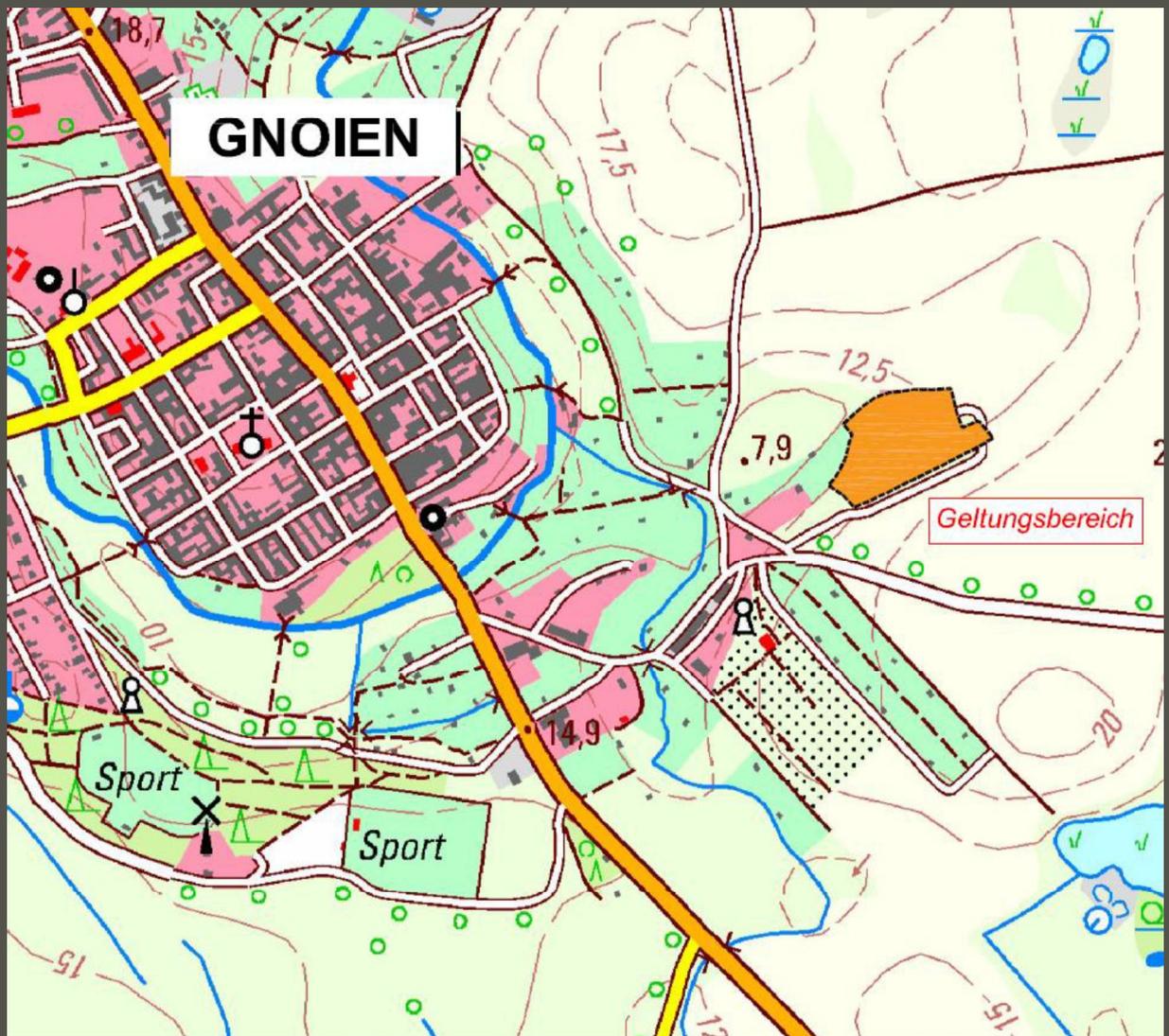


Stadt Gnoien

vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Sondergebiet Pferdesport“



Begründung

August 2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>7</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	8
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.5 Örtliche Bauvorschriften	10
6.6 Umweltprüfung	11
6.7 Verkehrskonzept	11
<b>7. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
7.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
7.2 Gewässer	12
7.3 Telekommunikation	12
7.4 Abfallrecht	12
7.5 Brandschutz	13
<b>8. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>13</b>
8.1 Baudenkmale	13
8.2 Bodendenkmale	13
<b>9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>14</b>
<b>10. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>15</b>
<b>11. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Stadtvertretung der Stadt Gnoien hat in der Sitzung vom 23.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Pferdesport“ der Stadt Gnoien beschlossen.

