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 stadttechnischen 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 m²	100 %
Sonstiges Sondergebiet		16.763 m²	31,4 %
SO 1 Reithalle	3.510 m²		
SO 2 Wochenend- und Ferienhäuser, Betreiberwohnen	6.957 m²		
SO 3 Mehrzweckhallen	3.333 m²		
SO 4 Wohnen	2.963 m²		
Fläche für Versorgungsanlagen		1.142 m²	2,1 %
Verkehrsflächen, privat		4.578 m²	8,6 %
private Grünflächen		15.843 m²	29,6 %
Flächen für Wald		15.149 m²	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 / 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.

Fachplanungen

Im Landschaftsinformationssystems 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 war im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser" dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Änderung der Flächendefinition. Das Gebiet wird im nunmehr wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) als Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" dargestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 9 wird damit aus dem 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 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.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Reitwegekonzept entsprechend des Landschaftsplanes 2003 bisher nicht vollständig umgesetzt werden konnte.
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 nichteinsehbar. 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 beeinträchtigen 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 § 44 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 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 Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechlichen 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 beginnen 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 ausgewiesen 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 Flächenversieglung 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 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 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**
Mensch	keine	+	+	o	o	o	o	+	o
Pflanzen	-	keine	+	+	o	o	o	+	o
Tiere	-	+	keine	+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+	keine	o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	-	keine	o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o	keine	o	+	o
Luft	o	+	o	o	o	+	keine	o	o
Landschaft	+	+	o	o	o	+	o	keine	o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	keine

-- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
o neutrale Wirkung
+ positive 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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- erhöhte Nutzungsdichte - Lärmbelästigungen aus Verkehrslärm	- o
Besonderer Artenschutz und Pflanzen und Tiere	- 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
Boden	- eingeschränkte Beeinträchtigung der Bodenfunktion	-
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	o
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche versiegelte Flächen	-
Landschaft	- keine Beeinträchtigungen bei Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen	o
Kultur- und Sachgüter	- keine Beeinträchtigungen	-
Wechselwirkungen	- 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 Versieglung 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 27.01.2015 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.

16.06.2015

.....
Prof. Dr. Huzel

Bürgermeister

Teil 4: Anlagen

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

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

Anlage 1

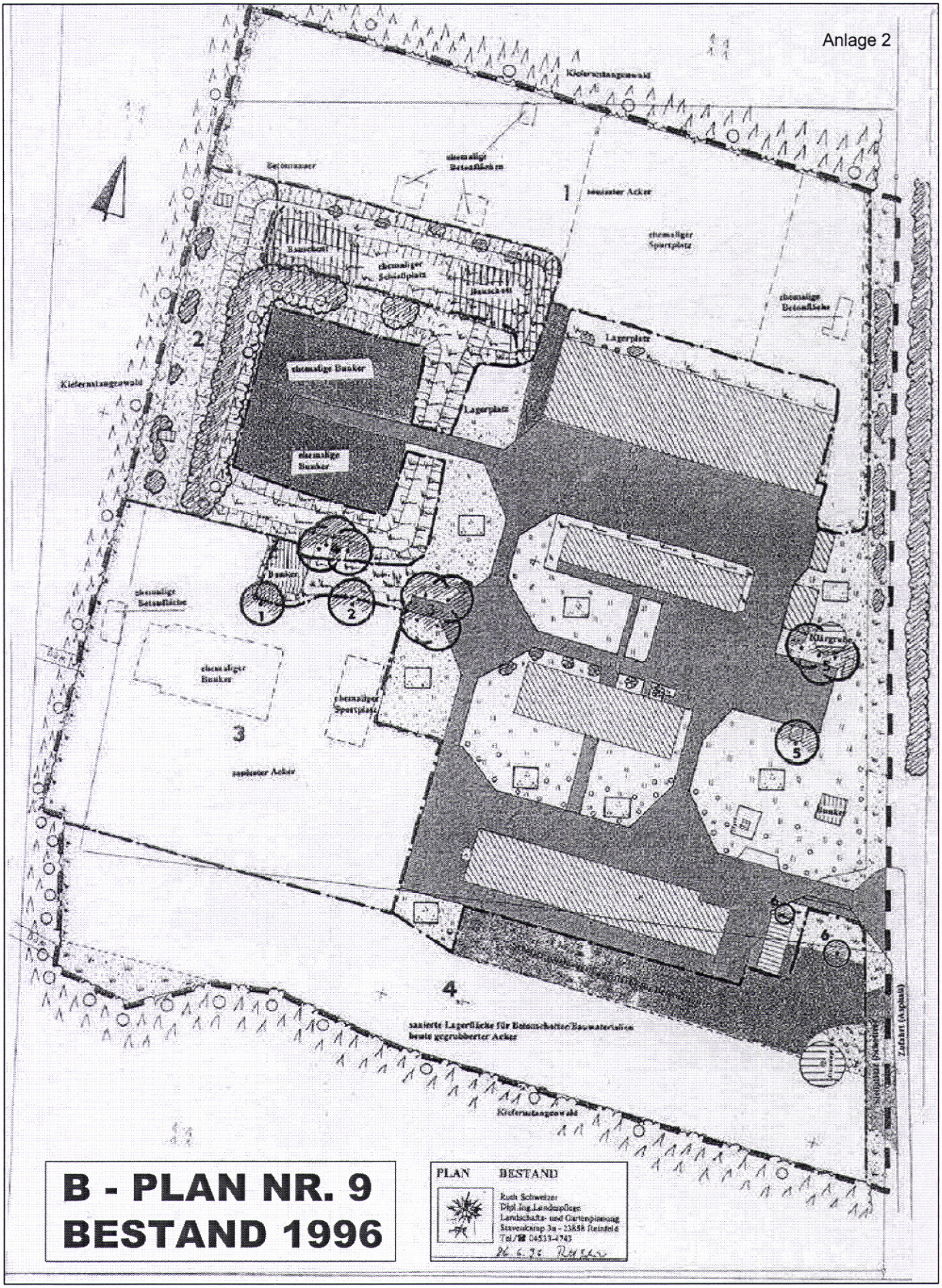
FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN KASERNENSTANDORTES IM ORTSTEIL SCHATTIN

