

Bebauungsplan Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“



I Planungsgegenstand.....	4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	6
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Räumliche Lage	7
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	8
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Landschaftsplanung.....	10
3.3 Überörtliche Fachplanungen.....	10
3.4 Flächennutzungsplan	11
3.5 Benachbarte Bebauungspläne.....	11
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	11
II Planinhalte und Planfestsetzungen	13
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	13
1.1 Verkehrskonzept und Erschließung.....	13
1.1.1 Verkehrssituation.....	13
1.1.2 Wasser	13
1.1.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
1.1.4 Abfallentsorgung und Altlasten	15
1.2 Nutzungskonzept	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
2.3 Bauweise.....	16
2.4 Grünordnung	16
3. Flächenbilanz	17

ANLAGEN:	PLANZEICHNUNG
	BEGRÜNDUNG VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
	UMWELTBERICHT
	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG
	FFH-VORPRÜFUNG

Vorentwurf (Mai 2025)

I Planungsgegenstand

Der Aufstellung des selbstständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“ der Gemeinde Katzow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geworden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist.

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem BP6 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Bauamt des Amtes Lubmin, Geschwister-Scholl-Weg 15, 17509 Lubmin, während der Öffnungszeiten einsehbar.

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Anforderungen sollen in Einklang miteinander gebracht werden. Der Bebauungsplan entspricht der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Ponyreitvereins Kühlenhagen e.V., welcher seit 1994 in der Gemeinde ansässig ist. Im Mittelpunkt des Vereins stehen die Pferde zusammen mit den Kindern und Jugendlichen. Im täglichen Umgang mit Pferden lernen die Mitglieder des Vereins Verantwortungsbewusstsein zu übernehmen, entwickeln eine hohe Teamfähigkeit und bauen im Laufe der Zeit ein großes Selbstbewusstsein auf. Der Verein plant nun die Umgestaltung der Vereinsflächen. Die unkoordiniert gewachsenen und veralteten Strukturen sollen durch neue ersetzt werden, die die Tagesabläufe im Vereinsleben erleichtern, gleichzeitig die Fläche sowohl optimal nutzen als auch gliedern und dabei unter Wahrung der Nutzung möglichst wenig Boden versiegeln. Geplant ist konkret der Bau einer dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Mistplatte nördlich der Reithalle, kombiniert mit Werkstatt-, Lagerräumen und Unterstellmöglichkeiten für die Landmaschinen. Vor der Reithalle soll der Parkplatz befestigt und begrenzt werden sowie gleichzeitig als Putzplatz dienen. Südlich hiervon sollen als Ersatzneubau Außenboxen mit Sattelkammer entstehen, die zusammen mit der bestehenden Halle den Außenreitplatz rahmen. Im angrenzenden Bereich auf den Winterkoppeln sollen befestigte Heuraufen den Pferden Witterungsschutz bieten. Die derzeit überbauten und teils recht willkürlich angeordneten Bestandsanlagen sollen zurückgebaut und zu Weideland umstrukturiert werden, sodass sich durch die sinnvollere Anordnung unterm Strich ein Mehrgewinn an Grünland ergibt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Am 28.10.2024 wurde der Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kühlenhagen der Gemeinde Katzow (1. Erg. IBS) beschlossen. Im Rahmen der Abwägung wurde deutlich, dass sich für das Vorhaben eine Innenbereichssatzung nicht eignet, da hier erhebliche planungsrechtliche Bedenken bestehen. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.01.2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde die Empfehlung gegeben, zu prüfen, ob ein qualifizierter Bauleitplan besser geeignet ist, um bei einer Neusortierung des Gebietes die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Die Baurechtschaffung für die Anlage des Ponyreitvereins kann nur über einen verbindlichen Bauleitplan (qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 30 BauGB) geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Gemeinde Katzow besitzt keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan). Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil des Bebauungsplans. Der BP6 soll als selbstständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §§ 8 Abs.2 Satz 2 und 12 BauGB aufgestellt werden. An den Geltungsbereich grenzt ein Wohngebiet. Mögliche Konflikte durch die Umstrukturierung sind nicht zu erwarten. Die derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen den zukünftigen Nutzungen. Neu zu bebauende Flächen liegen rückwärtig einer Grünfläche mit Gehölz- und Baumbewuchs im Bestand (an der bestehenden Reithalle). Zufahrten sowie für die Beweidung und den Pferdesport vorgesehene Flächen liegen im Bestand bereits an der Feldstraße vor. Ein Heranrücken an vorhandene Wohnbebauung ist nicht gewollt. Von einer höheren Belastung ist nicht auszugehen. Der Verein ist für die Gemeinde Katzow als Angebot für Kinder und Jugendliche bedeutsam, der Erhalt und die Entwicklung fördern die Gemeinde als attraktiven Wohnort im ländlichen Raum.

Da die Flächen sich aktuell als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB darstellen, würden diese Planungen dem Planungsrecht widersprechen. Die Aufstellung des BP6 ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die in 1.1 genannten Vorhaben zur Weiternutzung des Standortes zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Katzow ist Teil des Amtes Lubmin im Landkreis Vorpommern-Greifswald und liegt ca. 12 km südlich von Lubmin. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Katzow, Kühlenhagen und Netzeband. Angrenzende Gemeinden sind die Gemeinden Neu Boltenhagen im Westen, Rubenow im Norden, die Stadt Wolgast im Osten und die Gemeinden Wrangelsburg und Karlsburg im Süden. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kühlenhagen westlich der Feldstraße.

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 24 sowie Teilflächen der Flurstücke 25/1 und 25/3 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlenhagen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) im Norden und Westen, unbebautes Grünland im Süden und Grünflächen sowie Wohnbebauung des Ortsteils Kühlenhagen im Osten.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Der Geltungsbereich stellt sich grundsätzlich als klassischer Reiterhof dar. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine ca. 50 x 50 m große Reithalle mit vorgelagertem geschottertem Parkplatz zwischen mehreren Pferdekoppeln erbaut. Auf dem Flurstück 24 sowie 25/1 befinden sich veraltete Holzaußenboxen, mehrere Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Trainingszubehör, Werkstätten als auch Lager und ein 20x50m großes Dressurviereck neben einem weiteren befestigten Parkplatz.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt direkt am Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Jahr 1994 der Gemeinde Katzow OT Kühlenhagen Nord Nr. 0.

