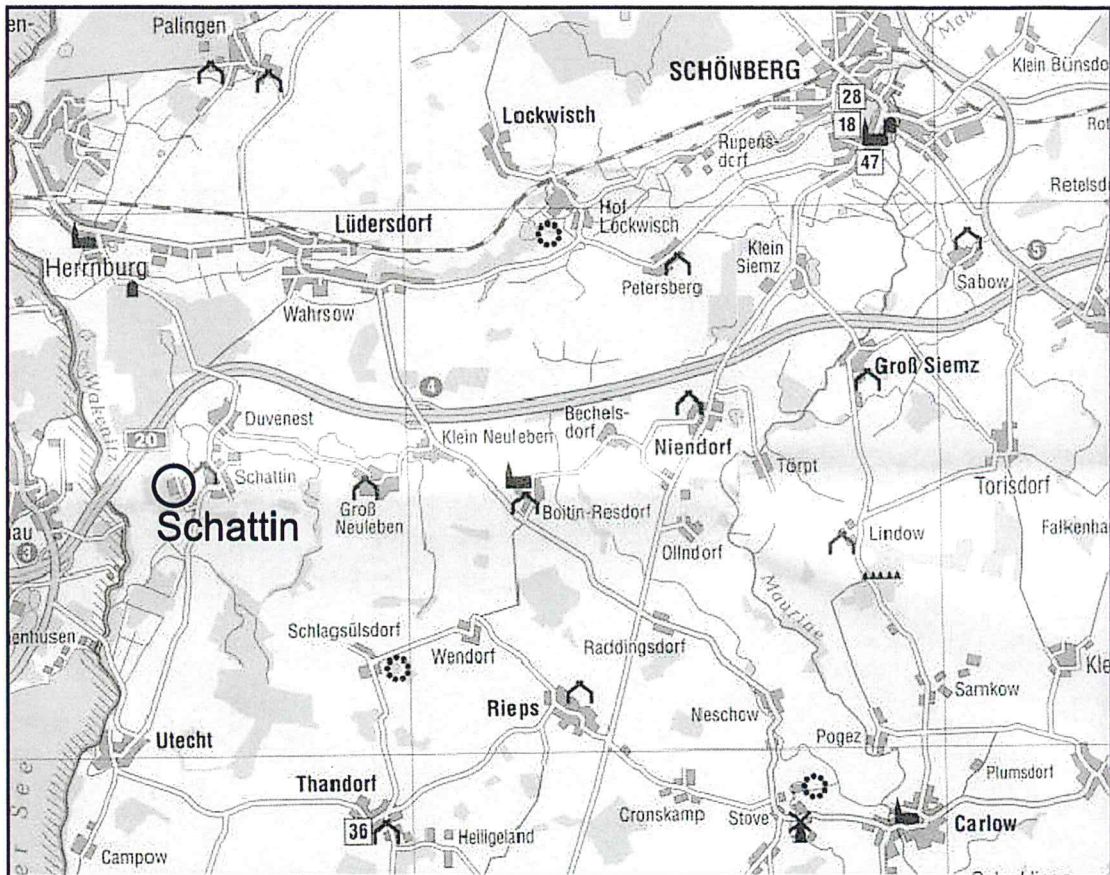
- Anlage 1      Übersichtsplan Bestand, Flächenstrukturen
- Anlage 2      Übersichtsplan zu befestigten Flächen , ca. 1992
- Anlage 3      Ausgleichsflächenberechnung, *Korrektur*
- Anlage 4      Auszüge aus dem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000
- Anlage 5      Darlegungen zum Immissionsschutz, Straßenverkehr BAB 20
- Anlage 6      Übersicht zum Reitwegesystem, *Korrektur lt. Machbarkeitsstudie „Moore in FFH-Gebieten)*
- Anlage 7      Bewertung Belange Entwässerung, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 27.06.2013
- Anlage 8      Bewertung Belange Zufahrtsstraße, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, ~~27.06.2013~~  
*23.06.2014*
- Anlage 9      Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13
- Anlage 10     Ausgleichsmaßnahme „Ökokonto Renaturierung nördliche Goldenseeniederung“, Maßnahme des Amtes für das Biosphärenreservats Schaalsee (AfBR), Vereinbarung zwischen dem AfBR und dem Vorhabensträger *vom 14.07.2014*

.....  
Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister

#### Teil 4: Anlagen

- Anlage 1      Übersichtsplan Bestand, Flächenstrukturen
- Anlage 2      Übersichtsplan zu befestigten Flächen , ca. 1992
- Anlage 3      Ausgleichsflächenberechnung, *Korrektur*
- Anlage 4      Auszüge aus dem Bodengutachten, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 17.10.2000
- Anlage 5      Darlegungen zum Immissionsschutz, Straßenverkehr BAB 20
- Anlage 6      Übersicht zum Reitwegesystem, *Korrektur lt. Machbarkeitsstudie „Moore in FFH-Gebieten)*
- Anlage 7      Bewertung Belange Entwässerung, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 27.06.2013
- Anlage 8      Bewertung Belange Zufahrtsstraße, Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, ~~27.06.2013~~  
*23.06.2014*
- Anlage 9      Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13
- Anlage 10      Ausgleichsmaßnahme „Ökokonto Renaturierung nördliche Goldenseeniederung“, Maßnahme des Amtes für das Biosphärenreservats Schaalsee (AfBR), Vereinbarung zwischen dem AfBR und dem Vorhabensträger *vom 14.07.2014*

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



**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
DER GEMEINDE LÜDERSDORF  
" REITERHOF MIT WOCHENEND- UND FERIENHÄUSERN "  
FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES  
IM ORTSTEIL SCHATTIN**

~~-ENTWURF-~~  
SATZUNGSEXEMPLAR

DEZEMBER 2014



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE LÜDERSDORF SONSTIGES SONDERGEBIET " REITERHOF MIT WOCHENEND- UND FERIENHÄUSERN "

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES  
IM ORTSTEIL SCHATTIN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER  
LANDESBBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

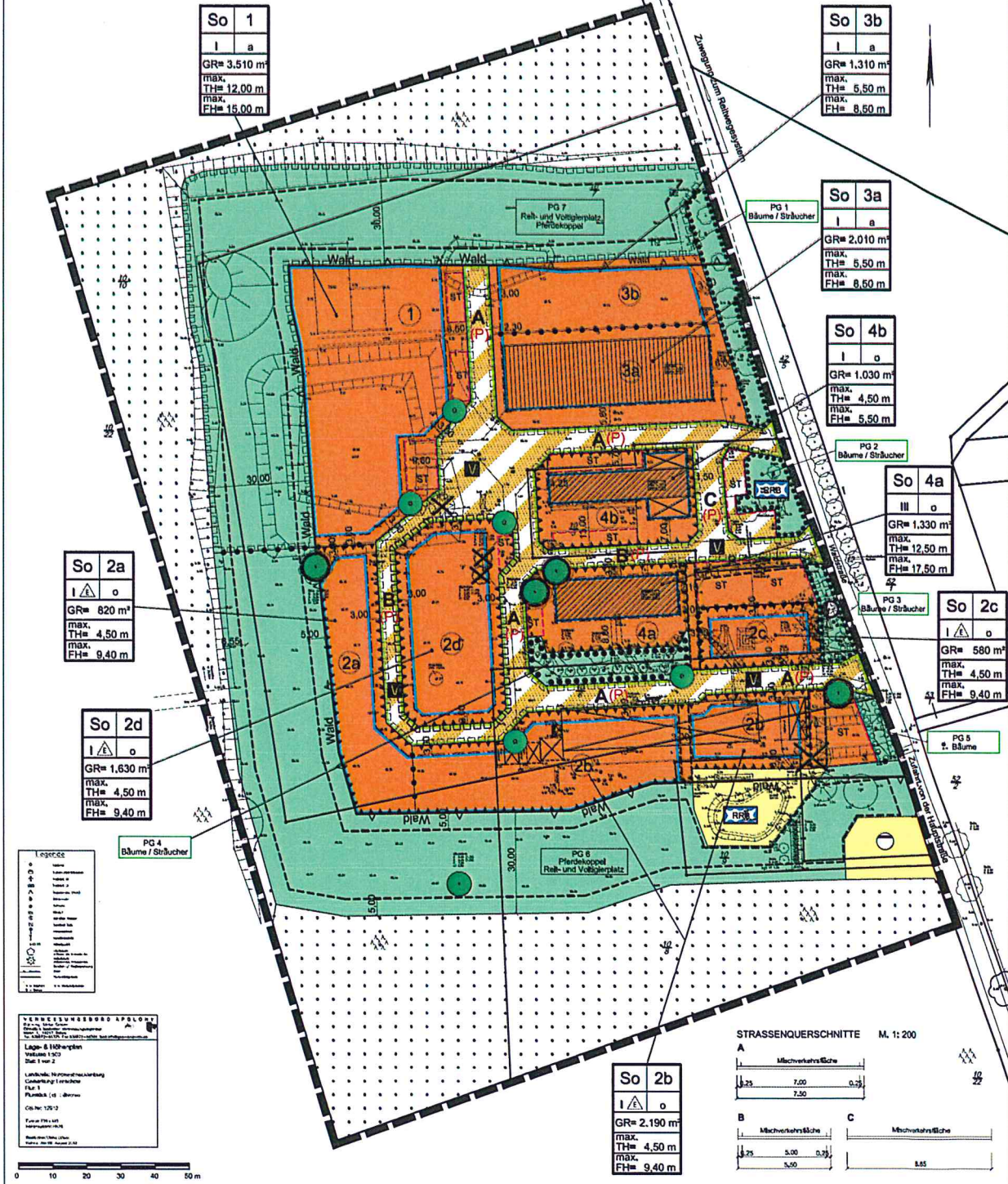
**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 1.000 (In A 3)**



















( ORIGINAL-PLANZEICHNUNG ERFOLGT IM M. 1: 500 )


für das Gebiet westlich der Ortlage Schattin,  
begrenzt  
- Im Norden, Westen und Süden durch Waldflächen  
- Im Osten durch die Waldstraße und die anschließende Nöckerung  
des Schattiner Baches

Zweckbestimmung:

- Baublock 1 : Reithalle und Stallanlagen
- Baublock 2a : Betriebswohnungen
- Baublock 2b : Wochenendhäuser
- Baublocke 2c-2f : Ferienhäuser
- Baublocke 3a-3b: Bergesum, Stellplatzfläche, Lager
- Baublock 4a : Wohnhaus
- Baublock 4b : Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für Vereinstätigkeiten, sportliche und kulturelle Zwecke



Legende	
	Laterne
	Kabel-/Schaltkasten
	Hydrant Öl
	Hydrant UI
	Doppelmast (Holz)
	Betonmast
	Schacht
	Einlauf
	Schleber Wasser
	Schleber Gas
	Hinweisschild
	Verkehrsschild
	Höhenpunkt
	Laubbau
	Nadelbau
	Straßen-/Wegbegrenzung
	Zon
	Flurstücksgrenze
A = Asphalt	V = Verbundpflaster
B = Beton	