BESTANDSPLAN

LEGENDE

Gebäudeflächen	2 858 m²	Geltungsbereich	53 457 m²
Flächen technischer Anlagen	2 057 m²	befestigte Flächen (Böschungen / Ablagerungen)	5 559 m²
befestigte Flächen	4 794 m²	Grünanlagen / Gärten	6 478 m²
teilbefestigte Flächen	178 m²	Grünland	16 386 m²
		Wald	15 147 m²

Anlage 2



B - PLAN NR. 9
BESTAND 1996

PLAN BESTAND

Ruth Schweizer
Dipl.-Ing. Landespflege
Landschafts- und Gartenplanung
Steenwinkup 3a – 25858 Reinfeld
Tel./☎ 04533-4743

ZUR INFORMATION: ÜBERBAUUNGSGRAD 1996

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

Anlage 3

Bestand						
B-Plan-Fläche				53.457	100%	versiegelte/ teilbefestigte Bereiche
ehemaliger Kasernenbereich						
	befestigte Flächen					
		Gebäudefläche	2.858			
		Flächen techn. Anlagen	2.057			
		Verkehrsflächen	4.794			
		Verkehrsflächen teilbefestigt	178			
		verdichtete Bereiche, Böschungen	5.559			
	Summe versiegelte / verdichte Flächen			15.446	29%	15.446
		Grünanlagen / Gärten	6.478			
		Grünland	16.386			
	Grünflächen			22.864	43%	
	Wald			15.147	28%	

Planung		Fläche in m²		Relevanz für Ausgleichsmaßnahmen: Versieglungsgrad	versiegelte/ teilbefestigte Bereiche in m²
Geltungsbereich		53.457	53.457		
Sonstiges Sondergebiet			16.763		
	SO 1 - Reithalle	3.510		100%	3.510
	SO 2a - Betreiberwohnen	1.373		60%	820
	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%	3.320
	SO 4 - Wohnen	2.963		80%	2.360
Fläche für Versorgungsanlagen			1.124	neutral zum Bestand	
	Regenwasserrückhaltebecken	681			
	Kläranlage	443			
Verkehrsflächen, privat			4.578	100%	4.578
	Fahrbereiche	4.364			
	Stellplätze	214			
Grünflächen, privat			15.843		
	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		15.149	15.149	neutral zum Bestand	
					18.988

Ermittlung auszugleichender Flächen		Bestand	Planung	Saldo
	versiegelte und teilversiegelte Flächen	15.446	18.988	3.542
zusätzlich befestigte Fläche aus antropogen überformten Grünbereichen		3.542		
Summe		3.542		

Kompensationserfordernis		Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-erfordernis Ke	Zuschlag für Versieglung Vz	Freiraum-beeinträchtigungs-grad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen								
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)								
max. künftig vol versiegelte Flächen aus Kasernengrünfläche	zusätzliche Vollversieglung	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	Kompensations wertzahl	Erhöhung wegen Entsieglung	Summe Kompensations-wertzahl	Wirkungs-faktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp							
Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes	keine						
Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee, Ökokonto "Renaturierung nördliche Goldenseeniederung"							4.500
Kompensationsnachweis							4.500

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

Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Lüdersdorf - Übersicht zur Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

Anlage 3

Bestand						
B-Plan-Fläche				53.457	100%	versiegelte/ teilbefestigte Bereiche
ehemaliger Kasernenbereich						
	befestigte Flächen					
		Gebäudefläche	2.858			
		Flächen techn. Anlagen	2.057			
		Verkehrsflächen	4.794			
		Verkehrsflächen teilbefestigt	178			
		verdichtete Bereiche, Böschungen	5.559			
	Summe versiegelte / verdichte Flächen:			15.446	29%	15.446
		Grünanlagen / Gärten	6.478			
		Grünland	16.386			
	Grünflächen			22.864	43%	
	Wald			15.147	28%	

Planung		Fläche in m²		Relevanz für Ausgleichsmaßnahmen: Versieglungsgrad	versiegelte/ teilbefestigte Bereiche in m²
Geltungsbereich		53.457	53.457		
Sonstiges Sondergebiet			16.763		
	SO 1 - Reithalle	3.510		100%	3.510
	SO 2a - Betreiberwohnen	1.373		60%	820
	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%	3.320
	SO 4 - Wohnen	2.963		80%	2.360
Fläche für Versorgungsanlagen			1.124	neutral zum Bestand	
	Regenwasserrückhaltebecken	681			
	Kläranlage	443			
Verkehrsflächen, privat			4.578	100%	4.578
	Fahrbereiche	4.364			
	Stellplätze	214			
Grünflächen, privat			15.843		
	PG 1, Bäume und Sträucher erhalten	833		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		15.149	15.149	neutral zum Bestand	
					18.988

Ermittlung auszugleichender Flächen	Bestand	Planung	Saldo
versiegelte und teilversiegelte Flächen	15.446	18.988	3.542
zusätzlich befestigte Fläche aus antropogen überformten Grünbereichen	3.542		
Summe	3.542		

Kompensationserfordernis Biotoptypen	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-erfordernis Ke	Zuschlag für Versieglung Vz	Freiraum-eeinträchtigung: grad Fr	Korrekturfaktor (Ke + Vz) * Fr	Flächenäquival. für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)							
max. künftig voll versiegelte Flächen zusätzliche Vollversieglung aus Kasernengrünfläche	3.542	1	1,00	0,50	0,75	1,13	3.985
Kompensationserfordernis							**3.985**

Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations wertzahl	Erhöhung wegen Entsieglung	Summe Kompensations-wertzahl	Wirkungs-faktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plangebietes	keine						
Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Schaalsee, Ökokonto "Renaturierung nördliche Goldenseeniederung"							4.500
Kompensationsnachweis							**4.500**

Nachweis				
	Kompensationserfordernis	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

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

„Waldhotel Schattin"
Herrn M. Langmark

23923 Schattin

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.

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 cal k_f = 8 bis 9 x 10^{-5} m/s.