Im Geltungsbereich liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine weitere rechtsgültige Bebauung.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern trat mit der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 das derzeit gültige Landesplanungsprogramm (LEP M-V 2016) in Kraft. Das Raumordnungsgesetz (ROG) schreibt vor, dass die gesamträumlichen Festlegungen eines Landesentwicklungsplanes in teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert werden muss. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald ist Teil der Planungsregion Vorpommern. Somit gilt für die Gemeinde Katzow des Weiteren das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19.08.2010 (RREP VP 2010).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das Landesraumentwicklungsprogramm sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer gemeindlichen Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

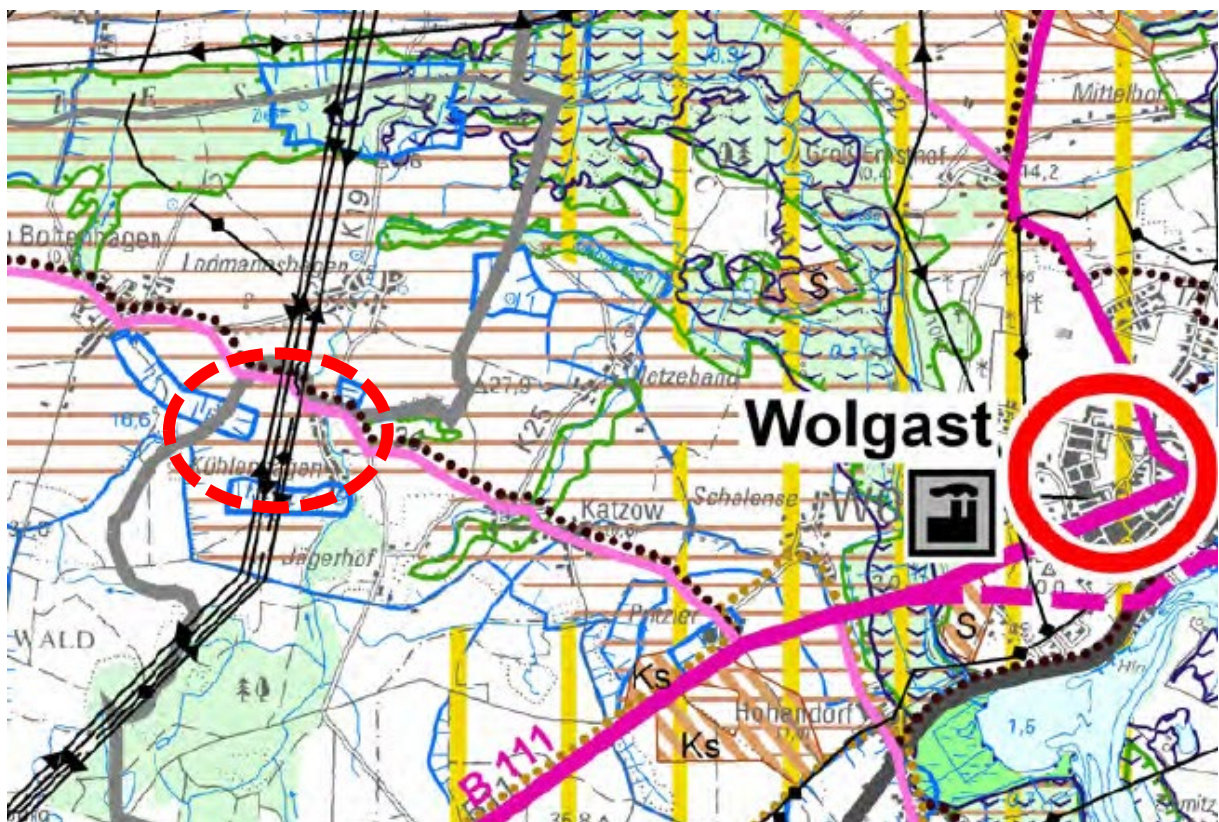


Abbildung 1: Auszug aus der Karte RREP VP 2010

Im LEP M-V 2016 und analog im RREP VP 2010 wird die Gemeinde Katzow als ländlicher Raum ausgewiesen. Katzow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Der ländliche Raum ist bedarfsgemäß zu sichern und weiterzuentwickeln (LEP 2016: 3.3.1 (2)). Der Reitverein trägt zu der Entwicklung eines attraktiven Lebensraumes bei, der Reitsport und die Pferdehaltung sind kulturell typische Angebote im ländlichen Raum. Es gibt insbesondere für Kinder und Jugendliche im näheren Umfeld keine weiteren Freizeitangebote. Daher ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Reitvereins für die Gemeinde bedeutsam.

Der Ortsteil Kühlenhagen wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen

raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (LEP M-V 2016: 4.5 (3)). Gemäß dem Ziel 4.5 (2) des LEP M-V 2016 darf eine landwirtschaftliche Nutzung ab der Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Das Plangebiet besitzt eine Ackerzahl von 33/Grünlandzahl von 30 und liegt damit deutlich unter dem genannten Wert. Zudem ist die Nutzung für den Reitsport und die Pferdehaltung rezent, es findet also keine Beeinträchtigung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche statt.

Angrenzend zum Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Der Sicherung der Funktion für Natur und Landschaft soll hier besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen von Naturschutz und Landschaftspflege selbst beigemessen werden (LEP MV 2016: 6.1 (7)). Es wird ein bestehendes Gebiet baulich neu strukturiert. Bei der Errichtung neuer Anlagen ist gleichzeitig der Abbruch alter Anlagen geplant, so dass insgesamt ein Zugewinn an Grünfläche ermöglicht wird. Negative Einflüsse auf angrenzende Biotope und Artenvorkommen sind nicht zu erwarten.

Das LEP M-V 2016 weist ein Vorbehaltsgebiet Leitungen (ober-, unterirdisch, marin) aus, hier soll dem Netzausbau ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. (LEP M-V 2016: 5.3 (8)). Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Betreiber anliegender Leitungen haben keine Bedenken angemeldet. Bei konkreten Bauausführungen können aktuelle Informationen der Betreiber eingeholt werden. Es ist grundsätzlich nicht von negativen Beeinträchtigungen auszugehen, da aktuell keine betroffenen Leitungen das Plangebiet direkt angrenzen oder queren.

Insgesamt steht das Vorhaben den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen, zumal keine direkten Nutzungsänderungen des Plangebiets angedacht sind, sondern nur die Umstrukturierung bestehender Nutzungen.