Der Planungsraum beschränkt sich auf ein ca. 1,8 ha großes Areal im Außenbereich südöstlich der Stadt Gnoien.

Das mit der Bauleitplanung vorbereitete Vorhaben umfasst die Zielstellung, den Reitsport in Gnoien als Vereinssport zu etablieren. Die hierzu erforderliche Vereinsgründung findet bereits zahlreiche Unterstützer. Für Kinder und Jugendliche aus Gnoien bietet sich mit dem Verein die Chance, in Ergänzung zu den klassischen Sportvereinen das Verhältnis für Natur, Heimat und Tiere zu fördern.

Zusätzlich schätzt der Vorhabenträger ein, dass seine Leidenschaft für Pferde und den Reitsport verschiedene Möglichkeiten einer touristischen Vermarktung des Standortes bietet. Mit seiner Lage im südöstlichen Außenbereich von Gnoien empfiehlt sich der Vorhabenstandort z.B. als Ausgangspunkt für geführte Wanderungen und Ausritte durch die strukturreiche Feldflur.

Aus diesen Gründen beabsichtigt, der Vorhabenträger innerhalb des Planungsraumes die Verdichtung des baulichen Bestands zu einem kleinen Reiterhof mit Reitplatz einschließlich Stallungen für bis zu zehn Pferde. Neben der Unterbringung von Reitpferden soll eingeschränkt auf bis zu fünf Tagesgäste auch die Übernachtung der Pferdebesitzer möglich sein.

Die für das Vorhaben notwendigen baulichen Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Die für den Reitsport notwendigen Nebenanlagen und Weideflächen bestehen bereits und sollen als solche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Stadt Gnoien in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Kataster- und Vermessungsamtes Rostock vom September 2018

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst auf einer Fläche von ca. 1,8 ha die Flurstücke 175-180 sowie 199-208 und eine Teilfläche des Flurstücks 209 der Flur 16 in der Gemarkung Gnoien.

## 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Gnoien ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 9. Juni 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) Vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des geplanten Reiterhofs, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Im LEP MV sind bereits konkrete Vorgaben für die Entwicklung von Tourismus und Tourismusräumen getroffen worden. Gemäß dem **Programmsatz 4.6 (1) LEP M-V 2016** soll der Tourismus aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.

**Im Programmsatz 4.6 (2)** die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden.

Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

Naturbetonte Räume und die Kulturlandschaften des Landes sollen für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich sein und erhalten sowie die entsprechenden Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden. Schutzgebiete sollen im Rahmen des Schutzzwecks der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information genutzt werden **[LEP M-V 2016 4.6 (1)]**.

Hinsichtlich des Tourismus sind in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock zudem die textlichen Vorgaben des RREP MMR zu beachten.

In der Regel werden touristische Vorhaben nur gefördert, wenn sich diese in Tourismusräumen befinden. Wenn durch die Realisierung eines Vorhabens die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt oder der Erholungswert erhöht werden kann und damit Entwicklungsimpulse für die Gemeinde zu erwarten sind, sollen in der Planungsregion auch touristische Vorhaben außerhalb von Tourismusräumen unterstützt und gefördert werden **[RREP MMR 2011 3.1.3 (6)]**.

Der Entwicklung und dem Ausbau von Tourismus und Tourismusräumen kommt damit insgesamt auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Einschätzung des *Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock* (Stellungnahme vom 13.12.2018) mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist. Die Stadt Gnoien verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung als Sondergebiet „Pferdesport“ ist daraus nicht zu entwickeln.

Aus diesem Grund wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gnoien für den Bereich „Sondergebiet Pferdesport“ eingeleitet.