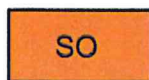
VERMESSUNGSBÜRO APOLONY	
Dipl.-Ing. Ulrike Schirm	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Markt 1, 19217 Rehna	
Tel.: 038672-60325 Fax: 038672-60364 Mail: info@geo-land-rmv.de	
<b>Lage- &amp; Höhenplan</b>	
Maßstab 1:500	
Blatt 1 von 2	
Landkreis: Nordwestmecklenburg	
Gemarkung: Lenschow	
Flur: 1	
Flurstück (e) : diverse	
GB-Nr: 12912	
Format: 639 x 443	
Höhensystem: HN76	
Bearbeiter: Ulrike Görze	
Rehna, den 06. August 2012	

# PLANZEICHNERKLÄRUNG

## ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )



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


Zweckbestimmung:

Baublock 1 : Reithalle und Stallanlagen  
Baublock 2a : Betreiberwohnungen  
Baublock 2b : Wochenendhäuser  
Baublöcke 2c-2d: Ferienhäuser  
Baublöcke 3a-3b: Bergeraum, Stellplatzfläche, Lager  
Baublock 4a : Wohnhaus  
Baublock 4b : Schank- und Spelsewirtschaft,  
Anlagen für Vereinstätigkeiten,  
sportliche und kulturelle Zwecke

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO )

GR	Grundfläche, als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	max.TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	max.FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN ( § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO )

o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB )



private Verkehrsfläche,  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:

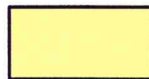


Verkehrsberuhigter Bereich

 Straßenbegrenzungslinie

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB )



Regenrückhaltebecken



Abwasser



Trafo



Sendemast

### 6. GRÜNFLÄCHEN

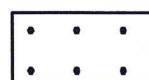
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



Grünfläche, privat  
Zweckbestimmung: Bäume und Sträucher, Bäume, Pferdekoppel,  
Reit- und Voltigierplatz

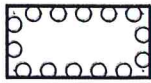
### 7. FLÄCHE FÜR WALD

( § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB )



Wald

## 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB )



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Sträucher

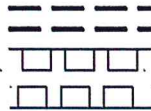
## 9. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( hier ST= Stellplätze ) ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB ) hier: Lärmpegelbereich I der Tabelle 8 der DIN 4109



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB )



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ( § 1 Abs. 4 § 16 Abs.5 BauNVO )



Waldabstand ( § 20 LWaldG M - V )

## ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{10}{8}$

Flurstücksbezeichnung



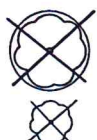
vorhandene Bebauung



abzubrechende Gebäude



nach § 18 NatSchAG M-V ( Naturschutzausführungsgesetz ) geschützte Bäume bleiben erhalten



nach § 18 NatSchAG M-V ( Naturschutzausführungsgesetz ) geschützte Bäume entfernen

Bäume entfernen

So	1
I	a
GR= 3.510 m <sup>2</sup>	
max. TH= 12,00 m	
max. FH= 15,00 m	

Bezeichnung der Baublöcke

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

Grundfläche als Höchstmaß

maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

## **TEIL B: TEXT**

### **1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Als Zweckbestimmung für die als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzten Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes wird als zulässig festgesetzt:

- die Errichtung von baulichen Anlagen für den Reitsport, Freizeit- und Ferienbetrieb und dem damit in direktem Zusammenhang stehenden Aufenthalt in Wochenend- und Ferienhäusern,
- der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung, der kleingewerblichen Nutzung durch nicht störende Handwerksbetriebe und der Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften und der Nutzung für sportliche und kulturelle Zwecke, in vorhandenen Gebäuden,
- die Einordnung der notwendigen Nebenanlagen für die o.g. Nutzungen.

**1.1 Im Baublock 1 ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen, einschl. deren notwendiger Nebenanlagen, zulässig:**

- Reithalle
- Mehrzweckgebäude mit Umkleide- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Reiter und Besucher sowie Beschäftigten, Einrichtungen der Verwaltung für den Reit- und Ferienbetrieb, Serviceeinrichtungen für den Reitsport, Gastronomie,
- Stallanlagen zur Einstellung von Pferden, Servicebereiche zur Pflege der Pferde

**1.2 In dem Baublock 2a ist die Errichtung von maximal 2 Wohnhäusern für die Eigentümer, Betreiber oder Aufsichtspersonal des Reiterhofes, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig.**

Die Grundfläche eines einzelnen Hauptgebäudes darf maximal 150 m<sup>2</sup> betragen.

Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 60% der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.

**1.3 In dem Baublock 2b ist die Errichtung von Wochenendhäusern, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig.**

Die Grundfläche eines einzelnen Wochenendhauses darf maximal 100 m<sup>2</sup> betragen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 410 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 70 % der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.

**1.4 In den Baublöcken 2c und 2d ist die Errichtung von Ferienhäusern, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen, zulässig.**

Die Grundfläche eines einzelnen Ferienhauses darf maximal 100 m<sup>2</sup> betragen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Baublock 2c 300 m<sup>2</sup> und im Baublock 2d 270 m<sup>2</sup>.

Die Grundfläche aller baulichen Anlagen je Baugrundstück darf 90 % der Flächengröße des Baugrundstückes nicht überschreiten.

**1.5 In den Baublöcken 3a und 3b sind die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen bzw. die Errichtung folgender baulicher Anlagen, einschl. deren notwendiger Nebenanlagen, zulässig:**

a) Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in dem vorhandenen Mehrzweckgebäude vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen durch nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin zulässig sind, bis die baulichen Anlagen in dem Baublock 1 vollständig und in den Baublöcken 2b bis 2d zu 60 % realisiert worden sind.

Ab diesem Zeitpunkt ist nur noch die Nutzung der unter b) benannten Nutzungen zulässig.

b) Mehrzweckhalle als Servicebereich für die Nutzungen aus 1.1 bis 1.4, wie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Anhänger, Technik, Bergeraum für Futter und Verbrauchsmaterialien für die Stallanlagen, Lagerflächen und Heizungsanlage

**1.6 Die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen, einschl. deren notwendiger Nebenanlagen, ist zulässig:**

im Baublock 4a für Wohnzwecke,

im Baublock 4b für Schank- und Speisewirtschaft sowie Anlagen für Vereinstätigkeiten, sportliche und kulturelle Zwecke

## 2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO )

2.1 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 1, entsprechend 1.1, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 12,00 m und die Firsthöhe das Maß von 15,00 m nicht überschreiten.

2.2 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich der Baublöcke 2a bis 2d, entsprechend 1.2 bis 1.4, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 4,50 m und die Firsthöhe das Maß von 9,40 m nicht überschreiten.

2.3 In den als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereichen Baublöcke 3a und 3b, entsprechend 1.5, darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 5,50 m und die Firsthöhe das Maß von 8,50 m nicht überschreiten.

2.4 In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 4a, entsprechend 1.6, darf die Traufhöhe das Maß von 12,50 m und die Firsthöhe das Maß von 17,50 m nicht überschreiten. In dem als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Bereich Baublock 4b, entsprechend 1.6, darf die Traufhöhe das Maß von 4,50 m und die Firsthöhe das Maß von 5,50 m nicht überschreiten.

2.5 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

2.6 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (Oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (Unterer Bezugspunkt) und dem First (Oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen.

## 3. Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO )

3.1 In den als Sonstige Sondergebiete festgesetzten Bereichen Baublock 1 und Baublöcke 3a und 3b, entsprechend 1.1 und 1.5, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von > 50 m zulässig.

3.2 Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für untergeordnete Bautelle wie Erker und Eingangsbereiche um max. 2,00 m Tiefe und max. 5,00 m Breite überbaut werden. Dies gilt nicht in den Fällen, wo die ausgewiesene Baugrenze direkt an den einzuhaltenden Waldabstand, Grünflächen oder Bereiche mit festgesetzten Stellplätzen grenzt oder wo der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie und zu Nutzungsgrenzen, zu Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, und zu Flächen für Versorgungsanlagen mit  $\leq 3,00$  m festgelegt wurde.

## 4. Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1, Nr. 6 Bau GB )

4.1 In dem im Sonstiges Sondergebiet Baublock 4, entsprechend 1.6, zulässigen Wohngebäude ist die Einordnung von max. 24 WE zulässig.

4.2 In den im Sonstigen Sondergebiet, Baublöcke 2a bis 2d, entsprechend 1.2 bis 1.4, zulässigen Hauptgebäuden ist die Einordnung von max. einer Nutzungseinheit je Gebäude zulässig.

## 5. Landschaftspflegerische Maßnahmen ( § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB )

5.1 Für die Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 60% einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Bebauungen im Wurzelbereich ( Kronentraufbereich + 1,50 m ) von gesetzlich geschützten Bestandsbäumen und geplanten Bäumen sowie vorhandenen Bäumen in festgesetzten Grünbereichen sind unzulässig.

5.2 Notwendige Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken der festgesetzten Baublöcke 2a bis 2d und Baublock 4 sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen.

5.3 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist in Verantwortung der Bauherren auf den jeweiligen Grundstücken erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen.

5.4 Für die als Grünflächen PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel, Reit- und Voltigierplatz wird festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen und Wegebefestigungen im Sinne dieser Zweckbestimmungen zulässig sind.

5.5 Für die als Grünflächen PG 6 und PG 7 mit der Zweckbestimmung Voltigier- und Reitplatz und Pferdekoppel ausgewiesenen Bereiche wird festgesetzt, dass die Einordnung von unterirdischen Anlagen zur Versickerung von gereinigten Abwässern aus der Kläranlage und nicht verschmutztem Niederschlagswasser, hier: Überlauf aus dem Regenwasserrückhaltebecken, in einem Abstand von mindestens 5 m zum Wald und mindestens 5 m zu den angrenzenden Bauflächen zulässig ist.

5.6 In der festgesetzten Grünfläche PG 5 sind mindestens sind drei Bäume zu pflanzen:

Im Baublock 1 sind in dem festgesetzten Bereich zwei Bäume zu pflanzen:

Im Baublock 2d ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen:

In der Verkehrsfläche A ist in dem festgesetzten Bereich ein Baum zu pflanzen.

Es ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden: Berghorn, dreimal verschult, 18 cm Stammumfang. Der Pflanzbereich dieser o.g. neu zu pflanzenden Bäume kann bis zu 5 m vom ausgewiesenen Standort abweichen.

Für die im Planbereich zu fällenden vier Bäume sind als Ersatz auf dem Flurstück 10/8, Flur 1 der Gemarkung Lenschow, 5 einheimische, laubabwerfende Bäume ( Großbaumarten 3x verpflanzte Hochstämme, StU 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe ) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fällung folgenden Herbstpflanzperiode vorzunehmen. Die Fällung und die Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

5.7 Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich für Versorgungsanlagen, hier Regenwasserrückhaltebecken, Sendemast und Kläranlage, ist mit einer Auswahl der nachfolgenden benannten Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten abzugrünen:

Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Feldahorn, Eberesche, Schlehe, Hainbuche, roter Hartriegel Für die Bepflanzung sind Helster 175/200 cm und Sträucher 125/150 cm zu verwenden.