3.2 Landschaftsplanung

Es liegt ein Landschaftsplan von 2010 für das Amt Lubmin vor. Das Plangebiet fällt nicht in besondere Bestimmungen des Planes.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Das Amt Lubmin hat 2022 das IREK (Integriertes Regionales Entwicklungskonzept) Südküste Greifswalder Bodden 2035 aufgestellt. Das Vorhaben berührt die für das Binnenland genannten strategischen Ziele *Freizeit- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche, Familien, Senioren unterstützen, ausbauen, schaffen* und im Weiteren Sinne *Sanierung oder Neubau von Dorfgemeinschaftshäusern/Treffpunkten etc., leerstehende/ untergenutzte*

Gebäude umnutzen (insofern hier bestehende Anlagen weiterer Nutzung zugeführt werden und der Reitverein als Treffpunkt weiterhin unterstützt wird). Insbesondere fördert der Erhalt des Reitvereins langfristig weiterhin Freizeit- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Katzow besitzt keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung als selbstständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan genügt unter Beachtung der Belange von Mensch und Umwelt und der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Fachbeiträge, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Arten der Nutzung liegen rezent vor und es ist kein höheres Immissionsaufkommen oder stärkerer Einfluss auf umliegende Nutzungen zu erwarten. Es soll lediglich eine Umstrukturierung und Modernisierung stattfinden.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der BP6 grenzt an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aus dem Jahr 1994 der Gemeinde Katzow OT Kühlenhagen Nord Nr. 0. Der Reitverein ist seit 1994 etabliert. Eine Zunahme von Immissionen mit negativer Beeinträchtigung der rezenten Wohnzwecke ist nicht absehbar.

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Soweit bekannt liegen keine weiteren rechtsgültigen die Planung betreffenden Satzungen vor.

Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus

Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodenrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen im Feld Brimir“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma 45-8 Guhlen GmbH (c/o Cormoran GmbH), Am Zirkus 2 in 10117 Berlin.

Diese Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Kommentar Boldt/Weller, BBergG, 1. Auflage, S. 223, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Störfallbetrieb

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u.a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Es befindet sich kein bekannter Störfallbetrieb in direkter Nähe. Es sind keine Beeinträchtigungen absehbar.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) herangezogen.

Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§9 Abs.1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Im Geltungsbereich liegt gemäß derzeit vorliegenden Informationen kein Denkmal.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Es wird eine neue Mistplatte mit Seitenwänden (H= 1,75m) gebaut, diese gilt als JGS-Anlage gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Zur Beachtung der Belange des Wasserschutzes ist die AwSV vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zuletzt geändert worden ist, zu beachten.

II Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Verkehrskonzept und Erschließung

1.1.1 Verkehrssituation

Der Ortsteil Kühlenhagen wird über die Straße Feldstraße erschlossen, welche in der Baulast der Gemeinde Katzow liegt. Diese Straße ist nördlich der Ortslage mit der Landesstraße L26 verbunden, über die die nächst größeren Orte erreicht werden können. Die einzelnen Grundstücke schließen direkt an die Straße Feldstraße an oder können über das mit der Feldstraße verbundene, öffentliche Wegegrundstück 64/2 erreicht werden.

Geplante Erschließung: Durch den BP6 kommt es zu keinen Änderungen bezüglich der Erschließung.

1.1.2 Wasser

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste (ZWAB) und ist über eine Versorgungsleitung möglich.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III „Lodmannshagen“ (MV_WAG_1947_03), beschlossen durch 61-14/81 am 17.09.1981. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten.

Löschwasser

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind

gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Da es sich bei den BPlan um einen Bestand handelt, welcher primär raumordnerisch und nicht baulich ergänzt wird, ist die derzeitige Löschwasserversorgung maßgebend. Der ZWAB gestattet den Gemeinden die Nutzung der Hydranten für den sogenannten Erstangriff im Brandfall. Die Nutzung darf nur erfolgen, wenn der Mindestversorgungsdruck im Trinkwassernetz vom 2,5 bar gewährleistet bleibt und eine Sicherung gegen Rückfluss erfolgt. Die Bereitstellung erfolgt ohne jeglichen Rechtsanspruch.

Gemäß Gemeinde liegt eine ausreichende und gesicherte Löschwasserversorgung vor, d.h. zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden u.a. über die Leitungsführungen des ZWAB abgedeckt.

Als Einrichtungen für eine zusätzliche, unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Sammelanlagen.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwasser. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAB Entsorgungspflichtiger.

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) vor Ort versickert werden. Der relevante Versickerungsbereich muss im k_f -Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (k_f = Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in m/s) liegen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

1.1.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Telekommunikation sind grundsätzlich im direkten Umfeld an der Feldstraße vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung kann die Erschließung über vorhandene Anschlussleitungen konkretisiert und mit den Anschlussträgern abgeklärt werden. Der Bestand und Betrieb vorhandener Leitungen müssen bei allen möglichen Eingriffen im direkten Umfeld

gewährleistet werden. Von einer negativen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, da keine umfassenden Tiefbauarbeiten geplant sind und die Leitungen außerhalb oder am Rand des Geltungsbereichs liegen.

1.1.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sicher zu stellen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Abfallentsorgung mit der konkreten Nutzung abzustimmen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Es sind nach vorliegenden Informationen keine Altlasten bekannt.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des BP2 wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO Nutzungen vorgesehen, die sich von Nutzungen in den Baugebieten gemäß §§2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Der Reitverein ist ausdrücklich kein gewerblicher Betrieb, Mischzwecke (z.B. Wohnen) sind nicht vorgesehen. Entsprechend begründet sich die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet.

In dem Sonstigen Sondergebiet Reitverein sind nach Zweckbestimmung zulässig:

- Gebäude, Einrichtungen und andere Anlagen, die der Pferdehaltung und der Ausübung der Tätigkeiten des Reitvereins dienen,
- Stellplätze, die dem Nutzungszweck des Vereins selbst dienen und die der Eigenart des Sondergebiets nicht widersprechen,
- notwendige Anlagen für Ver- und Entsorgung,
- sowie sonstige Nutzungen, die der Instandhaltung der Anlagen des Vereins dienen.

Das Plangebiet soll dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der BP2 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Einrichtungen von Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien auf Dach- und Außenwandflächen ist gemäß §14 Abs. 1 zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere

Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Katzow einen Rahmen, um das Sonstige Sondergebiet als Einzelvorhaben städtebaulich weiter zu entwickeln.

Gemäß §16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Negative Auswirkungen auf Menschen, Landschaft und Umwelt können so beschränkt werden. Ausnahmen gemäß §16 Abs. 6 BauNVO sind nicht vorgesehen.

2.3 Bauweise

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten.

2.4 Grünordnung

Für den BP2 werden Einzelbäume im Bestand als zu erhalten festgesetzt. Es werden außerdem Bepflanzungen festgesetzt. Fällungen von Bäumen sind nicht vorgesehen.