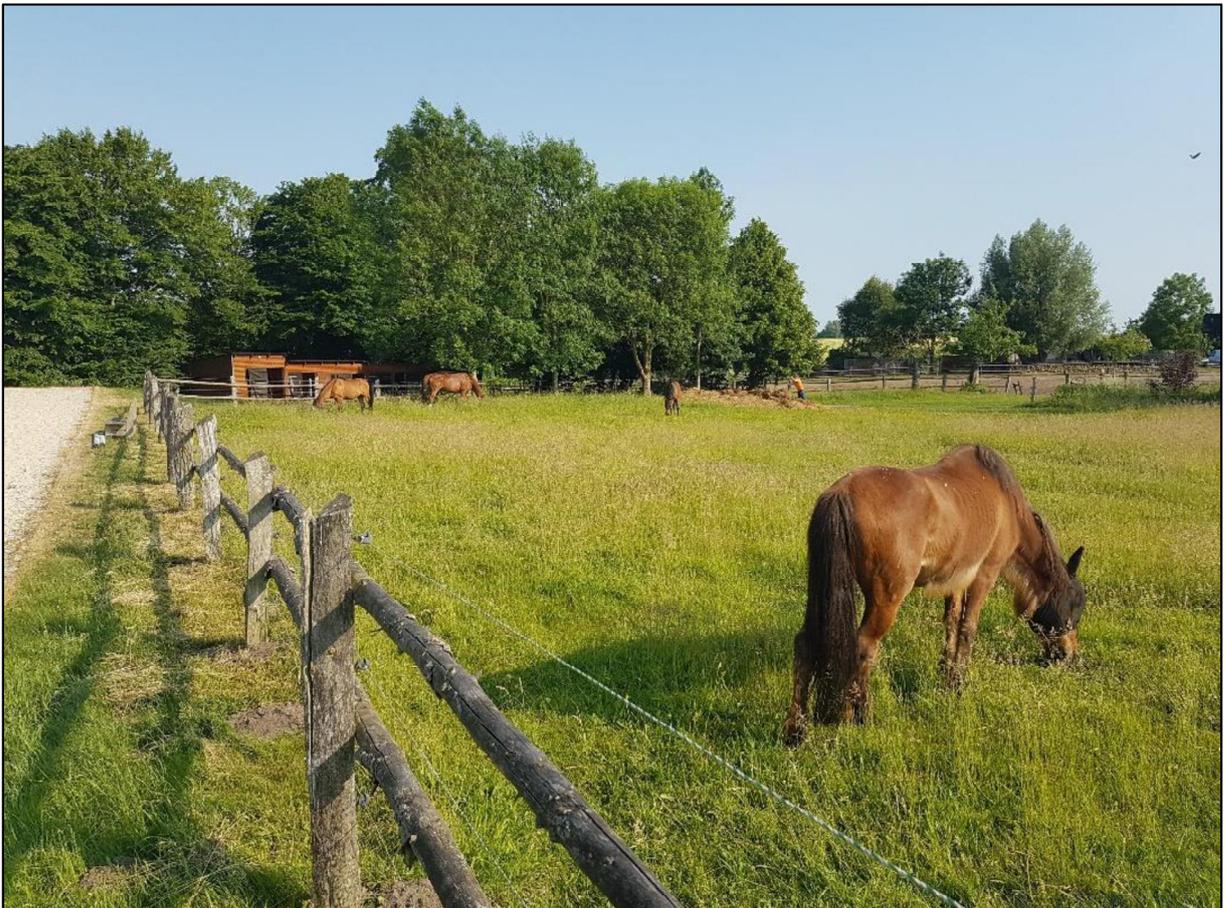
## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Vorhabenstandort umfasst eine ca. 1,8 ha große Fläche südöstlich der Stadt Gnoien. Erschlossen wird der Gelände von der Bobbiner Chaussee über das Flurstück 212 durch einen unbefestigten Weg.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich Grünflächen, Gehölzstrukturen, bebaute versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie ein Gartenhaus.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen Gehölzstreifen hinter welchem sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt. Westlich vom Geltungsbereich schließt eine Gehölzreihe an, hinter welcher sich Grünflächen und Kleingartenanlagen befinden. Im Osten und Süden grenzen Ackerflächen direkt an das Gelände.

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder europäische Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.



**Abbildung 1:** Foto des Vorhabenstandortes mit Blickwinkel nach Norden, Baukonzept Neubrandenburg GmbH vom Mai 2018

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll es sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Bestandssicherung und vor allem die angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten des Reiterhofs vorzubereiten.

Durch die günstige Lage des Standorts im Außenbereich sind Belästigungen von Anwohnern durch die Haltung der Pferde ausgeschlossen.

Das bereits rechtlich genehmigte Gartenhaus soll in die Verdichtung und den Ausbau des Reiterhof integriert werden.

Die Erschließung des Planungsraums ist bereits von der Bobbinger Chaussee über das Flurstück 212 der Flur 16 durch einen unbefestigten Weg gesichert.

Die mit der geplanten Nutzung in Verbindung stehenden Wirkungen sowie die Raumansprüche z. B. für den Auslauf der Pferde wurden bei der Standortwahl berücksichtigt.

Neu geplante bauliche Anlagen, sollen sich darüber hinaus in den Bestand an Gehölzen einfügen, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Entsprechende Regelungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen sind in diesem Sinne zwingend notwendig.

Aus städtebaulicher Sicht kann hier von einem außerordentlich guten Standort ausgegangen werden.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Stadt Gnoien nutzt vorliegend die Möglichkeit, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ wird durch die Definition der Baugebiete nach den §§ 2 - 10 BauNVO nicht gedeckt.

Wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes ist die Einrichtung eines Reiterhofs. Die für den Reitsport notwendigen Nebenanlagen und Weideflächen bestehen bereits und sollen als solche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden.