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

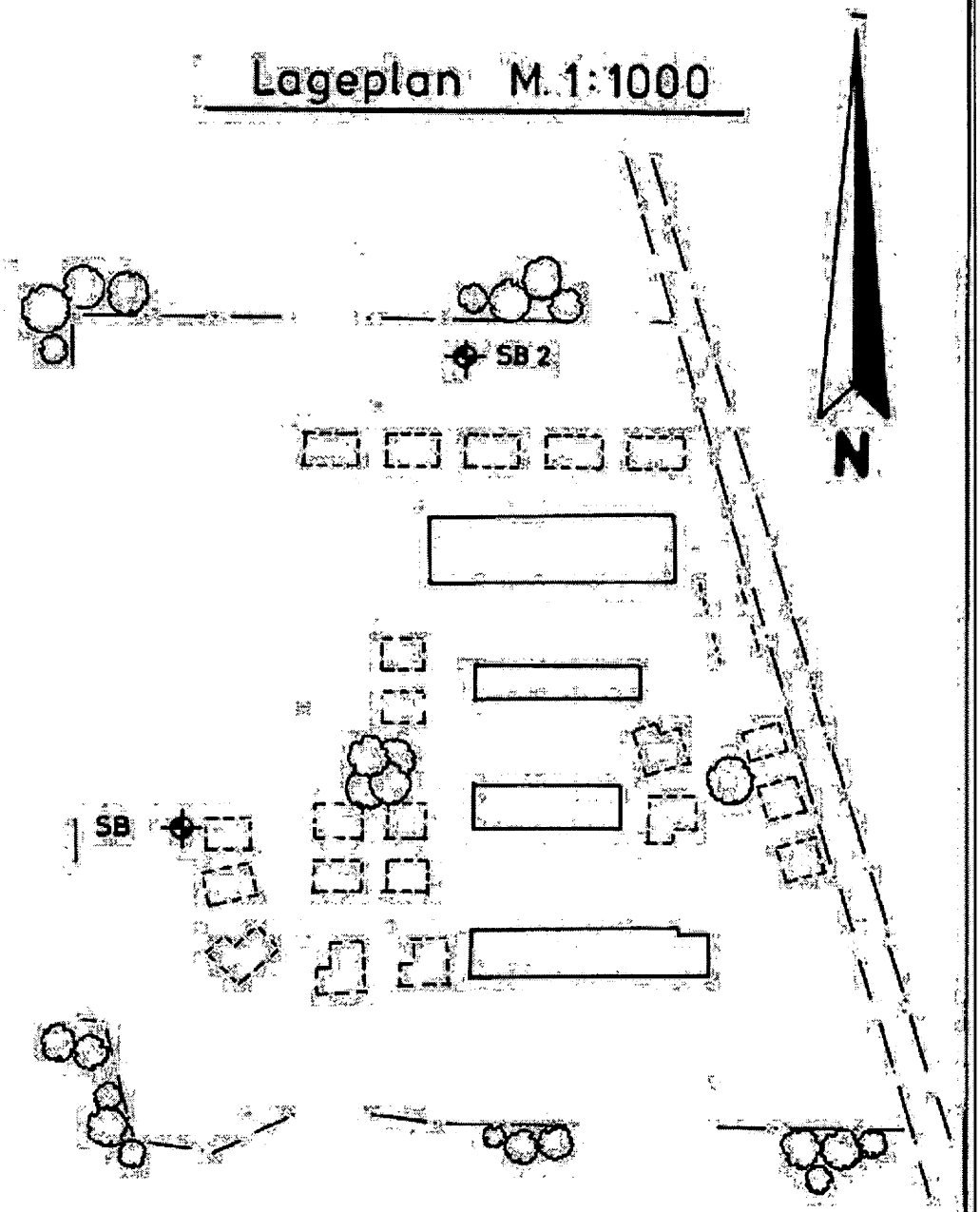
Erd- und Grundbaulaboratorium
BAUKONTOR DÜMCKE GMBH

Sachbearbeiter:

(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

(Dipl.-Ing. Dümcke)

Lageplan M. 1:1000



BAU-VORHABEN	Schattin Waldhotel
BAUHERR	Herr Langmark, Schattin
DAR-STELLUNG	Sondierprofile + Lageplan
GEZEICHNET 16.10.2000 Mo	MASSTAB 1:50 / 1:1000
GEPRÜFT	PLAN 183/00-1 INDEX

BAUKONTOR DÜMCKE GMBH
INGENIEUR- UND UMWELTBERATUNG
ERD- UND GRUNDBAULABORATORIUM
ALFSTRASSE 26
23552 Lübeck
RUF 0451/30037-0
FAX 0451/3003711

Anlage 5

Planträger: Hr. Schäper, UBIS GmbH, Wiesenstraße 7, 19217 Utecht — Juli 2012
Bauleitplanung: Architekturbüro Bürger, Mozartstraße 17, 19053 Schwerin,
Tel.: 0385 / 799950, Email: Architekt-Buerger@t-online.de

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

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"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ 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	0,8	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 m²
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ 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	50/25	30/30
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. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von − 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

BAUKONTOR DÜMCKE GmbH

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

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

UBIS GBR
Herr Tim Schäper
Wiesenstraße 7

19217 Utecht

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 m² Dachfläche und für 100 m² 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 m³/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 m² 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 m² vollversiegelter Verkehrsfläche sind an diesem Standort mindestens l = 10 m Mulde erforderlich.

Bei einer Zusammenfassung und ortsnahen 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_{Dach} = 7.200 m² mit einem Abflussbeiwert ψ_m = 1 und den Verkehrsflächen $A_{Verkehrsflächen}$ = 6.700 m² mit einem Abflussbeiwert ψ_m = 1 sowie den Stellflächen von ca. 1.200 m² mit einem Abflussbeiwert ψ_m = 0,7, A_{ST} = 0,7 * 1.200 m² = 840 m² ergibt sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 ein erforderliches Speichervolumen von V = ca. 590 m³, 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 m³/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 $V_{Löschw} = 2 * 192 \approx 400$ m³ 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.