Markante Einzelbäume sowie Baumbestand am Straßenzug der Feldstraße wurden als zu erhalten gekennzeichnet. Das am Grundstück grenzende Gehölz im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll grundsätzlich nicht verändert werden.

Am Rand des Dressurplatzes sind drei zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt der Art Wilde Kirsche (*Prunus avium*) als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm. Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden. Diese Einzelbäume schaffen Schatten für die Pferde und eine natürliche optische Grenze zur Hauptkoppel.

Es werden abweichend der HzE Stammumfänge von 12/14cm (festgelegt sind 16/18cm) angesetzt, da bei entsprechender Pflege der Anwuchs der Bäume auf dichtem Boden nachhaltig bei geringerem Stammumfang besser gewährleistet ist und Pflanzen sich dementsprechend erfahrungsgemäß besser ansiedeln und entwickeln.

Eine Feldhecke (Breite 7m) auf der festgesetzten Fläche A beginnend am Rand des Geltungsbereichs soll die Flächen des Reitvereins zur westlich vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung abgrenzen. Fläche A dient auch als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG.

Weitere Pflanzflächen gekennzeichnet mit B sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und sollen natürliche Schattenplätze für die Pferde schaffen und gleichzeitig die weiten Grünflächen strukturieren und ansprechend gestalten. Auf dem Bebauungsplan sind

die Flächen B mit ihren jeweiligen Flächenmaßen beschriftet. Die amorphen Formen der Flächen B sind an Formen natürlich gebildeter Baumgruppen in der freien Landschaft angelehnt. Bei der Umsetzung der Bepflanzungen ist eine annähernd flächengenaue Bepflanzung anzustreben.

Zu pflanzen sind standorttypische, gebietsheimische Arten als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm angelehnt an folgende Liste:

Nutzungsart	m²
Sonstiges Sondergebiet (SO) Reitverein	15.555,58
Anpflanzfläche	B: 147,06
Σ	15.702,64

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hundrose (*Rosa canina*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weide (*salix i.s.*), Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu gewährleisten (gemäß § 135 a) BauGB).

3. Sonstiges

Gemäß §2a BauGB wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Umweltbericht vorgelegt. Zusätzlich wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine FFH-Vorprüfung erarbeitet.

Die FFH-Vorprüfung basiert auf dem Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kühnshagen der Gemeinde Katzow (1. Erg. IBS).

Die FFH-Vorprüfung von 2023 schloss erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele aus. Durch die Größe des Betrachtungsraumes wurde die Fläche des Geltungsbereichs bereits einbezogen, die Vorprüfung ist weniger als 5 Jahre alt.

4. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten entsprechend der Planung dar.

III Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

1.1.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 24 sowie Teilflächen der Flurstücke 16, 17, 18, 19, 20, 21/1, 22/1, 23/2, 25/1 und 25/3 der Flur 1 in der Gemarkung Kühlenhagen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich stellt sich grundsätzlich als klassischer Reiterhof dar. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine ca. 50 x 50 m große Reithalle mit vorgelagertem geschottertem Parkplatz zwischen mehreren Pferdekoppeln erbaut. Auf dem Flurstück 24 sowie 25/1 befinden sich veraltete Holzaußenboxen, mehrere Nebenanlagen zur Aufbewahrung Trainingszubehöres, Werkstätten als auch Lager und ein 20x50m großes Dressurviereck neben einem weiteren befestigten Parkplatz. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) im Norden und Westen, unbebautes Grünland im Süden und Grünflächen sowie Wohnbebauung des Ortsteils Kühlenhagen im Osten (Abb. 1).



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs und ALKIS-Daten (LUNG 2025).

1.1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Reitverein Kühlenhagen“ ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Vorhaben zur Weiternutzung des Standortes zu ermöglichen. Baurechtlich handelt es sich bei diesen Flächen um solche im Außenbereich, die aber ebenfalls zum Ortsteil Kühlenhagen gehören und diesen in ihrer Form auch prägen. Als Nutzung sind verschiedene Anlagen zur Pferdehaltung, ergänzend zum Bestand geplant bzw. werden im Bestand bereits heute so genutzt.

Der Ponyreitverein Kühlenhagen e.V. wurde im Jahre 1994 gegründet. Im Mittelpunkt des Vereins stehen die Pferde zusammen mit den Kindern und Jugendlichen. Im täglichen Umgang mit dem Partner Pferd lernen die Mitglieder des Vereins Verantwortungsbewusstsein für Pferde zu übernehmen, sie entwickeln eine hohe Teamfähigkeit und bauen im Laufe der Zeit ein großes Selbstbewusstsein auf. Der Verein plant nun die Umgestaltung der Vereinsanlagen. Die unkoordiniert gewachsenen und veralteten Strukturen sollen durch neue ersetzt werden, die die Tagesabläufe im Vereinsleben erleichtern, gleichzeitig die Fläche sowohl optimal nutzen als auch gliedern und dabei unter Wahrung der Nutzung möglichst wenig Boden versiegeln. Geplant ist konkret der Bau einer dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Mistplatte nördlich der Reithalle, kombiniert mit Werkstatt-, Lagerräumen und Unterstellmöglichkeiten für die Landmaschinen. Vor der Reithalle soll der Parkplatz befestigt und begrenzt werden sowie gleichzeitig als Putzplatz dienen. Südlich hiervon sollen als Ersatzneubau Außenboxen mit Sattelkammer entstehen, die zusammen mit der bestehenden Halle den Außenreitplatz rahmen. Im angrenzenden Bereich auf den Winterkoppeln sollen befestigte Heuraufen den Pferden Witterungsschutz bieten. Die derzeit überbauten und teils recht willkürlich angeordneten Bestandsanlagen sollen zurückgebaut und zu Weideland umstrukturiert werden, sodass sich durch die sinnvollere Anordnung unterm Strich ein Mehrgewinn an Grünland ergibt.

1.1.3. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Folgende umweltrelevante Wirkungen sind mit der Planung zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen (Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden):

- Temporär kann es bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu baubedingten Wirkungen in Form von visuellen Störfwirkungen, Lärmemissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen.
- Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse durch Emissionen des Baustellenverkehrs sind möglich.
- Es erfolgt eine baubedingte Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerung von Baumaterial und -maschinen und Baustelleneinrichtung.
- Bei der Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation, Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche) ist ein Verlust von Habitaten der vorkommenden Arten nicht auszuschließen.
- Potentiell möglich ist zudem eine Tötung von Tieren durch Kollisionen.