5.8 Bei freien Beleuchtungsanlagen ist sicher zu stellen, dass Spektralanteile nicht kürzerwellig als 500 nm sind und Farbtemperaturen im Bereich 2600 - 3000 K gewählt werden.

## 6. Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

6.1 In dem mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV umgrenzten Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden aufgrund des Straßenverkehrs auf der Bundesautobahn A 20 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Sonstige Sondergebiete überschritten. Dieser Bereich ist in den Lärmpegelbereich I der Tabelle 8 der DIN 4109 einzustufen.

Bei der Errichtung von entsprechend 1.2, 1.3 und 1.4 zulässigen Hauptgebäuden sind folgende Schalldämmmaße für die nach Norden und Westen orientierten Außenwandbauteile, die der BAB 20 direkt zugewandt sind bzw. rechtwinklig dazu angeordnet sind, entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 einzuhalten:

Wandflächen 35 dB, Fenster 25 dB.

6.2 Aufenthaltsbereiche im Freien an den entsprechend 1.2, 1.3 und 1.4 zulässigen Hauptgebäuden sind, ebenso wie besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude einzuordnen.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ( § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB )

7.1 Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt.

7.2 Für die im Plangeltungsbereich innerhalb der Baublöcke 2b und 4a sowie der Grünfläche PG 3 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. In dem Baublock 4a wird in dem festgesetzten Bereich der vorhandenen Wasserversorgungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt.

7.3 Für die im Plangeltungsbereich innerhalb Grünflächen PG 6 und PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereiche wird ein ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Anlagen zur Versickerung von nicht verschmutztem Wasser), festgesetzt.

7.4 Für den im Plangeltungsbereich innerhalb der Grünfläche PG 7 mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Bereich wird ein gemeinschaftliches Aufenthalts- und Wegerecht zugunsten der am Standort ansässigen Reiter mit ihren Pferden, entsprechend der zulässigen Nutzung aus 1.1, festgesetzt.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen -  
örtliche Bauvorschriften ( § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO MV)

8.1 Für die im Baublock 2a bis 2d zulässige Errichtung von Gebäuden werden folgende Festsetzungen getroffen:

- zulässig sind Satteldächer und Walmdächer, einschließlich deren Unterformen (z.B. Krüppelwalmdächer )
- die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°
- Dacheindeckungen sind in rotem bis rotbraunem Farbton und als Gründächer zulässig  
Gründächer sind mit einer Dachneigung < 25° und auch als Pultdächer zulässig.

Die unter 8.1 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für Nebengebäude und Wintergärten.

8.2 Die max. Höhe von Grundstückseinfriedungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen beträgt 0,80 m. Dies trifft auch auf geschlossene Strauch- und Heckenpflanzungen gegenüber den privaten Verkehrsflächen zu.

8.3 In den Grünflächen PG 2, PG 3, PG 5 und PG 6 sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Kläranlage, sind Hinweis- und Werbeanlagen, die sich auf die entsprechend 1. zulässigen Nutzungen beziehen, zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

8.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen nach 8.1 bis 8.2 verstößt, handelt rechtswidrig i.S. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO MV. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.



## **HINWEISE:**

### **1. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches:**

1.1 Als Ausgleichsmaßnahme für unvermeidliche Eingriffe in den ungestörten Naturhaushalt sichert die Gemeinde Lüdersdorf ab, dass das entsprechende Kompensationserfordernis durch eine finanzielle Beteiligung an der durch das Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee initiierten Naturschutzmaßnahme " Ökokonto - Renaturierung der nördlichen Goldenseeniederung bei Groß Thurow" kompensiert wird.

1.2 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die unter 1.1 benannten Maßnahmen den Grundstücken in den Baublöcken 1, 2a bis 2d und 3b des Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Vorhabensträger auszuführen und zu finanzieren.

#### **1.3 Ordnungswidrigkeiten**

Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung M-V.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **2. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege**

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern ( DSchG M-V ) in der Fassung vom 6. Januar 1998 ( GVOBl. M-V, Nr.1 vom 14. Januar 1998 ) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Dendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundelgentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

### **3. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen**

3.1 Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorger befinden. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendigen Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

3.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

### **4. Emissionen**

4.1 Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.

4.2 Der Plangeltungsbereich befindet sich im Nahbereich des Flughafens Lübeck. Beeinträchtigungen aus dem Flugbetrieb sind nicht auszuschließen.

### **5. Waldabstand**

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. Im Baublock 3b ist nördlich der festgesetzten Baugrenze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine Flächenbefestigung zulässig.

---

Sofern mit Festsetzungen auf technische Vorschriften zurückgegriffen wird, wie z. B. auf die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau und die DIN 18805, werden diese durch die Gemeinde in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger - Land zur Einsicht vorgehalten.

## Präambel

- Aufgrund
- des § 10 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 ) 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 1990 - PlanzV 90 ) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. 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 ),
  - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( LBauO M - V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 ( GVOBl. M-V S. 102 ), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 ( GVOBl. M-V S. 323 ),
  - der 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 ),

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom                    folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, Sonstiges Sondergebiet " Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern ", für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text, erlassen.

Die Begründung der Satzung wurde am                    gebilligt.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom 29. Mai 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf erfolgte ortsüblich am 25. Januar 2013 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

2. Die Planungsanzelge gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 10. Januar 2013 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom                    vor.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 vom 04. Februar 2013 bis zum 11. März 2013 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf ist am 25. Januar 2013 ortsüblich durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10. Januar 2013 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. April 2014 ausgewertet.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat am 29. April 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 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 gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie der Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen 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 Amtes öffentlich ausgelegt .

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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 Abdruck am 30. Mai 2014 im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger-Land UNS AMTSBLATT, ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ ausgewertet.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung Lüdersdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte ( ALK ) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : \_\_\_\_\_ abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

\_\_\_\_\_,den

gez. Katasteramt

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf " Relterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am \_\_\_\_\_ durch Abdruck 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( § 44 BauGB f ) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

13. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 9 ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am \_\_\_\_\_ angezeigt worden.

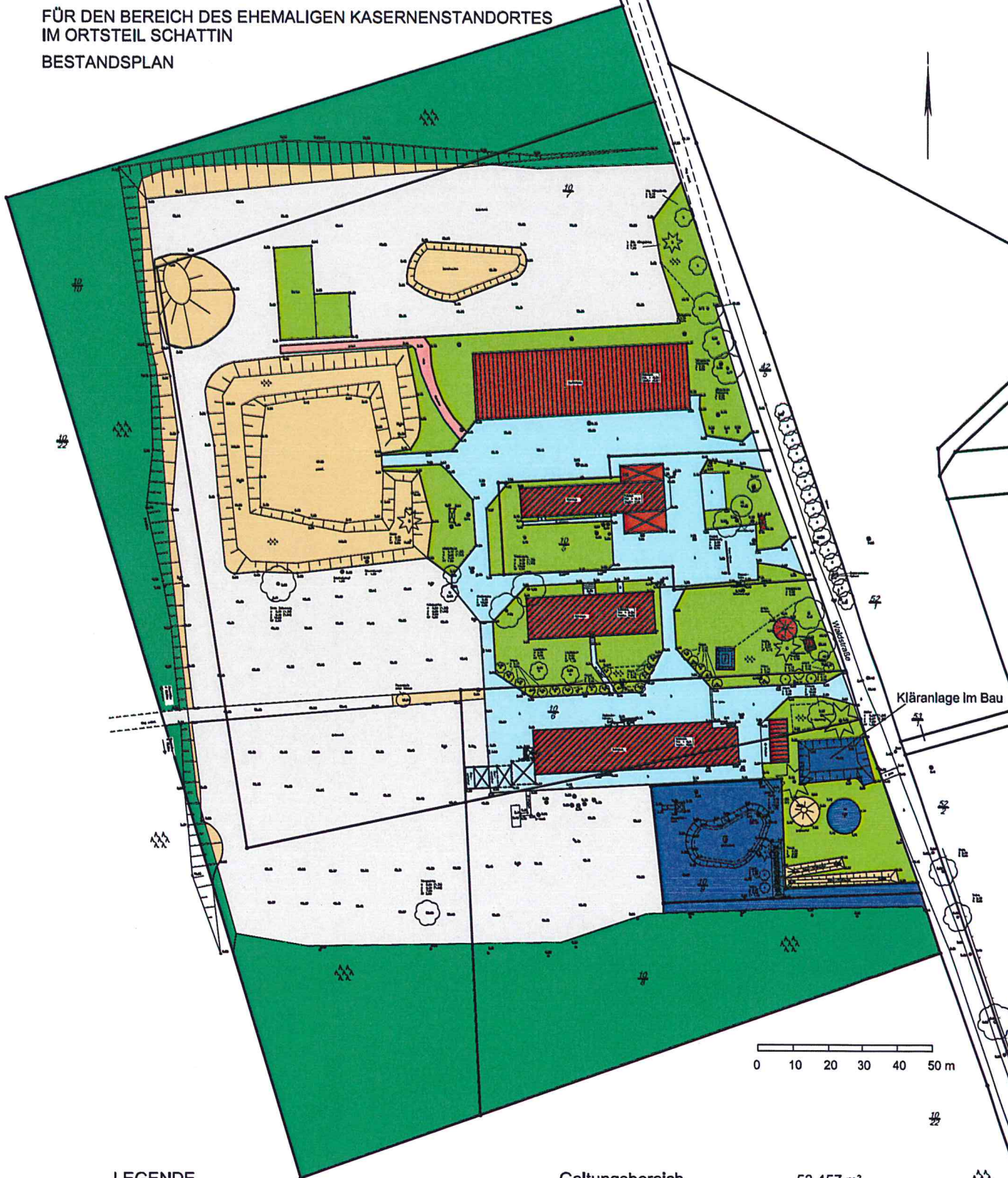
Lüdersdorf, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
 DER GEMEINDE LÜDERSDORF  
 " REITERHOF MIT WOCHENEND- UND FERIENHÄUSERN "

Anlage 1

FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES  
 IM ORTSTEIL SCHATTIN  
 BESTANDSPLAN