Erd- und Grundbaulaboratorium
BAUKONTOR DÜMCKE GMBH

Sachbearbeiter:

(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

(Dipl.-Ing. Dümcke)

183/00 - 2

Arbeitsblatt DWA-A 138

A138-*XP*

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck
Lizenznr.: 400-0706-0194

Projekt

Bezeichnung:

Datum: 20. 6. 2013

Bearbeiter:

Bemerkung:

Angeschlossene Flächen

Nr.	angeschlossene Teilfläche A_E [m²]	mittlerer Abfluss-beiwert 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				
Gesamt	**100,00**	**1,00**	**100,00**	

Risikomaß

Verwendeter Zuschlagsfaktor f_z 1,2

Arbeitsblatt DWA-A 138

A138-*XP*

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck
Lizenznr.: 400-0706-0194

Projekt

Bezeichnung:
Bearbeiter:
Bemerkung:

Datum: 20. 6. 2013

Eingangsdaten

angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	100	m²
mittlere Versickerungsfläche	A_S	15	m²
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit	k_f	1,0E-05	m/s
Niederschlagsbelastung	Station	Lübeck	
	n	0,20	1/a
Zuschlagsfaktor	f_z	1,2	

Bemessung der Versickerungsmulde

D [min]	r_D(n) [l/(s·ha)]	V [m³]
5	292,8	1,2
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
240	**21,3**	**2,9**
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

Erforderliche Größe der Anlage

<u>erforderliches Speichervolumen</u>

V = 2,9 m³

$$V = \left[(A_u + A_S) \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - A_S \cdot \frac{k_f}{2}\right] \cdot D \cdot 60 \cdot f_z$$

<u>mittlere Einstauhöhe</u>

z = 0,20 m

$$z = V / A_S$$

<u>rechnerische Entleerungszeit</u>

t_E = 10,88 h

$$t_E = 2 \cdot z / k_f$$

<u>Nachweis der Entleerungszeit für n=1/a</u>

vorh. t_E = 6,12 h < erf. t_E = 24 h

183/00-4

Arbeitsblatt DWA-A 138

A138-*XP*

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck
Lizenznr.: 400-0706-0194

Projekt

Bezeichnung:

Datum: 20. 6. 2013

Bearbeiter:

Bemerkung:

Angeschlossene Flächen

Nr.	angeschlossene Teilfläche A_E [m²]	mittlerer Abfluss-beiwert 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				
Gesamt	**100,00**	**1,00**	**100,00**	

Risikomaß

Verwendeter Zuschlagsfaktor f_z 1,2

Arbeitsblatt DWA-A 138

A138-*XP*

Version 2006

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck
Lizenznr.: 400-0706-0194

Projekt

Bezeichnung:

Datum: 20. 6. 2013

Bearbeiter:

Bemerkung:

Eingangsdaten

angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	100	m²
Höhe der Rigole	h	1	m
Breite der Rigole	b	1,5	m
Drosselabfluss	Q_Dr		l/s
Speicherkoeffizient 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	cm²/m
Anzahl der Rohre	i	1	
Niederschlagsbelastung	Station	Lübeck	
	n	0,20	1/a
Zuschlagsfaktor	f_z	1,2	

Bemessung der Versickerungsrigole

D [min]	r_D(n) [l/(s·ha)]	l [m]
5	292,8	1,9
10	201,5	2,5
15	158,3	3,0
20	131,5	3,3
30	99,3	3,7
45	73,2	4,0
60	58,3	4,2
90	43,4	4,5
120	35,2	4,7
180	26,2	4,9
240	**21,3**	**5,0**
360	15,8	5,0
540	11,8	4,8
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

Erforderliche Größe der Anlage

Gesamtspeicherkoeffizient

s_RR = 0,37

$$s_{RR} = \frac{s_R}{b \cdot h} \cdot \left[b \cdot h + l \cdot \frac{\pi}{4} \cdot \left(\frac{1}{s_R} \cdot d_i^2 - d_a^2 \right) \right]$$

erforderliche Rigolenlänge

l = 5,0 m

$$l = \frac{A_u \cdot 10^{-7} \cdot r_{D(n)} - Q_{Dr}}{\frac{b \cdot h \cdot s_{RR}}{D \cdot 60 \cdot f_Z} + \left(b + \frac{h}{2} \right) \cdot \frac{k_f}{2}}$$

effektives Rigolenspeichervolumen

V = 2,8 m³

Nachweis des ausreichenden Wasseraustritts

Q_Austritt = 9,0 l/s > Q_zu = 2,0 l/s

rechnerische Entleerungszeit

t_E = 15,6 h

$$t_E = \frac{V}{\frac{k_f}{2} \cdot \left(b + \frac{h}{2} \right) \cdot l + Q_{Dr}}$$

Anlage 7

BAUKONTOR DÜMCKE GmbH

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

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

UBIS GBR
Herr Tim Schäper
Wiesenstraße 7

19217 Utecht

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 ≥ 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.

Erd- und Grundbaulaboratorium
BAUKONTOR DÜMCKE GMBH

Sachbearbeiter:

(Dipl.-Ing. Jan Dümcke)

(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.