Anlagebedingte Wirkungen (dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich):

- Durch die Versiegelung von Flächen und die Beseitigung von Gehölzen zur Errichtung von baulichen Anlagen und Zuwegungen kommt es zu Habitatverlusten vorkommender Arten. Eine Fragmentierung von Lebensräumen ist ebenfalls nicht auszuschließen (u.a. durch Zäune).
- Durch die Änderung der Biotopstruktur und die Errichtung von Gebäuden ändern sich das Kleinklima und damit die Lebensraumvoraussetzungen für Tier- und Pflanzenarten.
- Zudem kann es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen.

Betriebsbedingte Wirkungen (dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten):

- Bedingt durch den Betrieb der geplanten Nutzung (Reitportanlage) können weiterhin akustische und visuelle Störfwirkungen sowie Schadstoffimmissionen durch beispielsweise Anfahrt-/Besucherverkehr und Beleuchtung auftreten.

1.2. Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546) geändert worden ist,
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist,
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193—229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz — LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V 20218, S. 221),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184),
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG, GVOBl. M-V 1998, 503, 613) vom 5. Mai 1998, mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990 (GBl. DDR 1990, SDr. 1471), die durch § 10 Satz 2 der Verordnung vom 24. Juni 1997 (BGBl. I S. 1542) geändert worden ist.

Tabelle 1: Übersicht der Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. § 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. § 9 Inhalt des Bebauungsplans (6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.	Überplanung von Flächen im Außenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Sparsame Erschließung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." § 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." § 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen." § 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)." § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." § 25 Biosphärenreservate (1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die 2. in wesentlichen Teilen ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebiets erfüllen, (3) Biosphärenreservate sind unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln	Überplanung von Flächen im Außenbereich; Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads; Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes; Erstellung eines Umweltberichtes

	und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen. [...] § 26 Landschaftsschutzgebiete (1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten, 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder 3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. § 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“ § 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“ § 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	Überplanung von Flächen im Außenbereich; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß; Prüfung, ob sich Gefahrenmomente ergeben, die einen Regelungsbedarf nach sich ziehen; Ggf. Festsetzungen zum Bodenschutz
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	Ggf. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V 2010)	§ 19 Schutz der Alleen (1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.	Überplanung bereits bebauter und genutzter Flächen; Erstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

	(2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen. § 20 Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope (1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig: 3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche, 4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken. (3) Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. [...]	
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	Im LEP M-V 2016 und analog im RREP VP 2010 wird die Gemeinde Katzow als ländlicher Raum ausgewiesen. Katzow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Der ländliche Raum ist bedarfsgemäß zu sichern und weiterzuentwickeln (LEP 2016: 3.3.1 (2)).	Überplanung vom bebauten und genutzten Flächen im Außenbereich
Regionale Raumentwicklungsplan Vorpommern (RREP VP 2010)	Im LEP M-V 2016 und analog im RREP VP 2010 wird die Gemeinde Katzow als ländlicher Raum ausgewiesen. Katzow liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast. Der ländliche Raum ist bedarfsgemäß zu sichern und weiterzuentwickeln (LEP 2016: 3.3.1 (2)).	Überplanung vom bebauten und genutzten Flächen im Außenbereich
Flächennutzungsplan	Die Gemeinde Katzow verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.	Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

1.2.2. Besonderer Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Ergänzt. von 12.12.2007) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden. Letzteren wird dabei ein besonders intensiver Schutz zuteil. Welche wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des BNatSchG (s. § 10 Abs. 2 Nr. 11) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (s. Anlage 1, Spalte 3 BArtSchV, Februar 2005), der EG-Artenschutzverordnung (s. Anhang A der VO der EG Nr. 338/97, Änd. 2005) sowie der FFH-Richtlinie (s. Anhang IV der RL 92/43/EWG).

Mit der Aufstellung des B-Plans werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der B-Plan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines B-Plans daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen.

1.2.3. Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene gesetzliche und lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. An Regelarbeitstagen sind keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen, außer dem standardisierten Straßenverkehr.

1.2.4. Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOB. M-V S. 383, 392) herangezogen. Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunft-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V. Im Geltungsbereich liegt gemäß derzeit vorliegenden Informationen kein Denkmal.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

1.2.5. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2003) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) werden die Aussagen des GLP inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Er enthält eine Bestandsaufnahme und -bewertung sowie konkretisierte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Darstellungen der entsprechenden Erfordernisse und Maßnahmen. Laut GLRP Vorpommern liegt das Vorhaben in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Textkarte 8), sowie einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen (Textkarte 3). Weder die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes noch von Arten und Lebensräumen werden durch den B-Plan erheblich beeinträchtigt, da der Ortsteil bereits besteht und somit bereits entsprechende Beeinträchtigungen vorherrschen und sich im Rahmen dieses P-Plans nicht negativ entwickeln würden.

1.2.6. Integriertes Regionale Entwicklungskonzept

Das Amt Lubmin hat 2022 das IREK Südküste Greifswalder Bodden 2035 aufgestellt. Es wurden für das Binnenland Ziele genannt, die der Planung entsprechen, insbesondere fördert der Erhalt des Reitvereins langfristig weiterhin Freizeit- und Sportangebote für Kinder und Jugendliche.

1.2.7. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Osten ist der Ort Kühlenhagen durch den Prägelbach begrenzt (circa 90m Luftlinie entfernt zum Geltungsbereich). Dieser ist der Kern des FFH-Gebietes (Schutzgebiet gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) DE 2048-302 „Ostvorpommersche Waldlandschaft mit Brebowbach“. Sonstige Schutzgebiete nach internationalen Schutzkategorien, wie europäische Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Auf nationaler Ebene werden ebenfalls keine Schutzkategorien wie Flächen eines Nationalparks, Naturschutzgebietes, Landschaftsschutzgebietes, Naturparks oder Biosphärenreservats beeinträchtigt.

Für Pläne (z.B. einen Bebauungsplan) oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor (BfN o.J.). Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung liegt vor (VIUS August 2023). Diese ergab, dass für das FFH- Gebiet „Ostvorpommersche Waldlandschaft mit Brebowbach“ (DE 2048 302) erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele auszuschließen sind (siehe Anlage: FFH-Vorprüfung).



Abb. 2: Übersicht über das GGB- Gebiet (blau markiert) im Bezug zum Ort Kühlenhagen (QUELLE: LUNG M-V Kartenportal).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

2.1.1.1. Biotoptypen

Die Biotope werden kartiert nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Stand: 2013) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern.

Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) 2018 (überarbeitet 2019) des LUNG. Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Sie erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10, die Durchschnittswerte darstellen, vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei unterdurchschnittlicher Ausprägung erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Beschaffenheit des Biotops eine Aufwertung.

2.1.1.2. Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Planung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Es wird geprüft, ob bei Durchführung der Planung ein Verstoß gegen das Verbot der Beeinträchtigungen besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen der Maßnahme vorliegt und ggf. der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden kann.

Die Zusammenhänge zwischen Vorkommen, Habitatbedingungen und bau-, anlage-, und betriebsbedingten Wirkfaktoren wurden in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft sowie die Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit dargestellt (siehe Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Kap. 2.2.1.2.).

2.1.1.3. Biologische Vielfalt

Es können keine zuverlässigen Aussagen über die biologische Vielfalt getätigt werden, jedoch kann bei den genannten Biotoptypen und deren Struktur von einer höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.

2.1.2. Schutzgut Boden und Fläche

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG §1 und des LBodSchG M-V §1 Absatz 1 und 2 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Alle, die auf Boden einwirken oder beabsichtigen, auf Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind.

Das Plangebiet weist eine leichte Gefällelage von Süd nach Nord auf. Die Oberflächengeologie im Plangebiet ist Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne. Im Plangebiet stehen Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde an, welche keinen Seltenheitswert haben. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden. Aufgrund des Deckungssubstrates (Geschiebelehm-Sand-Mosaik) besteht keine herausragende Schutzfunktion gegenüber dem etwa 5-10m-unter Flur verlaufendem Grundwasser und eine mittlere Grundwasserneubildungsfunktion (121 mm/a mit Berücksichtigung eines Direktabflusses). Der Boden des Plangebietes birgt keine Rohstoffe und es befinden sich keine Bodendenkmäler darauf. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf und sind vor baulicher Nutzung zu schützen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und somit die Funktion als Lebensgrundlage sind laut Bodenfunktionsbewertung M-V „hoch“ (LUNG 2017). Er hat keine Bedeutung für die Forstwirtschaft aber eine hohe landwirtschaftliche Funktion. Der Grad der anthropogenen Beeinflussung infolge landwirtschaftlicher Nutzung ist sehr hoch.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen im Feld Brimir“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma 45-8 Guhlen GmbH (c/o Cormoran GmbH), Am Zirkus 2 in 0117 Berlin. Diese Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Kommentar Boldt/Weller, BBergG, 1. Auflage, S. 223, § 6 Rn. 13). Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Auf dem Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächenwasser. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III „Lodmannshagen“ (MV_WAG_1947_03), beschlossen durch 61-14/81 am 17.09.1981. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus der Schutzgebietsverordnung und die damit verbundenen wasserrechtlichen Rechtsnormen sind zu beachten und einzuhalten. Das Plangebiet ist nicht hochwassergefährdet. Das Grundwasser steht bei etwa 5 – 10 unter Flur an. Auf dem Gebiet des Geltungsbereichs werden im Jahr 100 - 150 mm pro Jahr neugebildet. Das darunterliegende Grundwasserdargebot wird zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt. Das Plangebiet liegt 90m Luftlinie vom Prägelsbach entfernt auf circa 20m NHN.

2.1.4. Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der vorherrschenden Westwindrichtung ist der Einfluss der Ostsee auf das Klima in Mecklenburg-Vorpommern kaum zu spüren. Die Niederschlagswerte nehmen daher von Westen nach Osten messbar ab. Eine weitere Ursache für die relativ geringen Niederschläge in Mecklenburg-Vorpommern ist die geringe Höhenlage der flachwelligen Landschaft. Die nächste Niederschlags-Messtation zum Planungsgebiet befindet sich in Wolgast (ID: 5682). Dort wurde im Jahr 2024 eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 652,1 mm gemessen (DE 2023: 958mm/a). Kühlenhagen liegt laut LUNG (2002) im feuchten Klima.

Die nahen Wasserflächen des Peenestroms haben eine ausgleichende Wirkung. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den geringen Gehölzbestand geprägt (Baumreihe östlich und Einzelbäume). Diese üben eine geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungs- sowie Beschattungsfunktion aus. Die bestehende Bebauung und versiegelte Flächen im Geltungsbereich hat Einfluss auf die Wärmespeicherung. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage (vor allem Staub und SO₂), der Landwirtschaft und Pferdehaltung (vor allem Ammoniak

und Methan) vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Weideflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs und südlich, nördlich und westlich des Geltungsbereichs produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung größenordnungsmäßig 10 bis 12 Kubikmeter Kaltluft pro Quadratmeter und Stunde.

2.1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind Kultur- oder sonstige Sachgüter vom Vorhaben nicht betroffen.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Insgesamt liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das durch verschiedene Nutzungen aber doch vorwiegend durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der Geltungsbereich liegt in der „Ackerfläche um Neu Boltenhagen und Pritzier“. Das Landschaftsbild wird als „wellige Ackerlehmplatte, aufgewertet durch Baumalleen, Sölle und Knicks“ beschrieben.

2.1.7. Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit: Lärm, Feinstaub und Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein Ponyreitverein. Somit entstehen durch die Landwirtschaft und die Pferdehaltung Emissionen in Form von Ammoniak und Methan. Durch den Betrieb des Vereins finden Immissionen durch Anfahrt-/Besucherverkehr statt. Durch den bestehenden und fortlaufenden Reitsportbetrieb des Hofes wird die Gesundheit der Hofgäste gefördert sowie ein Freizeitangebot besonders für junge Menschen im ländlichen Raum gewährleistet.

Circa 180 m nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Landstraße L26 von Neu Boltenhagen nach Katzow und östlich verläuft die Feldstraße, von welchen Verkehrsemissionen ausgehen (Tagsüber in der 80m-Pufferzone der L26 bis zu 59dB(A und nachts bis 49dB(A (LUNG 2022). Es befinden sich keine weiteren Sportanlagen in der Umgebung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

2.1.8. Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Das Wirkungsgefüge zwischen den Komponenten Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und kleinräumiges Klima ist im Geltungsbereich durch die Nutzung als Pferdehof und Freizeitanlage geprägt und zwischen den Schutzgütern treten verschiedenartige Wechselwirkungen auf. Der Mensch beeinflusst sämtliche Schutzgüter durch sein Wirken.