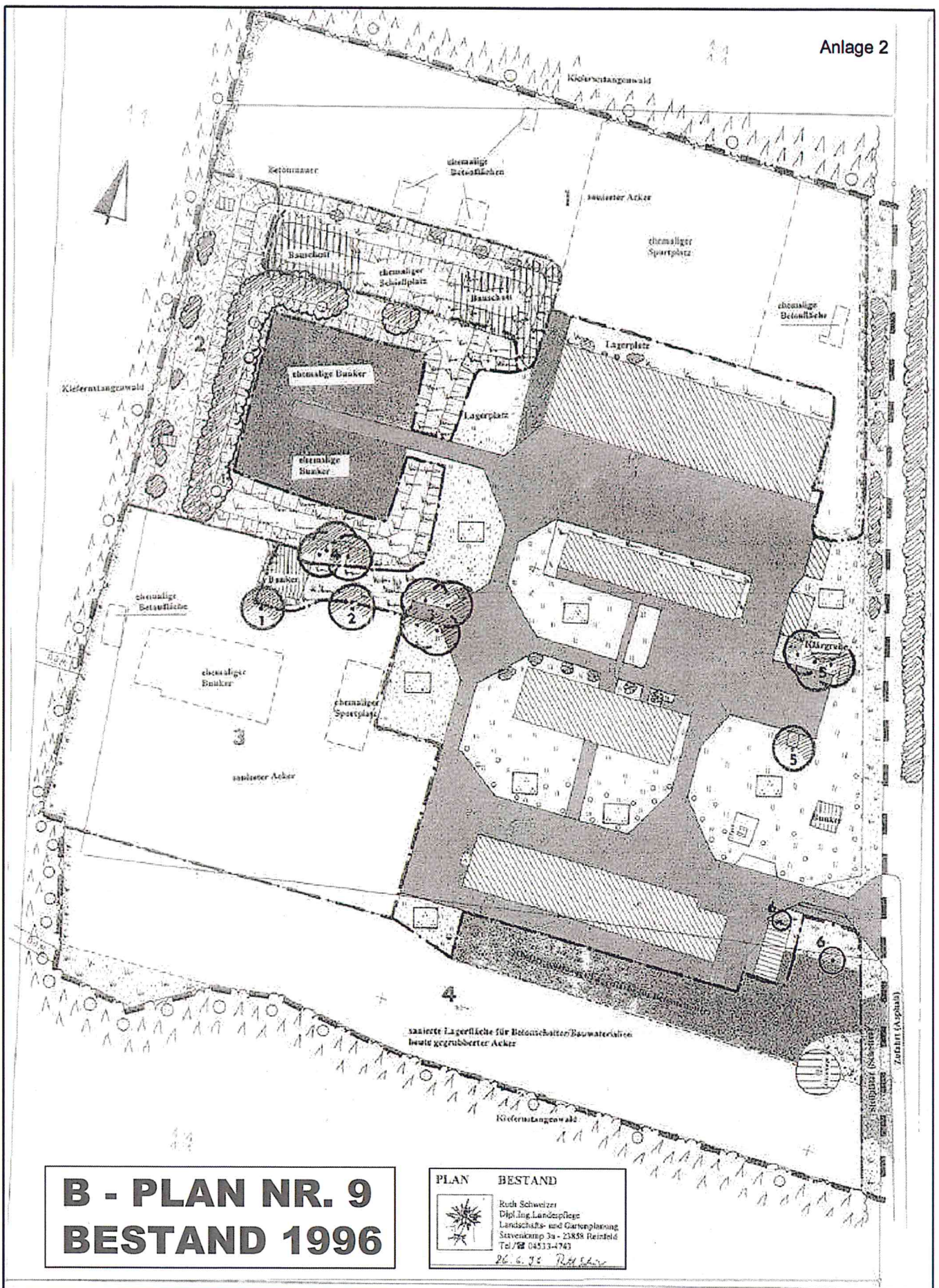


LEGENDE

	Gebäudeflächen	2 858 m <sup>2</sup>
	Flächen technischer Anlagen	2 057 m <sup>2</sup>
	befestigte Flächen	4 794 m <sup>2</sup>
	teilbefestigte Flächen	178 m <sup>2</sup>

Geltungsbereich

	befestigte Flächen ( Böschungen / Ablagerungen )	5 559 m <sup>2</sup>
	Grünanlagen / Gärten	6 478 m <sup>2</sup>
	Grünland	16 386 m <sup>2</sup>
	Wald	15 147 m <sup>2</sup>



**B - PLAN NR. 9  
BESTAND 1996**

PLAN	BESTAND
	Ruth Schweizer Dipl. Ing. Landschafts- und Gartenplanung Stavenkamp 3a - 23858 Reinfeld Tel./Fax 04513-4743
	26.6.96 <i>R. Schweizer</i>

ZUR INFORMATION: ÜBERBAUUNGSGRAD 1996

Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Lüdersdorf - Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung  
Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

Anlage 3

Bestand	Fläche	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Erhöhung wegen Entseglung	Summe Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
B-Plan-Fläche ehemaliger Kasernenbereich	53.457	100%					versiegelt/ teilbefeiligte Bereiche
befestigte Flächen							
Gebäudefläche	2.658						
Flächen techn. Anlagen	2.057						
Verkehrsflächen	4.794						
Verkehrsflächen teilbefeiligt	178						
verdichtete Bereiche, Böschungen	5.059						
Summe versiegelte / verdichtete Flächen	15.446	29%					15.446
Grünflächen							
Grünanlagen / Gärten	6.478						
Grünland	16.386						
Wald	18.147	28%					

Planung	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Erhöhung wegen Entseglung	Summe Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Relevanz für Ausgleichsmaßnahmen	
							Verseglungsgrad	versiegelt/ teilbefeiligte Bereiche in m²
Geltungsbereich	53.457	53.457						
Sonstiges Sondergebiet	16.763							
SO 1 - Reithalle	3.510	100%	3.510					
SO 2a - Bärelebewohner	1.373	60%	823					
SO 2b - Wochenendhäuser	3.129	70%	2.190					
SO 2c - Ferienhäuser	643	90%	580					
SO 2d - Ferienhäuser	1.812	90%	1.630					
SO 3 - Mehrzweckhallen	3.333	100%	3.333					
SO 4 - Wohnen	2.963	60%	1.778					
Fläche für Versorgungsanlagen	1.124							neutral zum Bestand
Regenwassererückhaltebecken	661							
Kläranlage	443							
Verkehrsflächen, privat	4.578							100%
Fahrbereiche	4.364							
Stellplätze	214							
Grünflächen, privat	16.843							keine
PG 1, Bäume und Sträucher erhalten	533							keine
PG 2, Bäume und Sträucher erhalten	313							keine
PG 3, Bäume und Sträucher erhalten	233							keine
PG 4, Bäume und Sträucher erhalten	476							keine
PG 5, Bäume neu	126							keine
PG 6, Reit- und Voltigierplatz, Koppel	7.285							keine
PG 7, Reit- und Voltigierplatz, Koppel	6.877							keine
Wald	18.149							neutral zum Bestand
								18.968

Ermittlung ausgleichender Flächen	Bestand	Planung	Saldo
versiegelte und teilversiegelte Flächen	15.446	18.968	3.542
zusätzlich befestigte Fläche aus entropen überformten Grünbereichen	3.542		
Summe	3.542		

Kompensationserfordernis	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Zuschlag für Versiegelung Vz	Freiraumeinrichtungsgrad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
Biotypen							
Biotoptbesetzung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)							
max. künftig voll versiegelte Flächen aus Kasernengrünflächen	3.542	1	1,00	0,50	0,75	1,13	3.985
Kompensationserfordernis							3.985

Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Erhöhung wegen Entseglung	Summe Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotyp							
Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes	keine						
Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee, Ökozono "Renaturierung nördliche Goldenseiederung"							4.500
Kompensationsnachweis							4.500

Nachweis:	Kompensationserfordernis	3.985	Flächenäquivalenzpunkte	100%
	Kompensationsnachweis	4.500	Flächenäquivalenzpunkte	113%

**Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lidersdorf - Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**  
 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

**Anlage 3**

Bestand	versiegelt/ teilbefestigte Bereiche	53.457	100%	15.446	29%
B-Plan-Fläche ehemaliger Kasernenbereich					
befestigte Flächen					
Gebäudefläche	2.859				
Flächen techn. Anlagen	2.057				
Verkehrsflächen	4.704				
Verkehrsflächen teilbefestigt	178				
verdichtete Bereiche, Böschungen	5.559				
Summa versiegelte / verdichtete Flächen		15.446			29%
Grünflächen		22.864			43%
Grünanlagen / Gärten	6.478				
Grünland	16.386				
Wald		15.147			28%

**15.446**

Planung	Fläche in m²	53.457	100%	Relevanz für Ausgleichsmaßnahmen	
				Versorgungsgrad	versiegelt/ teilbefestigte Bereiche in m²
Geltungsbereich	53.457	53.457	100%	neutral zum Bestand	3.510
Sonstiges Sonderngebiet	16.753	16.753	31%	neutral zum Bestand	820
SO 1 - Reithalle	3.510		6%	neutral zum Bestand	2.190
SO 2a - Betriebswohnan	1.373		3%	neutral zum Bestand	580
SO 2b - Wochenendhäuser	3.129		6%	neutral zum Bestand	1.630
SO 2c - Ferienhäuser	643		1%	neutral zum Bestand	3.320
SO 2d - Ferienhäuser	1.812		3%	neutral zum Bestand	2.350
SO 3 - Mehrzweckhallen	3.333		6%	neutral zum Bestand	
SO 4 - Wädhnen	2.953		6%	neutral zum Bestand	
Fläche für Versorgungsanlagen	1.124	1.124	2%	neutral zum Bestand	
Regenwasserrückhaltebecken	681		1%	neutral zum Bestand	
Kliranlage	443		1%	neutral zum Bestand	
Verkehrsfächen, privat	4.578	4.578	9%	neutral zum Bestand	
Fahrbereiche	4.304		8%	neutral zum Bestand	
Steilplätze	214		0%	neutral zum Bestand	
Grünflächen, privat	15.843	15.843	30%	neutral zum Bestand	
PG 1, Bäume und Straucher erhalten	533		1%	neutral zum Bestand	
PG 2, Bäume und Straucher erhalten	313		0%	neutral zum Bestand	
PG 3, Bäume und Straucher erhalten	233		0%	neutral zum Bestand	
PG 4, Bäume und Straucher erhalten	476		1%	neutral zum Bestand	
PG 5, Bäume neu	126		0%	neutral zum Bestand	
PG 6, Reit- und Voilgerplatz, Koppel	7.295		14%	neutral zum Bestand	
PG 7, Reit- und Voilgerplatz, Koppel	6.877		13%	neutral zum Bestand	
Wald	15.149	15.149	28%	neutral zum Bestand	
<b>Summe</b>					<b>18.988</b>



Ermittlung ausgleichender Flächen		Bestand	Planung	Saldo
	versiegelte und teilversiegelte Flächen	15 446	18 988	3 542
	zusätzlich befestigte Fläche aus antropogen überformten Grünbereichen	3 542		
	<b>Summe</b>	3 542		

Kompensationsfordernis	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- erfordernis Ke	Zuschlag für Versiegelung Vz	Freiraum- einfrachtung: grad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen							
Biotoptypen mit Flächenversiegelung (Totalverlust)							
max. künftig voll versiegelte Flächen zusätzliche Vollversiegelung aus Kasernengrundfläche	3 542	1	1,00	0,50	0,75	1,13	3 985
<b>Kompensationsfordernis</b>							<b>3 985</b>

Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Erhöhung wegen Entsiegelung	Summe Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp							
Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes	keine						
Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme des Ambos für das Biosphärenreservat Schaalsee Ökokonto "Renaturierung nördliche Goldenseeneriederung"							4 500
<b>Kompensationsnachweis</b>							<b>4 500</b>

Nachweis:	Kompensationsfordernis	3 985	Flächenäquivalentpunkte	100%
	Kompensationsnachweis	4 500	Flächenäquivalentpunkte	113%

**BAUKONTOR DÜMCKE GmbH**

Geführt im Verzeichnis der Institute für Erd- und Grundbau beim Institut für Bautechnik, Berlin

**Ingenieurberatung für das Bauwesen  
Erd- und Grundbaulaboratorium  
Gründungen - Bodenmechanik  
Altlasterkundung - Umweltberatung**

„Waldhotel Schattin“  
Herrn M. Langmark

23923 Schattin

Alfstraße 26  
23552 Lübeck

Postfach 2038  
23508 Lübeck

Telefon: (0451) 30037-0  
Telefax: (0451) 30037-11  
eMail: Duemcke@t-online.de

Bearbeitung: Herr Jan Dümcke  
Durchwahl: (0451) 30037-25

Lübeck, den 17. Oktober 2000  
jd-ha  
183/00

**Betr.:** **Neubau einer Ferienhausanlage am Sport- und Waldhotel Schattin**  
**hier: Baugrunduntersuchungen zur Bestimmung der Versickerungsmöglichkeit**

**Bezug:** **Auftrag vom 28.09.2000**

**Anlagen:** **183/00-1 und -2**

### Kurzstellungnahme

Im Südwesten von Schattin befindet sich das Waldhotel, hier ist der Neubau einer Ferienhausanlage geplant.

Wir sind beauftragt worden, die Untergrundverhältnisse an zwei vorgegebenen Standorten festzustellen und Angaben zur Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser zu machen.

Die Baugrunduntersuchungen haben ergeben, daß hier ein sehr schwach schluffiger, unterschiedlich feinsandiger Mittelsand mit Grobsandanteil ansteht. In der Sondierbohrung SB 1 ist in einer Tiefe von 1,7 m bis 2,2 m eine torfdurchsetzte Mittelsandschicht erbohrt worden.

Der Wasserstand ist 2,7 m bei SB 1 und 2,9 m bei SB 2 unter Gelände angetroffen worden. Dieser Wasserstand kann in verdunstungsarmer, niederschlagsreicher Jahreszeit noch um 0,50 bis 1,0 m ansteigen. Das Gelände entwässert in südwestlicher Richtung zur ca. 700 m entfernten Wakenitzniederung.

Sitz Lübeck · Registergericht Lübeck HRB 338 · Gerichtsstand Lübeck · Gesellschafter: Dipl.-Ing. Arno Dümcke und Dipl.-Ing. W.-A. Röcher  
Bankverbindung: Vereins- und Westbank AG Lübeck, Kto.-Nr. 8 835 100 (BLZ 200 300 00) · Deutsche Bank Lübeck AG, Kto.-Nr. 8 600 884 (BLZ 230 707 00)  
Postbank: Hamburg, Kto.-Nr. 524 793-209 (BLZ 200 100 20)

Eine Versickerung in dem Fein- und Mittelsand, oberhalb des Grundwassers ist nach ATV-Richtlinie 138 mit ausreichendem Abstand zum Grundwasser möglich.


Die Durchlässigkeit des angetroffenen Fein- und Mittelsandes ist nach „Hazen“ ermittelt worden und liegt bei  $\text{cal } k_f = 8 \text{ bis } 9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ .

Empfohlen wird hier eine ausreichend bemessene Rigolenversickerungsanlage nach den Bestimmungen des Arbeitsblattes der abwassertechnischen Vereinigung ATV 138.

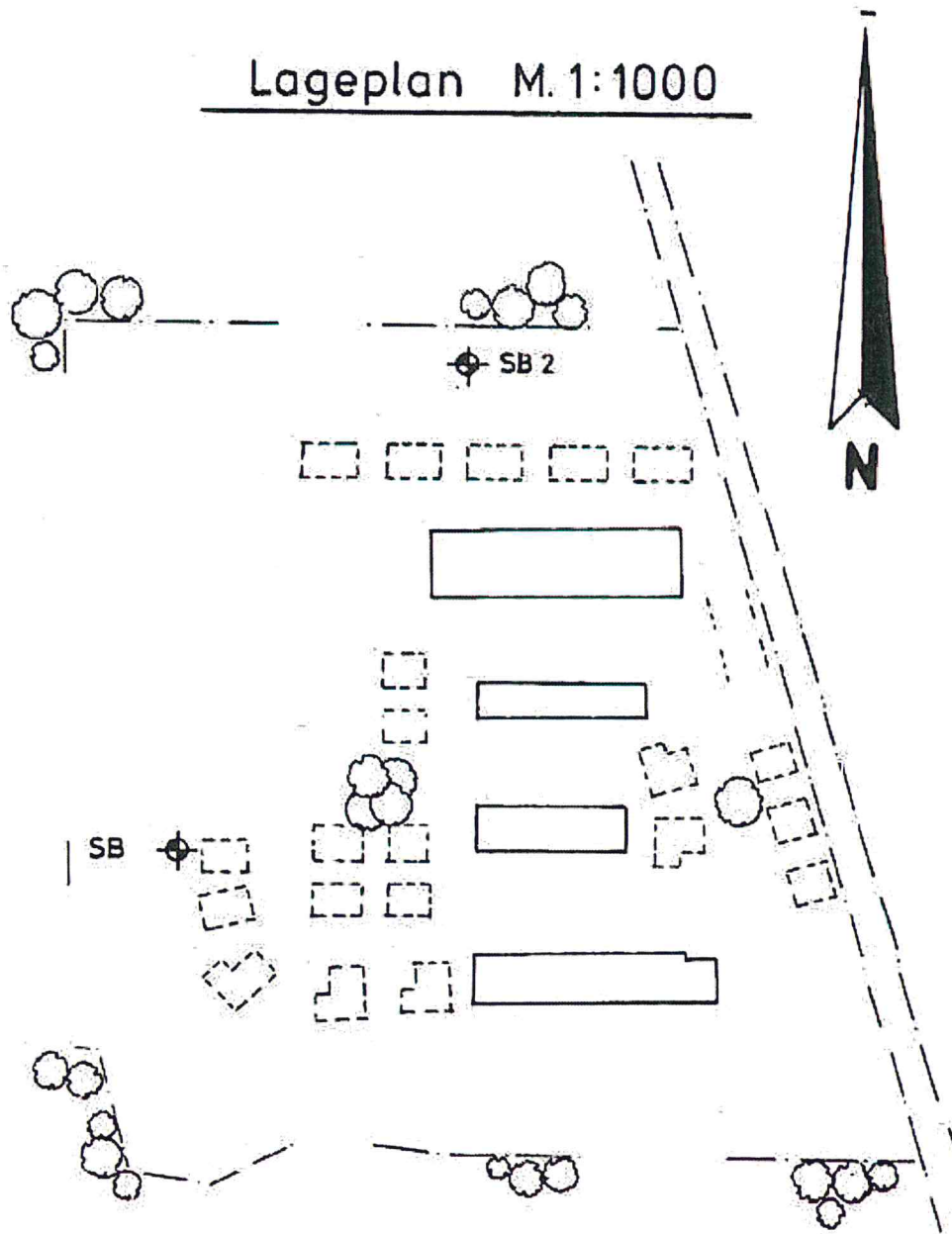
Sachbearbeiter:

  
(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

Erd- und Grundbaulaboratorium  
BAUKONTOR DÜMCKE GMBH

  
(Dipl.-Ing. Dümcke)

# Lageplan M. 1:1000



BAU- VORHABEN		Schattin Waldhotel	
BAUHERR		Herr Langmark, Schattin	
DAR- STELLUNG		Sondierprofile + Lageplan	
GEZEICHNET	16.10.2000 Mo	NASSTAB	1:50 / 1:1000
GEPRÜFT		PLAN	183/00-1
INDEX			
<b>BAUKONTOR DÜMCKE</b>		INGENIEUR- UND UMWELTBERATUNG ERD- UND GRUNDBAULABORATORIUM	
GMBH		ALFSTRASSE 26	RUF 0451/30037-0
		23552 LÜbeck	FAX 0451/3003711

Planträger: Hr. Schäper, UBIS GmbH, Wiesenstraße 7, 19217 Utecht  
 Bauleitplanung: Architekturbüro Bürger, Mozartstraße 17, 19053 Schwerin,  
 Tel.: 0385 / 799950, Email: Architekt-Buerger@t-online.de

Juli 2012

**B-PLAN NR. 9 der Gemeinde Lüdersdorf „Reiterhof mit Ferienhäusern“  
 für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin  
 (Gemarkung Lenschow, Flur 1, Flurstücke 10/1 und 10/3)  
 hier: Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm von der BAB 20**

Ausgangslage:

- Emissionsquelle BAB 20 im Streckenabschnitt zwischen Landesgrenze SH und Abfahrt Lüdersdorf, ca. km 24,10, zul. Höchstgeschwindigkeit 130 km/h
- Verkehrsbelegung nach Angaben des Straßenbauamtes Schwerin, vom 25.06./10.07.2012 (Frau Scharf):  
     Prognose DTV 2012: 32.347 Kfz/24 h, dav. Schwerlastverkehr 3.692
- Lage des Plangebietes – südöstlich der von Südwest nach Nordosten verlaufenden BAB 20
- Abstand zu   Allgemeines Wohngebiet                                   ca.    600 m    unter Berücksichtigung  
                   und Ferienhäuser im SO-Gebiet                           ca.    600 m    des 30 m Waldabstandes
- Immissionsstandort umgeben von sehr langjährigem Nadelholzbestand in ca. 500 m Tiefe
- Betrachtung der Immissionsbedingungen ohne Berücksichtigung der Topografie, schallhemmende Wirkung des o.g. Waldbestandes und vorhandener Gebäude (Mehrzweckhalle Bestand und geplanter Reithalle)

gesetzliche Rahmenbedingungen

DIN 18005-1:	Orientierungswerte	tags	nachts
	Allgemeines Wohngebiet	50 dB	45 dB
	Ferienhausgebiet	50 dB	40 dB
Straßen in Baulast des Bundes (Lärmsanierung)			
	Allgemeines Wohngebiet	67 dB	57 dB
	Ferienhausgebiet	es gelten keine Immissionsgrenzwerte	
16. BImSchV	Allgemeines Wohngebiet	59 dB	49 dB
	Ferienhausgebiet	es gelten keine Immissionsgrenzwerte	

**überschlägliche Ermittlung der Immissionsbelastung nach [www.laermkontor.de](http://www.laermkontor.de)**

600 m Abstand, DTV 32.347 Kfz/24 h,  
 Höhe des Immissionsortes   (WA - Wohnblock, 3-geschossig   - 8,60 m,  
   Ferienhaus    1- geschossig + DG   - 4,00 m)

**ohne Berücksichtigung**  
 der Lage der BAB im Einschnitt und ca. 500 m Wald im Abstandsbereich

Ergebnis (siehe auch Anlage)	tags	nachts
Immissionsort in 8,60 m Höhe	54,8 dB	49,9 dB
Immissionsort in 4,00 m Höhe	54,7 dB	49,8 dB

## Bewertung des Ergebnisses

In der Bewertung der Ergebnisse der überschläglichen Ermittlung der Immissionswerte im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 bzgl. der Richtwerte der 16. BImSchV und der Grenzwerte der Immissionen von Straßen, die sich in Baulast des Bundes befinden, und zu den Orientierungswerten der DIN 18005 werden die Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet und Ferienhausgebiet gleich gesetzt. Bzgl. der Bewertung wird vom Immissionsort in 8,60 m Höhe ausgegangen.

	tags	Abweichung	nachts	Abweichung
Ermittelter überschläglicher Wert	54,8		49,9	
DIN 18005 WA	50	+ 4,8	45	+ 4,9
DIN 18005 Ferienhausgebiet	50	+ 4,8	40	+ 9,9
Grenzwert nach 16. BImSchV	59	- 4,2	49	+ 0,9
Grenzwert Straßen in Baulast des Bundes	67	- 12,2	57	- 10

Die ermittelten Immissionswerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet um tags um 4,8 dB und nachts um 4,9 dB

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags um 4,2 dB unterschritten und nachts um 0,9 dB überschritten.