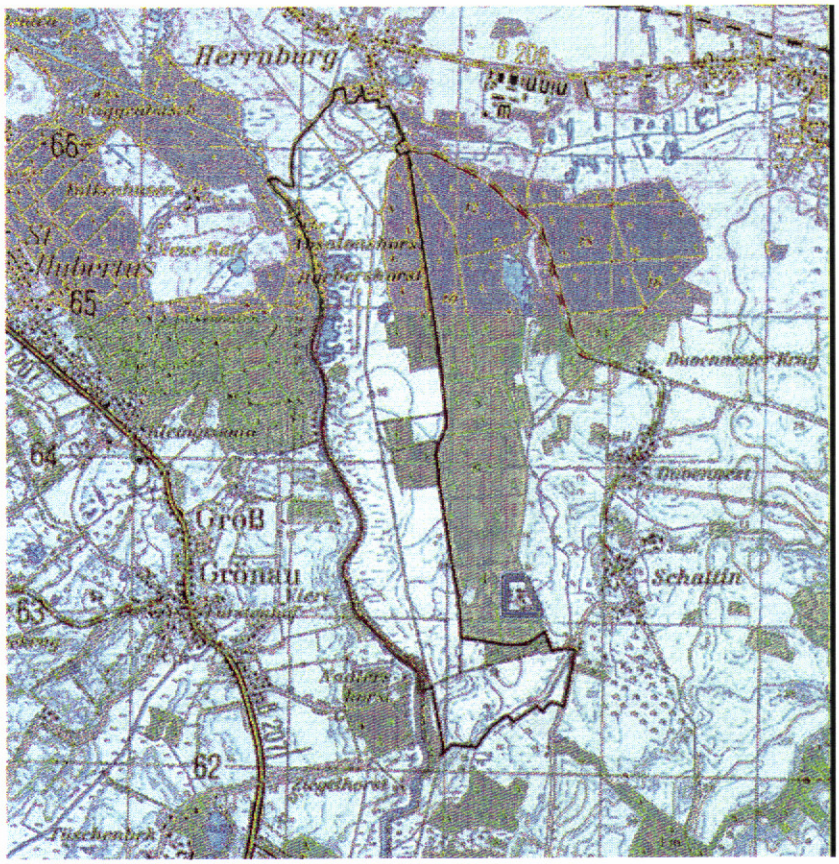


Abb. 1: Übersichtskarte
blauer Rahmen = Planungsfläche

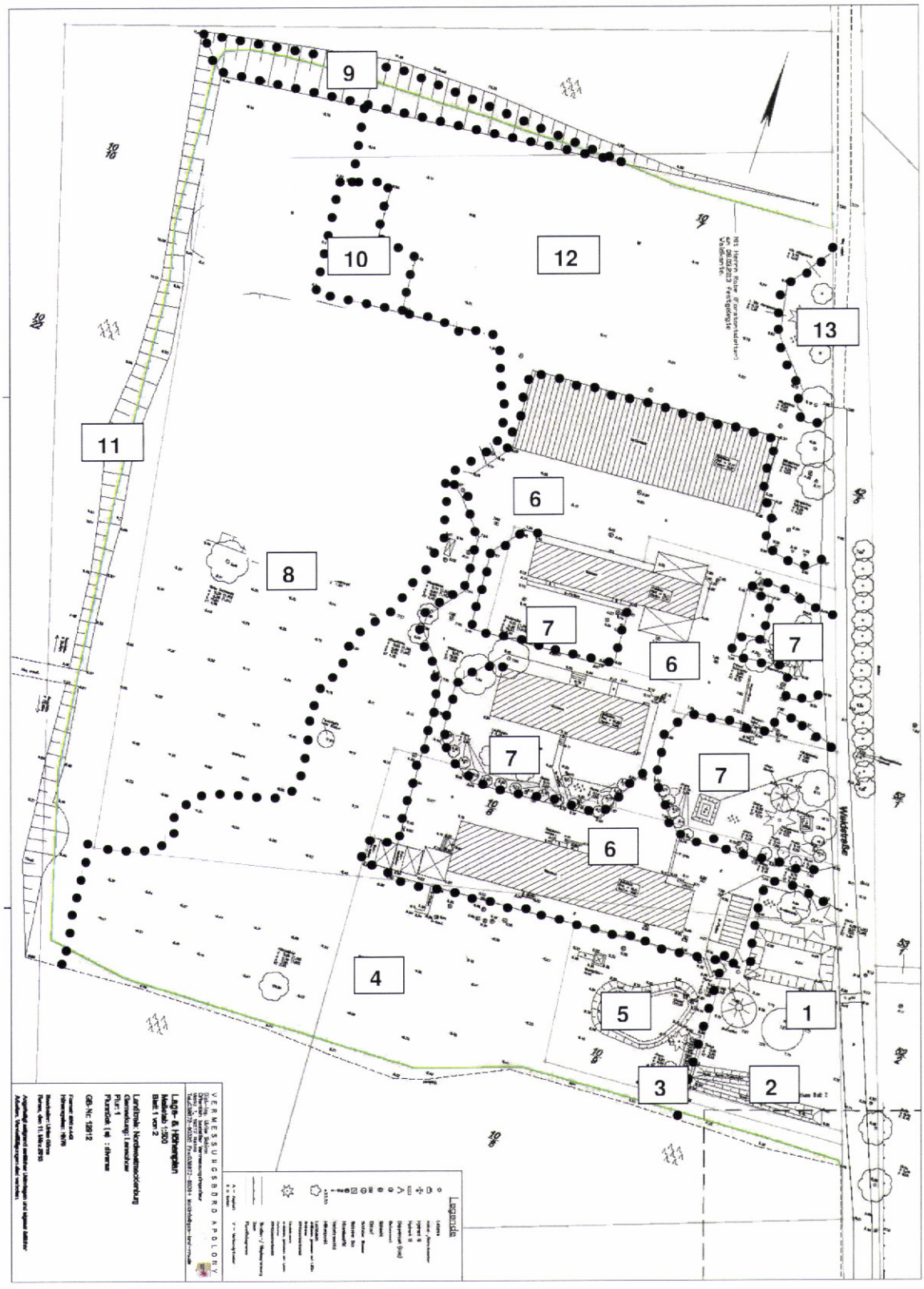


Abb. 2: Abgrenzung Biotoptypen

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 Lesesteinhaufen 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 lanceoalata, Tanacetum vulgare, Trifolium arvensis, Trifolium repens, Trifolium dubium, Hieracium pilosella, Arenaria serpyllifolia, Artemisia campestris, Verbascum nigrum, u.v.a.