Mögliche Konflikte durch den Umbau des Ponyreitvereins bestehen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die „grünen Elemente“ wirken durch Sauerstoffproduktion und Staubbinding klimaverbessernd. Gehölze sind positive Landschaftselemente. Für den Menschen haben sie Erholungsfunktion. Ein behutsamer Umgang mit den Umweltgütern sorgt für ein intaktes Gleichgewicht des Naturhaushaltes.

2.1.9. Abfall- und Abwasserentsorgung

Im Plangebiet befinden sich eine emittierende Reitsportanlage. Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Sammelanlagen.

2.1.10. Altlasten und Kampfmittel

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verderbte Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.1.11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich. In Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind daher Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz zu erbringen (Abwägung zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Katzow, 25.11.2024).

2.1.11.1. Gesetzliche Grundlage und Methodik

Um eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchzuführen, braucht es eine Bewertung des Eingriffs nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018, HZE) M-V. Diese Eingriffsbewertung basiert wiederum auf der Biotoptypenkartierung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Stand: 2013) des LUNG. Zusätzlich wird ein Ausgleichskonzept erstellt, dessen Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nach HZE bewertet werden. Anschließend werden die Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs miteinander verrechnet, wobei die Bilanz mindestens 0 ergeben muss. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs muss auch die Versiegelung und Überbauung als Eingriff mit einbezogen werden und deshalb auch mit einem Ausgleich bilanziert werden.

2.1.11.2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) angegeben.

Berechnung des EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Ermittlung des Biotopwerts für die beiden Biotope „sonstige Sport- und Freizeitanlage“ (PZS) und „sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ (ODS) anhand deren Wertstufen (0). Der Biotopwert errechnet sich durch 1 minus den Versiegelungsgrad. Außerdem wird der Lagefaktor eruiert. Der bereits genutzte Reiterhof selbst wird als Störquelle gewertet, weshalb ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt wird. Das EFÄ ergibt sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biototyp	Fläche des betroffenen Biotoptyps [m ²]	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]

Sonstige Sport- und Freizeitanlagen (PZS)	14496	0,75	0,75	8154
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)	1268	0,25	0,75	237,75
Summe				8391,75

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Auf die Bildung von Wirkzonen wird aufgrund der Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs (Nutzung durch Reitverein) sowie in der unmittelbaren Umgebung (landwirtschaftliche Nutzung, Landstraße, Wohnbebauung) verzichtet. Somit müssen hier auch keine Biotope kompensiert werden.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Zunächst wird der EFÄ für die geplante Teil- und Vollversiegelung im Rahmen des B-Plans errechnet. Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Addition der EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung, Funktionsbeeinträchtigung und Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung.

EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
8391,75	0	670	9061,75

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des Kompensationsbedarfs führt. Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über die Multiplikation der Fläche und den Wert der kompensationsmindernden Maßnahme ermittelt. In diesem Fall handelt es sich bei den Maßnahmen um Umwandlungen von teil-/vollversiegelten Flächen in Grünland. Deshalb ergibt sich der Wert nach Anlage 6 der HzE 2018 aus dem Wert für die Entsiegelung (Ziffer 7.11 und 7.12) und für die Umwandlung von Acker in extensive Weiden (Ziffer 2.32; HzE 2018, S. 65f). Kompensationsmindernde Maßnahmen sind in dem jeweiligen erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Dies wird von der zuständigen Behörde im Zulassungsbescheid festgesetzt.

kompensationsmindernde Maßnahme	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m²]	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme (Anlage 6 HzE)	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]
Umwandlung von Parkplatz in Grünland	1000	2,5	2500
Umwandlung von Gebäude/Stallungen in Grünland	550	4	2200
Umwandlung von Reitplatz in Grünland	1000	2,5	2500
Summe			7200

Anschließend wird der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf ermittelt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
9061,75	7200	1861,75

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

In der LABL aus dem Jahr 1994 wurde Kühlenhagen dem Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Neu Boltenhagen und Pritzier“ zugeordnet, welchem eine mittlere Schutzwürdigkeit zugeschrieben wird. Weiterhin befinden sich keine weiteren Schutzgüter von besonderer Bedeutung im Geltungsbereich (nach Anlage 1 der HzE).

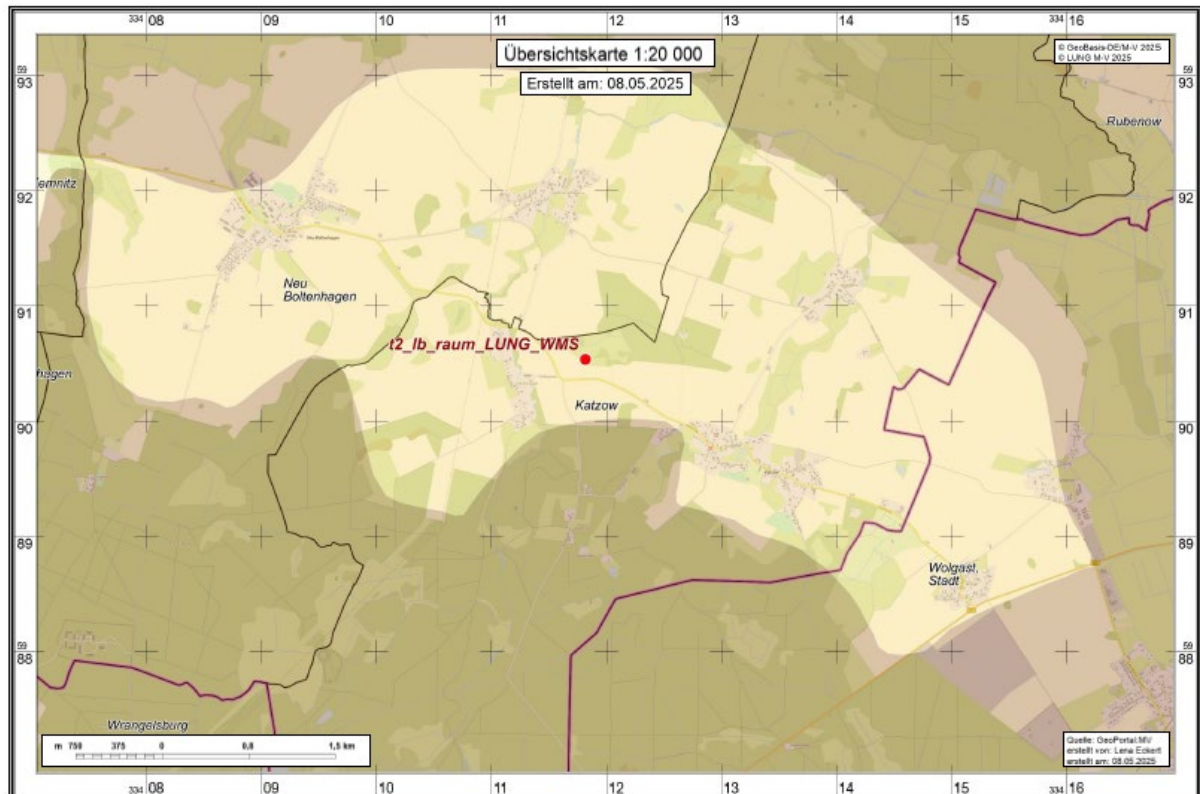


Abb. 3: Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Neu Boltenhagen und Pritzier“