Die Grenzwerte für Straßen in Baulast des Bundes werden tags um 12,2 dB und nachts um 10 dB unterschritten.

Die Ermittlung der überschläglichen Immissionsbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte ohne Berücksichtigung der Faktoren, die die Schallausbreitung hemmen bzw. verringern:

- Hauptwindrichtung Südwest treibt Immissionen vom Baugebiet weg
- Lage der BAB 20 im Geländeeinschnitt
- ca. 500 m Waldgebiet zwischen Emissions- und Immissionsort
- abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude (Mehrzweckhalle im nördlichen Bereichen des WA)
- abschirmende Wirkung der geplanten Reithalle im Norden des SO-Gebietes

Bei dem So-Gebiet handelt es sich um ein Ferienhausgebiet eines Reiterhofes, d.h. eines Bereiches mit besonders vielen Aktivitäten rings um den Pferdesport, d.h. dieses Ferienhausgebiet ist kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis.

Die Orientierung der künftigen Ferienhäuser wird Bezug nehmen auf die Nord-Süd-Ausrichtung des Gebietes, d.h. Terrassenbereiche werden an der Südseite der Ferienhäuser eingeordnet werden, damit wird die schallschützende Wirkung der neuen Ferienhäuser für die Freiflächen ausgenutzt werden können.

Unter Berücksichtigung der o.g. nicht in die überschlägliche Bewertung der Belange des Immissionsschutzes einbezogenen Faktoren, die die Immissionsbelastung objektiv verringern, die Spezifik des Ferienhausgebietes als Ferienbereich als Teil eines durch Aktivitäten rund um den Reitsport bestimmten Bereich 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.

Der Bebauungsplan Nr. 9 sollte zur Verminderung der Beeinträchtigungen aus den Lärm-Immissionen der BAB 20 folgende Festsetzungen ausnehmen:

- Bei der Errichtung von Ferienhäusern und Wohngebäuden ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil an der Nord- und Westseite der Gebäude einzuhalten: 35 dB.
- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche an den Ferienhäusern sollten auf der lärmabgewandten südlichen Gebäudeseite eingeordnet werden.

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürosräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R_{w,rez}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$ 

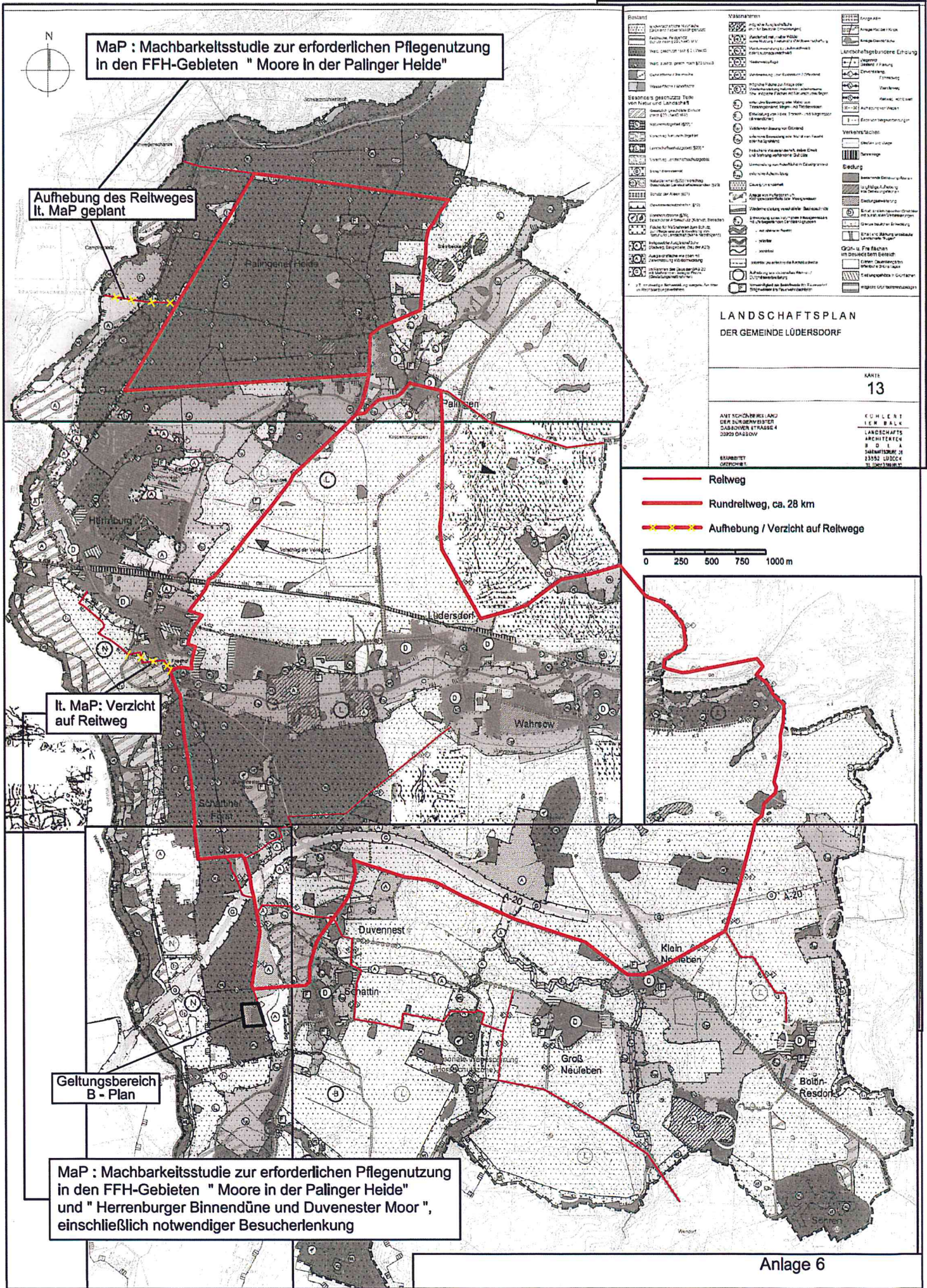
Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,6	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R_{w,rez}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R_{w,rez}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
		1	30	30/25	30/25	35/25	35/25
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R_{w,rez}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.



**MaP : Machbarkeitsstudie zur erforderlichen Pflegenutzung in den FFH-Gebieten " Moore in der Pallingener Heide"**

**Aufhebung des Reitweges lt. MaP geplant**

**lt. MaP: Verzicht auf Reitweg**

**Geltungsbereich B - Plan**

**MaP : Machbarkeitsstudie zur erforderlichen Pflegenutzung in den FFH-Gebieten " Moore in der Pallingener Heide " und " Herrenburger Binnendüne und Duvener Moor ", einschließlich notwendiger Besucherlenkung**

<b>Bestand</b>	<b>Maßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandstypen</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>...</li> <li>...</li> </ul>

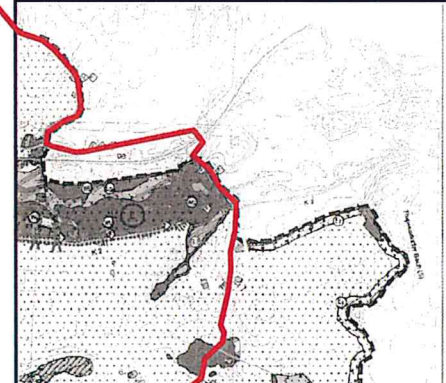
**LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE LÜDERSDORF**

KARTEN 13

ANT. SCHÖNBERG LAND DER BÜRGERMEISTER DUBOWER STRASSE 4 03052 DÜSSELDORF

COHLERT IEM BALK LANDSCHAFTS ARCHITECTEN B D E A SAARSTRASSE 20 53556 LÜDERSDORF

- Reitweg
  - Rundreitweg, ca. 28 km
  - Aufhebung / Verzicht auf Reitwege
- 0 250 500 750 1000 m



Anlage 6



**BAUKONTOR DÜMCKE** GmbH

**Ingenieurberatung für das Bauwesen  
Erd- und Grundbaulaboratorium  
Gründungen - Bodenmechanik  
Altlasterkundung - Umweltberatung**

UBIS GBR  
Herr Tim Schäper  
Wiesenstraße 7

19217 Utecht

Alfstraße 26  
23552 Lübeck

Postfach 2038  
23508 Lübeck

Telefon: (0451) 30037-0  
Telefax: (0451) 30037-11  
E-Mail: [info@baukontor-duemcke.de](mailto:info@baukontor-duemcke.de)

Bearbeitung: Herr Jan Dümcke  
Durchwahl: (0451) 30037-25  
Steuer -Nr. 22 290 0227 2

Lübeck, den 27. Juni 2013  
jd -  
183/00

**Betr.:** Schattin, B-Plan Nr. 9, Reiterhof mit Ferienhäusern  
hier: Entwässerung  
**Bezug:** Schreiben des Landkreises NWM vom 20.02.2013,  
B-Plan Nr. 9 „SO Reiterhof mit Ferienhäuser“  
**Anlagen:** 183/00 -2 bis -5

Sehr geehrter Herr Schäper,

südlich von Schattin, Gemeinde Lüdersdorf, wird das ehemalige Waldhotel Schattin zu einem Reiterhof mit Ferienhäusern umgestaltet.

Im B-Plan-Verfahren Nr. 9 ist gemäß dem Landes-Wassergesetz eine ortsnahe Versickerung des auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Im Oktober 2000 sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Danach steht hier unterhalb der Oberbodenschicht schwach schluffiger Fein- und Mittelsand an.