Nr. 5:
Beschreibung: Künstliches Kleingewässer mit Teichfolie. Wasser sehr klar, bis zu 150cm tief, Wasserspiegel zur Zeit etwa 50cm unter Flur. Ufer gleichmäßig mäßig steil, mit sichtbarem Geotextil abgedeckt. Ufersaum schütter bewachsen mit Krötenbinsen und Arten der umgebenden ruderalen Grasflur. Am Ufer einige junge Gehölze (Grauweiden und Birken). Im Wasser kein sichtbarer Bewuchs bis auf einige Algenwatten und (sehr wenig) Wasserlinsen.
Biotoptyp-Zuordnung: 5.6.4. Zierteich (SYZ)
Schutzstatus: keiner

Nr. 6:
Beschreibung: Gebäude und umgebende versiegelte Hof- und Fahrflächen.
Biotoptyp-Zuordnung: 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
Schutzstatus:keiner

Nr. 7:
Beschreibung: Gärtnerisch überprägte Grünflächen im Umkreis der Gebäude. Mittlerweise durch extensive Nutzung/Pflege mit Spontanvegetation angereichert und mit teilweise ungewöhnlichem Baumartenbestand (z.B. eine junge schlitzblättrige Buche) und Arten der Trittrasen, ruderaler Magerrasen, Wiesen und Waldränder..
Biotoptyp-Zuordnung: 14.5.4 Einzelgehöft (ODE), Untercode 13.8.4 Ziergarten (PGZ)
Schutzstatus: keiner

Nr. 8:
Beschreibung: Sand-/Kies-Fläche, weitestgehend vegetationsfrei. Randlich beginnen artenarme ruderale Staudenfluren zu wachsen.
Biotoptyp-Zurdnung: 11.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)
Schutzstatus: keiner

Nr. 9:
Beschreibung: Waldrandböschung. Aufgrund unterschiedlich steiler Bereiche und unterschiedlichem Zeitpunkt der letzten Erdbewegung sehr ungleichmäßig gestaltet. Im Westen sehr steil, z.T. wegen Steilheit schütter bewachsen und i.a. stark von Ruderal- und Schlagflurarten überprägt, gelegentlich noch durchsetzt mit Waldarten; nach Osten auslaufend, dort überwiegend von Arten der Eichen-Kiefernwälder geprägt.
Biotoptyp-Zuordnung: 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)
Schutzstatus: keiner
Vorherrschende Arten: Betula pendula, Quercus robur, Salix caprea, Populus tremula, Sorbus aucuparia, Fagus sylvatica, Calamagrostis epigeios, Rubus spec. Rubus idaeus, Solidago gigantea, Avenella flexuosa, Urtica dioica,Agrostis tenuis, Holcus mollis u.v.a.
Tiere (Zufallsfunde): Tagfalter (Apanthopus hyperanthus, Maniola jurtina)

Nr. 10:
Beschreibung: Eingezäunter Gemüsegarten mit Hühner-Freigehege
Biotoptyp-Zuordnung: 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
Schutzstatus: keiner

Nr. 11:
Beschreibung: Waldrandartige Böschung. Höhe wechselnd, bis gut 2m hoch, bewachsen überwiegend mit ruderalen Staudenfluren, stellenweise mit jungem Gehölzanflug, mitunter auch schütter bewachsene steile Bereiche mit Waldarten.

Biotoptyp-Zuordnung: 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)
Schutzstatus: keiner
Vorherrschende Arten: Calamagrostis epigeios, Solidago gigantea, Urtica dioica, Pteridium aquilinum, Lonicera periclymenum, Prunus spinosa, Betula pendula, Festuca rubra, Rubus spec., Carex arenaria, Agrostis tenuis, Rudbeckia spec. , Salix caprea, Rosa spec., Artemisia vulgaris

Nr. 12:
Beschreibung: Nährstoffarme Wiese auf Sandboden. Als Lagerplatz für Holz u.a. genutzt, deswegen teilweise schütter bewachsen und stark mit entsprechenden Arten kurzlebiger Ruderalfluren und Magerrasen durchsetzt.
Biotoptyp-Zuordnung: 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)
Schutzstatus: keiner
Vorherrschende Arten: Plantago lancoelata, Festuca rubra, Dactylis glomerata, Spergularia rubra, Tanacetum vulgare Vicia cracca, Achillea millefolium, Trifolium dubium, Medicago lupulina, Capsella bursa-pastoris, Trifolium arvense, Loliuim perenne, Hypochoeris radicata, Hieracium pilosella, Trifolium pratense, Arenaria serpyllifolia, Conyza ganadensis, Verbascum nigrum, Agrostis tenuis Fesuca 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

Anlage 9

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
Geschäftsführer
UBIS GmbH

UBIS GmbH
Wiesenstraße 7
19217 Utecht
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@afbr-schaalsee.mvnet.de
Internet: 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

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

**Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB,
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**

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.

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 stadttechnischen Anlagen

Entsprechend der neuen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches im Bebauungsplanes Nr. 9 wurde für den Bereich die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren durchgeführt.
Das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde abgeschlossen. Die ausschließlich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezogene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit Bescheid vom 13.05.2015 genehmigt (Az.: 13074049-2.Ä-F-2015). Der Bebauungsplan Nr. 9 ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt.

Verfahrensverlauf

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Planung vom 04.02.2013 bis 11.03.2013 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Auslegung der Planunterlagen wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Lüdersdorf ortsüblich am 25.01.2013 angekündigt.
Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise zur weiteren Planentwicklung vorgebracht. Durch die gemeindlichen Gremien wurden Präzisierungen in den Planungsprozess eingebracht:
- Anzahl der Bebauungsmöglichkeiten für Ferienhäuser - Kapazität wurde um 20% gesenkt
- Größe der möglichen Ferienobjekte - die maximale Grundfläche der Gebäude wurde verringert
- Reduzierung der max. Traufhöhe und der Dachneigung
- Reduzierung der max. Geschossigkeit im Bereich der Reithalle auf ein Vollgeschoss

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung betroffen werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2013 aufgefordert.
Folgende Hinweise zur vertiefenden Untersuchung wurden gegeben:
- Regime der Ableitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen
- Hinweise zum Umgang von Abbruchmaterial
- Hinweise zur noch im Vorentwurf ausgewiesenen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet - Verzicht auf diese Fläche
- Hinweise zu notwendigen Dimensionierung von Auslaufflächen für Pferde
- Hinweise zu Präzisierungen bzgl. des Artenschutzes - Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 wurde in das Verfahren eingebracht
- Hinweise zum Ausbaugrad der Zufahrtsstraße - Nachweis wurde im weiteren Verfahren erbracht
- Löschwasserversorgung des Bereiches - Nachweis wurde erbracht (Regenrückhaltebereiche und Brunnen)
- Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung
- regionale Thematik von Reit- und Wanderwegen
- Leitungsrechte bzgl. der Medienversorger
- Definition der Waldkante durch das Forstamt Grevesmühlen