Um unnötige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden zu können, soll die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen im „Sondergebiet Pferdesport“ auf 1 festgesetzt werden.

Das sonstige Sondergebiet ist bereits mit einer Grundflächenzahl von 0,23 bebaut. Um die Verdichtung und den Ausbau eines Reiterhofs und die Sicherung des Reitplatzes zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

Unterkünfte für Gäste und betriebsangehöriges Fachpersonal sollen im Bereich des nördlichen Baufeldes entstehen.

Die im westlichen Baufeld vorhandenen Stallungen sollen für die Unterbringung von zehn Pferden genutzt werden.

Alle nicht für die Verdichtung von Reiterhof und Stallungen notwendigen Freiflächen sollen im Rahmen des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdeweide nicht bebaut werden.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung eines Reiterhofes mit Reitplatz und den hierzu erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind Gebäude, bauliche Anlagen, Stallungen, Unterkünfte, Anlagen sowie Einrichtungen des Reitsports. Unterkünfte für Betriebsinhaber und Betriebsangehöriges Personal sind zulässig, sofern diese dem Reiterhof zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Stellplätze, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Reiterhofs dienen, sind zulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Reitsport“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,3 begrenzt.
4. Die Zahl der Vollgeschosse ist für das sonstige Sondergebiet gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO auf 1 begrenzt.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplans. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

### **6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Sicherung der wertgebenden Gehölzflächen des Planungsraumes soll durch Festsetzungen geregelt werden.

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

*Folgende Festsetzung wurde getroffen:*

1. Die mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

*Folgende Festsetzung wurde getroffen:*

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Zaunanlagen als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von zwei Metern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wurde deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgebend für die Prüfung des Vorhabens auf die zu untersuchenden Schutzgüter ist die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die Entwicklung des baulichen Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches zu einem Reiterhof.

Diese Prüfung ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung zu Pferdesportanlage sind keine fremden, schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzungen befinden sich westlich in einer Entfernung von rund 140 m zum geplanten Reitplatz und damit außerhalb des Einflussbereiches des Vorhabens.

Der Umsetzung des Vorhabens stehen also keine unlösbaren städtebauliche Spannungen entgegen.

Die ermittelten Wirkungen des Vorhabens lassen keine nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme ist von keiner Beeinträchtigung der relevanten und untersuchten Brutvogelarten auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

## **6.6 Verkehr**

Erschlossen wird der Planungsraum von der Bobbiner Chaussee, über das Flurstück 212 der Flur 16 durch einen unbefestigten Weg.

## **7. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Im Geltungsbereich sind alle Medien für eine gesicherte Erschließung vorhanden.

Der Vorhabensbereich ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Das anfallende Abwasser ist über Kleinkläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) oder über abflusslose Sammelgruben zu entsorgen. Für KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem Zweckverband Wasser / Abwasser „Mecklenburgische Schweiz“ abzustimmen.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **7.2 Gewässer**

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

### **7.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

### **7.4 Abfallrecht**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

## **7.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

## **8. Denkmalschutz**

### **8.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **8.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **9. Umsetzung des Bebauungsplans**

### *Kosten*

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt Gnoien gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Gnoien damit nicht vorhersehbar.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	18.369 m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	6.580 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung Reitplatz:	1.124 m <sup>2</sup>
Vollversiegelung durch Gebäude:	826 m <sup>2</sup>

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) ist 1.

Biotopwert GIM: **1,5**

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt mehr als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **1,00**.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biototyp	Fläche des beinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
9.3.2 - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.950	1,5	1,0	1.950 * 1,5 * 1,0	2.925
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					2.925

**Zu 2.5** Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Um Verdichtung und Ausbau eines Reiterhofs und die Sicherung des Reitplatzes zu ermöglichen ist die Versiegelung von Flächen notwendig. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

Teilversiegelte Fläche	Zuschlag für Teilversiegelung	EFÄ= Teilversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
1.124 m <sup>2</sup>	0,2	EFÄ = 1.124 * 0,2	225
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			225

Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
826 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 826 * 0,5	413
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			413

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.925		0		638	3.563
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>3.563</b>

**Zu 4. Kompensation des Eingriffes**

***Maßnahme 1***

Der Vorhabenträger erwirbt durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung **3.563** Flächenäquivalentpunkte aus dem Ausgleichspool des Ökokonto LRO 027 „Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin“. Der Ausgleichspool ist durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt und bereits realisiert worden.

**Zu 5. Gesamtbilanzierung**

KFÄ Maßnahme 1	+	KFÄ Maßnahme 2	KFÄ Bedarf
3.563		-	3.563
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>			<b>3.563</b>

Der Eingriff kann durch die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.