Der Grundwasserstand ist ca. 2,7 m bis 2,9 m (NN +5,30 m) unter Gelände (NN +8,10 m) angetroffen worden.

Grundsätzlich ist hier eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 möglich. Dabei ist das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in Mulden einzuleiten, wo es über den belebten „A“-Horizont gereinigt und versickert werden kann. Niederschlagswasser von Dachflächen kann z. B. über Rigolen zurückgehalten und ortsnah versickert werden.

Da die Fläche ggf. parzelliert wird, kann zur Vermeidung von Grunddienstbarkeiten und Leitungsrechten etc. eine Versickerungseinheit je Grundstück vorgesehen und wasserrechtlich genehmigt werden. Als Richtgröße ist hier eine Versickerungsanlage für jeweils 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und für 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ermittelt worden (siehe Anlage).

Für die Versickerung von Dachflächenwasser ist der Einbau einer Rigole eine wirtschaftliche Lösung. Dabei ist ein 1,5 m breiter Graben bis maximal 1,0 m über den Grundwasserstand auszuheben und mit 1,5 m<sup>3</sup>/m Kies 16/32 aufzufüllen. In die Kiesschüttung, die mit einem Geotextil eingeschlagen werden sollte, ist ein Vollsickerrohr DN 300 einzubauen und mit einem Kontrollschacht herzustellen. Für jeweils 100 m<sup>2</sup> Dachfläche werden dann 5,0 m Rigole erforderlich.

Zur Ableitung des Niederschlagswasser von Verkehrsflächen empfehlen wir, den Einbau von Mulden, Breite  $b = 1,5$  m, Tiefe  $t = 0,3$  m entlang der Verkehrsflächen vorzusehen. Je 100 m<sup>2</sup> vollversiegelter Verkehrsfläche sind an diesem Standort mindestens  $l = 10$  m Mulde erforderlich.


Bei einer Zusammenfassung und ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plangebiet kann hier eine gemeinsame Versickerungsanlage für das Dach- und Verkehrsflächenwasser in einer Rigole oder in einem Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen werden. Mit den aus dem Vorentwurf abgegriffenen versiegelten Flächen ist eine Vorbemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens für ein Versickerungsbecken durchgeführt worden.

Unter Ansatz der Dachflächen  $A_{\text{Dach}} = 7.200$  m<sup>2</sup> mit einem Abflussbeiwert  $\psi_m = 1$  und den Verkehrsflächen  $A_{\text{Verkehrsflächen}} = 6.700$  m<sup>2</sup> mit einem Abflussbeiwert  $\psi_m = 1$  sowie den Stellflächen von ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit einem Abflussbeiwert  $\psi_m = 0,7$ ,  $A_{\text{ST}} = 0,7 * 1.200$  m<sup>2</sup> = 840 m<sup>2</sup> ergibt sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 ein erforderliches Speichervolumen von  $V = \text{ca. } 590$  m<sup>3</sup>, das entsprechend der Richtlinie DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) herzustellen ist.

Die Ableitung des aus der Kleinkläranlage abfließenden Wassers kann entweder in ein oberirdisches Gewässer/Graben eingeleitet werden oder z. B. in einer belüfteten Untergrundverrieselungsanlage mit ca. 7,5 m Sickerrohr, DN 100 je WE abgeleitet werden.

Gemäß den Anforderungen des Landkreises Nordwestmecklenburg ist eine Löschwasserentnahmestelle im Abstand von nicht mehr als 150 m zur geplanten Bebauung vorzusehen. Die vorzuhaltende Löschwassermenge ist für mindestens 2 Stunden zu bemessen. Unter dem Ansatz eines Mischwohngebietes mit Dorfcharakter und 3 Vollgeschossen sowie großer Brandausbreitungsgefahr sind hier  $Q = 192 \text{ m}^3/\text{Std}$  Löschwasser bereit zu stellen. Diese Angaben liegen auf der sicheren Seite und sind durch einen Brandschutzgutachter zu bestätigen. Für die Feuerwehr ist eine Löschwassermenge von mindestens  $V_{\text{Löschw}} = 2 * 192 \approx 400 \text{ m}^3$  bereit zu stellen. Das Wasser kann z. B. in einem Löschwasserteich westlich der Bebauung vorgehalten werden und ist gem. der DIN 14210 sowie den Empfehlungen des Landkreises Nordwestmecklenburg (Schreiben vom 20.02.2013) auszubilden.

Sachbearbeiter:



(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

Erd- und Grundbaulaboratorium

BAUKONTOR DÜMCKE GMBH



(Dipl.-Ing. Dümcke)

**Arbeitsblatt DWA-A 138**

**A138-XP**

Baukontor Dümcke GmbH

Alfstraße 26  
23552 Lübeck

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Lizenznr.: 400-0706-0194

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,  
Abwasser und Abfall e.V.

**Projekt**

Bezeichnung:

Datum: 20. 6. 2013

Bearbeiter:

Bemerkung:

**Angeschlossene Flächen**

Nr.	angeschlossene Teilfläche A_E [m²]	mittlerer Abflussbeiwert Psi,m [-]	undurchlässige Fläche A_u [m²]	Beschreibung der Fläche
1	100,00	1,00	100,00	Verkehrsfläche
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00</b>	

**Risikomaß**

Verwendeter Zuschlagsfaktor f\_z      1,2

<b>Arbeitsblatt DWA-A 138</b>	<b>Seite 2</b>
<b>A138-XP</b>	Baukontor Dümcke GmbH
Version 2006	Alfstraße 26 23552 Lübeck
Dimensionierung von Versickerungsanlagen	Lizenznr.: 400-0706-0194
<small>Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.</small>	

<b>Projekt</b>	
Bezeichnung:	Datum: 20. 6. 2013
Bearbeiter:	
Bemerkung:	

<b>Eingangsdaten</b>			
angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	100	m <sup>2</sup>
mittlere Versickerungsfläche	A_S	15	m <sup>2</sup>
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit	k_f	1,0E-05	m/s
Niederschlagsbelastung	Station	Lübeck	
	n	0.20	1/a
Zuschlagsfaktor	f_z	1,2	

<b>Bemessung der Versickerungsmulde</b>				
D [min]	r_D(n) [l/(s·ha)]	V [m <sup>3</sup> ]	Erforderliche Größe der Anlage	
5	292,8	1,2	<u>erforderliches Speichervolumen</u> <b>V = 2,9 m<sup>3</sup></b> $V = \left[ (A_u + A_S) \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - A_S \cdot \frac{k_f}{2} \right] \cdot D \cdot 60 \cdot f_z$	
10	201,5	1,6		
15	158,3	1,9		
20	131,5	2,1		
30	99,3	2,3		
45	73,2	2,5		
60	58,3	2,6		
90	43,4	2,7		
120	35,2	2,8		
180	26,2	2,9		
<b>240</b>	<b>21,3</b>	<b>2,9</b>	<u>mittlere Einstauhöhe</u> <b>z = 0,20 m</b> $z = V / A_S$	
360	15,8	2,8		
540	11,8	2,4		
720	9,6	1,8		
1080	6,6	0,1		
1440	5,1	0,0		
2880	3,7	0,0		
4320	2,6	0,0		
				<u>rechnerische Entleerungszeit</u> <b>t_E = 10,88 h</b> $t_E = 2 \cdot z / k_f$
				<u>Nachweis der Entleerungszeit für n=1/a</u> <b>vorh. t_E = 6,12 h &lt; erf. t_E = 24 h</b>

**Arbeitsblatt DWA-A 138**

**A138-XP**

Baukontor Dümcke GmbH

Alfstraße 26  
23552 Lübeck

Lizenznr.: 400-0706-0194

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,  
Abwasser und Abfall e.V.

<b>Projekt</b>	
Bezeichnung:	Datum: 20. 6. 2013
Bearbeiter:	
Bemerkung:	

<b>Angeschlossene Flächen</b>				
Nr.	angeschlossene Teilfläche A_E [m²]	mittlerer Abflussbeiwert Psi,m [-]	undurchlässige Fläche A_u [m²]	Beschreibung der Fläche
1	100,00	1,00	100,00	Dachfläche
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>1,00</b>	<b>100,00</b>	

<b>Risikomaß</b>	
Verwendeter Zuschlagsfaktor f_z	1,2

<b>Arbeitsblatt DWA-A 138</b>	<b>Seite 2</b>
<b>A138-XP</b>	Baukontor Dümcke GmbH
Version 2006	Alfstraße 26 23552 Lübeck
Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.	Lizenznr.: 400-0706-0194
Dimensionierung von Versickerungsanlagen	

<b>Projekt</b>	
Bezeichnung:	Datum: 20. 6. 2013
Bearbeiter:	
Bemerkung:	

<b>Eingangsdaten</b>		
angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	100 m <sup>2</sup>
Höhe der Rigole	h	1 m
Breite der Rigole	b	1,5 m
Drosselabfluss	Q_Dr	l/s
Speicherkoefizient des Füllmaterials	s_R	0,35
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit	k_f	1,0E-05 m/s
Innendurchmesser des Rohres	d_i	0,30 m
Aussendurchmesser des Rohres	d_a	0,35 m
Wasseraustrittsfläche	A_Austritt	180 cm <sup>2</sup> /m
Anzahl der Rohre	i	1
Niederschlagsbelastung	Station	Lübeck
	n	0.20 1/a
Zuschlagsfaktor	f_z	1,2

<b>Bemessung der Versickerungsrigole</b>			
D [min]	r_D(n) [l/(s·ha)]	l [m]	Erforderliche Größe der Anlage
5	292,8	1,9	<b>Gesamtspeicherkoefizient</b>
10	201,5	2,5	<b>s<sub>RR</sub> = 0,37</b>
15	158,3	3,0	$s_{RR} = \frac{s_R}{b \cdot h} \left[ b \cdot h + i \cdot \frac{\pi}{4} \cdot \left( \frac{1}{s_R} \cdot d_i^2 - d_a^2 \right) \right]$
20	131,5	3,3	<b>erforderliche Rigolenlänge</b>
30	99,3	3,7	<b>l = 5,0 m</b>
45	73,2	4,0	$l = \frac{A_u \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - Q_{Dr}}{b \cdot h \cdot s_{RR} + \left( b + \frac{h}{2} \right) \cdot \frac{k_f}{2}}$
60	58,3	4,2	<b>effektives Rigolenspeichervolumen</b>
90	43,4	4,5	<b>V = 2,8 m<sup>3</sup></b>
120	35,2	4,7	<b>Nachweis des ausreichenden Wasseraustritts</b>
180	26,2	4,9	<b>Q<sub>Austritt</sub> = 9,0 l/s &gt; Q<sub>zu</sub> = 2,0 l/s</b>
240	21,3	5,0	<b>rechnerische Entleerungszeit</b>
360	15,8	5,0	<b>t<sub>E</sub> = 15,6 h</b>
540	11,8	4,8	$t_E = \frac{V}{\frac{k_f}{2} \cdot \left( b + \frac{h}{2} \right) \cdot l + Q_{Dr}}$
720	9,6	4,6	
1080	6,6	3,8	
1440	5,1	3,3	
2880	3,7	2,9	
4320	2,6	2,2	