Die mit den o.g. Hinweisen benannten Problembereiche wurden im weiteren Planungsprozess untersucht und die Ergebnisse in die Entwurfsunterlagen der Planung eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Lüdersdorf ortsüblich am 30.05.2014 angekündigt und in der Zeit vom 10.06.2014 bis 14.07.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 16.05.2014 beteiligt.
Folgende Hinweise wurden gegeben:
- Antrag zur Fällung von 4 Bäumen ist zu stellen, Genehmigung liegt dazu vor (09.12.2014)
- Hinweise zur Brauchwassernutzung, Hinweise wurden in die Begründung übernommen
- Hinweise zum Management der Abwasserbeseitigung, Ergebnisse einer Abstimmung zwischen Landkreis Nordwestmecklenburg und dem Zweckverband Grevesmühlen am 27.08.2014 sind in den B-Plan eingeflossen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen gegeben.
Den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Planverfahren gefolgt.

Durch die Gemeindevertretung Lüdersdorf wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf am 27.01.2015 gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft. Hinweise aus dieser Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.
Der entstehende Eingriff wird durch die großflächige Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet selbst gemindert (Erhaltung vorhandener Großgrünbereiche und deren Ergänzung, Pferdekoppeln).

Das Plangebiet selbst ermöglicht wegen der geringen Größe und Vorprägung jedoch nicht die vollständige Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen am Standort, die sich aus dem erzeugten Eingriff ergeben.
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), erbracht.
Damit ist gesichert, dass qualitätvolle und nachhaltige Maßnahmen i.S. des Naturschutzes als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Abwägungsvorgang
Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in die Planaufstellung übernommen.

Auch wenn es sich mit dem Planvorhaben um eine Umnutzung eines bereits intensiv genutzten Bereiches in Schattin handelt, werden mit der Planung Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versieglungsmöglichkeiten und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer geringeren Grundwasserbildungsrate und die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind besonders zu nennen.
Diese Umwelteinwirkungen werden mit der Planung durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anlegen von Grünflächen im Plangebiet gemindert. Der Ausgleich erfolgt durch die finanzielle Beteiligung am Naturschutzprojekt „Renaturierungsmaßnahme nördliche Goldensee-Niederung in Groß Thurow".
Die Immissionsschutzbelange der jetzigen und künftigen Nutzer der möglichen Bebauung im Plangeltungsbereich werden berücksichtigt. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Entscheidende Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht entstehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der Umweltauswirkungen der Planaufstellung selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im und außerhalb des Plangebiets wurde der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf von der Gemeindevertretung Lüdersdorf am 27.01.2015 beschlossen.

Herstellen der Rechtskraft
Der Bebauungsplan Nr. 9 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (2. Änderung) entwickelt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Lüdersdorf.
In dieser Bekanntmachung wurden Ort und Zeit zur möglichen Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf einschließlich der Begründung und dieser Zusammenfassenden Erklärung veröffentlicht.

16.6.2015

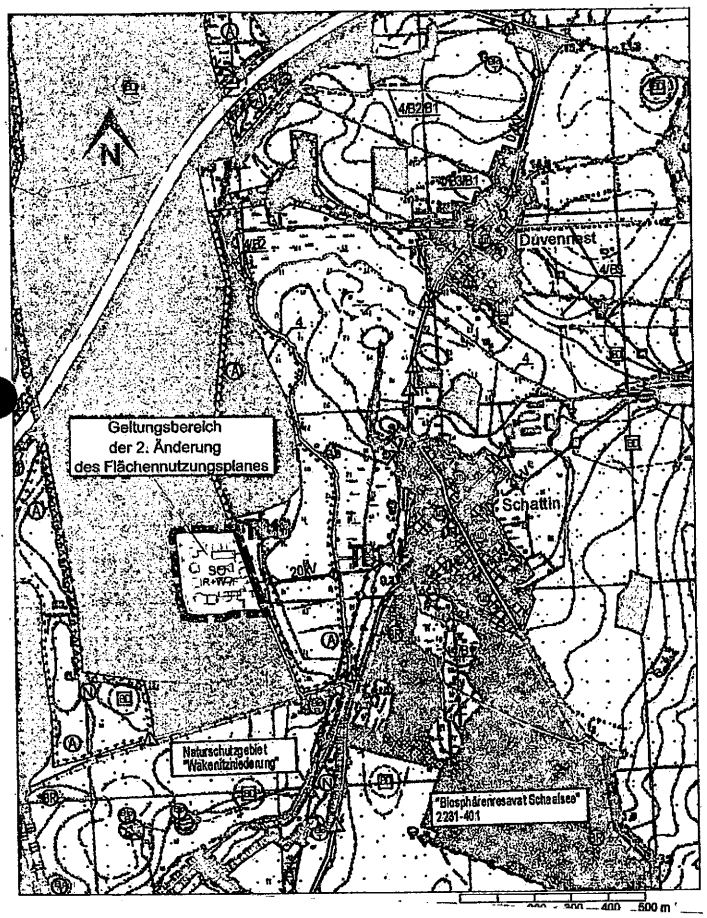
Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister

GEMEINDE LÜDERSDORF 2. LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Bekanntmachung der Gemeinde Lüdersdorf

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

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich



hier: Bekanntma

Der Landkreis Nor
devertretung Lüd
2. Änderung der
der Gemeinde Lü
13074049-2.Ä-F-2
Die Erfüllung der
weise, beinhaltete
Die 2. Änderun
planes der Geme
maligen Kasern
Norden, Westen
Waldstraße.
Die für den Ber
teil Schattin bisher ausgewiesene Zweckbestimmung
dergebietes „Hotel und Ferienhäuser" wurde geändert in:
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern" nach § 11 BauNVO.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung wirksam.