BAUKONTOR DÜMCKE GmbH

Ingenieurberatung für das Bauwesen  
 Erd- und Grundbaulaboratorium  
 Gründungen - Bodenmechanik  
 Altlasterkundung - Umweltberatung

UBIS GBR  
 Herr Tim Schäper  
 Wiesenstraße 7

19217 Utecht

Alfstraße 26  
 23552 Lübeck

Postfach 2038  
 23508 Lübeck

Telefon: (0451) 30037-0  
 Telefax: (0451) 30037-11  
 E-Mail: info@baukontor-duemcke.de

Bearbeitung: Herr Jan Dümcke  
 Durchwahl: (0451) 30037-25  
 Steuer -Nr. 22 290 0227 2

Lübeck, den 23. Juni 2014

jd -  
 183/00

**Betr.:** Schattin, B-Plan Nr. 9, Reiterhof mit Ferienhäusern  
hier: Zufahrtsstraße zum Wohngebiet  
**Bezug:** Schreiben des Landkreises NWM vom 20.02.2013 und 19.06.2014  
 B-Plan Nr. 9 „SO Reiterhof mit Ferienhäuser“

Sehr geehrter Herr Schäper,

südlich von Schattin, Gemeinde Lüdersdorf, geht von der Hauptstraße die Waldstraße zum ehemaligen Waldhotel Schattin ab. Die Waldstraße verläuft nach ca. 15 m über einen Grabendurchlass und weiter über ausgelegte Betonplatten (Breite 5,0 m). Nach ca. 120 m knickt die Waldstraße nach Norden ab. Hinter der Kurve bis zum Waldhotel ist die Straße mit Fahrbahnbeton  $t \geq 20$  cm hergestellt worden (Breite 4,5 m). Beidseitig der Fahrbahn ist ein befestigter Bankettstreifen von mindestens 0,5 m vorhanden.

Für den Ausbau des ehemaligen Waldhotels zu einem Reiterhof mit Ferienhäusern (B-Plan Nr. 9) ist die Konformität der vorhandenen Straße zu prüfen. Im B-Plan Nr. 9 ist das zu erschließende Areal für einen Reiterhof mit ca. 40 Pferden, ca. 20 Ferienhäusern, 24 WE sowie einer Schank- und Speisewirtschaft ausgelegt. Somit wird die Waldstraße als einbahnige Erschließungsstraße mit klein- /nahräumiger Verbindungsfunktion eingestuft.



Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist für eine Wohn-/Sammelstraße eine Mindestbreite der Fahrbahn für den Begegnungsverkehr PKW/PKW von 4,75 m, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen von 4,10 m erforderlich.


Die Fahrbahnbreite von  $b = 4,5$  m ist somit ausreichend. Die Ausweichmöglichkeit für PKWs bei entgegenkommenden Müllfahrzeugen und LKWs ist gegeben.

Nach der RStO 12 (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen) ist eine Wohn- und Sammelstraße, Straßenkategorie ES IV der Belastungsklasse Bk 0,3 bis Bk 1,0 zuzuordnen.

Der vorhandene Aufbau mit einer Betondecke (Stahlbeton-Fertigteile und Fahrbahnbeton) auf F1-Boden entspricht näherungsweise der Tafel 2, Zeile 4, Bk 1,0, und ist somit ausreichend tragfähig. Die Fahrbahnunebenheiten im ersten Bauabschnitt sind im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen zu sanieren.

Die vorhandene Straße entspricht somit der Fahrbahnbreite nach RAST 06 und der Tragfähigkeit gem. RStO 12 für eine Erschließungsstraße mit klein- /nahräumiger Verbindungsfunktion.

Sachbearbeiter:



(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

Erd- und Grundbaulaboratorium

BAUKONTOR DÜMCKE GMBH



(Dipl.-Ing. Carstensen)

**GEMEINDE LÜDERSDORF, B-PLAN NR. 9**

---

**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

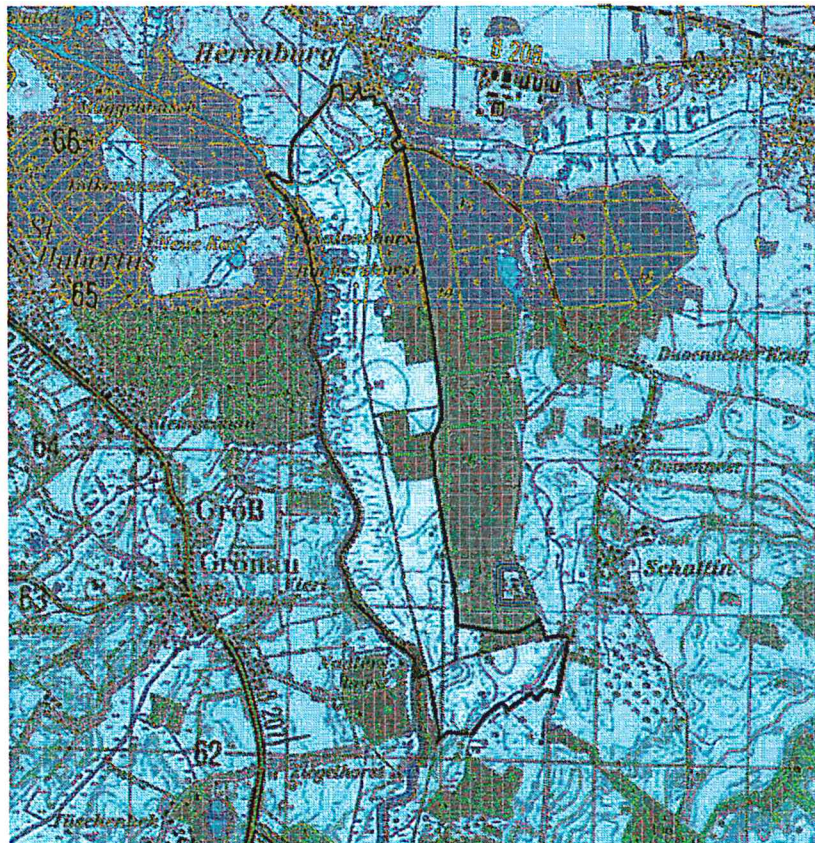
Verfasser

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 Tritrasen, 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 ruderalen Staudenfluren zu wachsen.

**Biotoptyp-Zuordnung:** 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, Sparganium angustifolium, 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 vorgesehenes 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 Bruten, 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**

## Vereinbarung Ökokonto

Zwischen dem

Land Mecklenburg-Vorpommern endvertreten durch den Leiter  
des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee Klaus Jarmatz  
Wittenburger Chaussee 13  
19246 Zarrentin am Schaalsee

- Eigentümer -

und

der

UBIS GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Tim Schäper  
Wiesenstraße 7  
19217 Utecht

- Ausgleichspflichtige -

wird folgende

**Vereinbarung zur finanziellen Ablösung der Nutzung von Flächenäquivalenten  
des Ökokontos „Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung“ im  
Rahmen von Ausgleichsleistungen bei der Umsetzung des B-Plan Nr. 9 der  
Gemeinde Lüdersdorf „Reiterhof Schattin“**


Als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Groß Thurow, Flur 1, Flurstücke 6/1, 11,  
12/2, 12/3, 12/4, 27, 30, 33,36,37,40,41/1, 44, 45, 46, 47/1, 113, 114, 115, 116/1,  
118, 120/1, 122, 123, 137, 125/2 wird die „Renaturierung der nördlichen Goldensee-  
Niederung“ mit einem anteiligem Flächenäquivalent von **0,6 ha**  
**Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) der UBIS GmbH, Wiesenstraße 7,**  
**19217 Utecht** im Zuge der Umsetzung des B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf  
„Reiterhof Schattin“

Zur Sicherung der Maßnahme wird diese finanzielle Vereinbarung zur Ablösung von  
**7.200,00 € in Worten -siebentausendzweihundert- Euro** mit dem Land  
Mecklenburg-Vorpommern vertreten durch das Amt für das Biosphärenreservat  
Schaalsee (1 KFÄ kostet 12.000 €) und der UBIS GmbH, Wiesenstraße 7,  
19217 Utecht geschlossen.

Die Ablösesumme ist von der UBIS GmbH, Wiesenstraße 7,

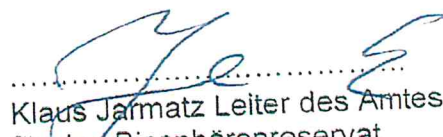
19217 Utecht nach Zugang der Zahlungsaufforderung des Eigentümers zu den dort benannten Zahlungsmodalitäten ( 30 Tage nach Zugang der Zahlungsaufforderung, Bankverbindung) zu leisten.

Utecht, den



Herr Tim Schäper **UBIS GmbH**  
Wiesenstraße 7  
Geschäftsführer 19217 Utecht  
UBIS GmbH Tel. + Fax: 038875 / 20880  
Mobil: 0160 / 8231432

Zarrentin, den... 14.07.2014



Klaus Jarmatz Leiter des Amtes  
für das Biosphärenreservat  
Schaalsee

Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee  
Wittenburger Chaussee 13  
19246 Zarrentin  
Tel: 038851-302-0 Fax 302-20  
E-Mail: [post@amt-schaalsee.mvnet.de](mailto:post@amt-schaalsee.mvnet.de)  
Internet: [www.schaalsee.de](http://www.schaalsee.de)

# Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee

- Untere Naturschutzbehörde -



Amt für das Biosphärenreservat Schaalsee  
Wittenburger Chaussee 13 \* 19246 Zarrentin am Schaalsee

UBIS GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Tim Schäper  
Wiesenstraße 7  
19217 Utecht

bearbeitet von: Frau Schwan

Tel.: 038851/302-12  
Fax: 038851/302-20  
E-Mail: [i.schwan@afbr-schaalsee.mvnet.de](mailto:i.schwan@afbr-schaalsee.mvnet.de)

Az.: AfBR SCH-  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zarrentin, den 14.07.2014

## Vereinbarung Ökokonto

Vereinbarung zur finanziellen Ablösung der Nutzung von Flächenäquivalenten des Ökokontos „Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung“ im Rahmen von Ausgleichsleistungen bei der Umsetzung des B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf „Reiterhof Schattin“

Sehr geehrter Herr Schäper,

anbei übersende ich Ihnen ein unterschriebenes Exemplar der o.g. Vereinbarung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Schwan



Hausanschrift:  
Amt für das  
Biosphärenreservat Schaalsee

Wittenburger Chaussee 13  
19246 Zarrentin am Schaalsee

Telefon: 038851-302-0  
Fax: 038851-302-20  
E-Mail: [post@afbr-schaalsee.mvnet.de](mailto:post@afbr-schaalsee.mvnet.de)  
Internet: [www.schaalsee.de](http://www.schaalsee.de)