Jedermann kann die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf, einschließlich der Begründung dazu, im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

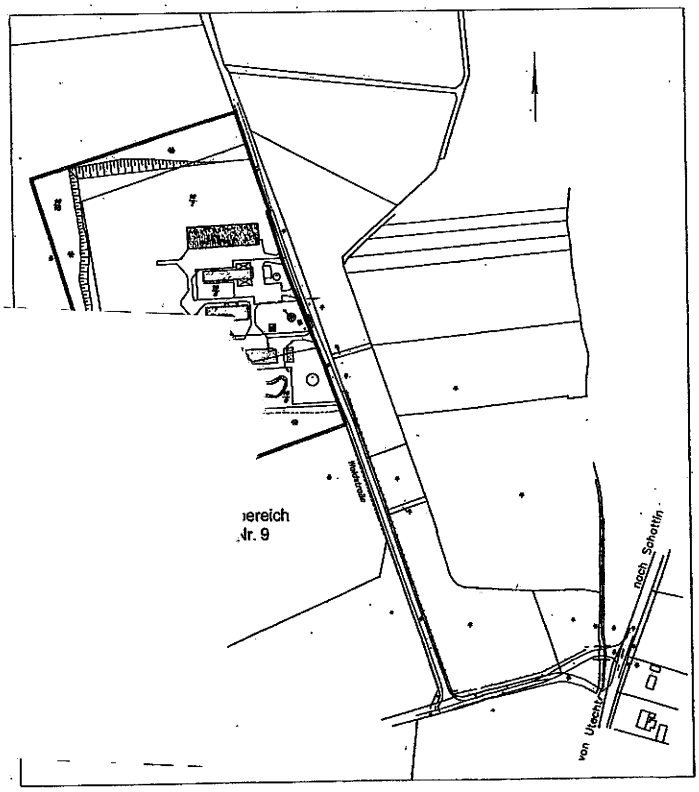
Lüdersdorf, den 16. Juni 2015

gez. Huzel (Siegel)
Bürgermeister

Bekanntmachung der Gemeinde Lüdersdorf

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

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich



hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 27. Januar 2015 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), dem Text (Teil B), einschließlich der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (siehe Anlage) befindet sich westlich der Ortslage Schattin und wird begrenzt

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

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf tritt mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in die bisher zulässige Nutzung durch diese Planaufstellung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Lüdersdorf, den 16. Juni 2015

gez. Huzel (Siegel)
Bürgermeister

...ntliche Bekanntmachung der Stadt Dassow

Betrifft **Bebauungsplan Nr. 25 „Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd“**

hier: **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 09.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd“ einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 beabsichtigt die Stadt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes am südlichen Rand der Ortslage Barendorf zu schaffen. Außerdem ist ein geringer Anteil Wohnbebauung vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Entwurf der Begründung dazu liegen in der Zeit

vom 07.07.2015 bis zum 10.08.2015

im Fachbereich IV, Gemeindeentwicklung, OG des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Dassow, während der Dienststunden zu folgenden Zeiten

Montag	09:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und einsehbar:

1. Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschafts/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind Informationen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Harkensee mit Harkenbäkniederung“ in einer Entfernung von etwa 450 m; FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ in einer Entfernung von etwa 1,3 km) und Schutzobjekten (geschütztes Kleingewässer und geschützte Allee innerhalb des Plangebietes) sowie zur Ermittlung und Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen verfügbar.
2. Bestandserfassung bzw. Potenzialabschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht,
3. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301),
4. Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25:
   - Landkreis Nordwestmecklenburg,
   - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern,
   - Zweckverband Wismar,
   - Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“.

Aus den Punkten 1. bis 4. ergeben sich folgende weitere Hinweise, Stellungnahmen und Ausführungen:

- Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Aussagen zu den relevanten Artengruppen der Brut- und Rastvögel sowie der Amphibien getroffen.
  - Als Maßnahmen für die Artengruppe Amphibien (Kammmolch, Europäischer Laubfrosch und Moorfrosch) sind das vorhandene Kleingewässer zu entschlammen, Flachwasserbereiche sowie flache Uferböschungen am Regenwasserrückhaltebecken sowie am vorhandenen Kleingewässer auszubilden.
  - Das potenzielle Arteninventar weist keine Wertarten der Brutvögel auf. Alle potenziell vorkommenden Arten mit Ausnahme der Feldlerche brüten in den angrenzenden Siedlungsbereichen und in den Saumstrukturen. Die Ackerflächen sind nur nachgeordneter Bestandteil des Brutrevieres der Feldlerche. Somit sind potenziell keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten.
  - Durch die Umsetzung der Planungsziele sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf aktuell genutzte Äsungsflächen von Rast- und Zugvogelarten zu erwarten. Minimale Beeinträchtigungen der potenziell nutzbaren Äsungsflächen lassen sich durch die Pflanzung einer sichtverschattenden Heckenstruktur am Außenrand des Gebietes kompensieren.
- Erhebliche Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ konnten im Rahmen der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.
- Die vorhandene geschützte Allee wird durch die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
- Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser wird dem Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt. Von dort aus erfolgt die Ableitung über die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes in die örtliche Vorflut.
- Erkenntnisse zu Altlasten liegen nicht vor.
- Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Die allgemeingültigen Anforderungen an den Bodenschutz und den Gewässerschutz sowie den Immissionsschutz und an die Abfall- und Kreislaufwirtschaft sind zu beachten.

Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 25 können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, wenn mit ihm

Fachbereich I

Schönberg, den 20. Juli 2015

Vermerk
zur Verteilung des Amtsblattes Ausgabe 06/2015

Das Amtsblatt Ausgabe 06/2015 – Erscheinungsdatum 26. Juni 2015 – wurde aufgrund des mehrwöchigen Poststreiks im Monat Juni nicht pünktlich verteilt.

Die Verteilung an die Haushalte im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land erfolgte erst mit Datum 17. Juli 2015 – somit sind die entsprechenden Amtlichen Bekanntmachungen erst mit Wirkung vom 18. Juli 2015 in Kraft getreten.

Schönberg, den 20. Juli 2015

gefertigt: Waschow

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
23923 Schönberg

20.07.15