Tab. 1: Funktionen von besonderer Bedeutung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) > V_{AfB1} bis V_{AfB6}
Schutzgut Landschaftsbild
Bewertung der Landschaftsbildräume ergaben „mittel“. Landschaftsbildtyp mäßig welliger bis hügeliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung (LABL 1994)
Schutzgut Boden
Keine Besonderheiten
Schutzgut Wasser
Mühlgraben: träge zur Ziese fließender schmaler Bach (LABL 1994), kein Gewässer im Geltungsbereich; nächstes Fließgewässer zum Geltungsbereich der Prägelsbach
Schutzgut Klima/Luft
Keine Besonderheiten bekannt; Ponyreithof im Geltungsbereich bereits Emittent

Bewertung von befristeten Eingriffen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Eingriff ist dauerhaft, da bauliche Anlagen geplant sind. Zudem hat das anlegte Grünland eine Regenerationsstufe von 0, bei welcher die Einstufung der Regenerationsfähigkeit nicht sinnvoll ist. Eine erneute Ermittlung des Kompensationsbedarfs fällt damit weg.

2.1.11.3. Kompensationsmaßnahmen

Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

Es ist durch den Eingriff keine Rote-Liste-Art der Kategorien 0, 1 oder 2 betroffen. Zudem wurden bisher keine CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, Kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der geplanten Maßnahme ist aus den Maßnahmenblättern (HzE 2018, Anlage 6) zu entnehmen.

Bei der Bewertung von Maßnahmen werden neben der ökologischen Aufwertung auch die Kosten berücksichtigt, die zur Durchführung bzw. Unterhaltung einer Maßnahme erforderlich sind. Der Kompensationswert setzt sich aus der Grundbewertung (1,0-5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5-2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung erfüllt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Kompensationsmaßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächen-äquivalent [m ² KFÄ]
Einzelbäume gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.11 *	75	2	150
A: Anlage von Feldhecken gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.21	525	2,5	1312,5
B: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.11	510,5	2	1021
Summe			2483,5

* Bezugsfläche für Aufwertung: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m

Die zu pflanzenden Einzelbäume sind als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG vorzunehmen (vgl. Maßnahme 2.11, Anlage 6 der HzE 2018). Zu pflanzen sind Wilde Kirsche (*Prunus avium*) als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm. Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden. Diese Einzelbäume schaffen Schatten für die Pferde und eine natürliche optische Grenze zur Hauptkoppel. Es werden abweichende der HzE Stammumfänge von 12/14cm (festgelegt sind 16/18cm) angesetzt, da bei entsprechender Pflege der Anwuchs der Bäume auf dichtem Boden nachhaltig besser gewährleistet ist und Pflanzen sich dementsprechend erfahrungsgemäß besser ansiedeln und entwickeln.

Auf der Fläche A in der Planzeichnung ist eine Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG vorzunehmen als Anlage einer Feldhecke entsprechend der Maßnahme 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg–Vorpommern (HzE 2018). Die Feldhecke hat eine Breite von 7 Metern und soll beginnend am Rand des Geltungsbereichs die Flächen des Reitvereins zur westlich vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung abgrenzen.

Auf den mit B gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG vorzunehmen in Form von Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft entsprechend der Maßnahme 2.11 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg–Vorpommern (HzE 2018). So entstehen natürliche Schattenplätze für die Pferde und gleichzeitig werden die weiten Grünflächen strukturiert und ansprechend gestaltet. Auf dem Bebauungsplan sind die Flächen B mit ihren jeweiligen Flächenmaßen beschriftet. Die amorphen Formen der Flächen

B sind an Formen natürlich gebildeter Baumgruppen in der freien Landschaft angelehnt. Bei der Umsetzung der Bepflanzungen ist eine annähernd flächengenaue Bepflanzung anzustreben.

Zu pflanzen sind standorttypische, gebietsheimische Arten als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm angelehnt an folgende Liste:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weide (*salix i.s.*), Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu gewährleisten (in Anlehnung an § 135 b) BauGB).

Entsiegelungszuschlag

Der Entsiegelungszuschlag wird bei der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen nicht miteinkalkuliert, da er bereits bei den kompensationsmindernden Maßnahmen mit eingerechnet wurde.

Lagezuschlag

Der Lagezuschlag (Anlage 6, Ziffer 9 der HzE 2018) entfällt, da der Geltungsbereich nicht darunterfällt.

Berücksichtigung von Störquellen

Der Leistungsfaktor korrespondiert mit den Wirkfaktoren, die bei der Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen unterschieden werden. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Der bereits genutzte Reiterhof selbst wird als Störquelle gewertet.

Kompensationsmaßnahme	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen [m² KFÄ]
Einzelbäume gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.11	75	2	0,75	112,5
A: Feldhecke im Siedlungsbereich mit vorgelagertem Krautsaum gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.22	525	2,5	0,75	984,375
B: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft gem. Anlage 6 der HzE 2018, 2.11	510,5	2	0,75	765,75
Summe				1862,625

2.1.11.4. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Der Eingriff wird mit **0,875 m² KFÄ** überkompensiert.

Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Kompensationsflächen-äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahmen [m² KFÄ]	Differenz EFÄ-KFÄ [m²]
1861,75	1862,625	-0,875

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1. Prognose bei Durchführung der Planung

2.2.1.1. Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit: Lärm, Feinstaub, Altlasten, Kampfmittel und Freiraumbezogene Erholung

Auswirkungen auf die Nutzenden des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen.

Von der Planung sind keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Durch die Erweiterung bzw. bauliche Neuordnung des Reiterhofs wird sich die Situation nicht verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Aufgrund der Ausrichtung des Vorhabens auf naturgebundene Erholung werden keine negativen Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit erwartet.

2.2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.2.1.2.1. Biotoptypen

Die Biotopzusammensetzung aus Sport- und Freizeitanlage und landwirtschaftliche Betriebsanlage ändert sich im Zug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Reitverein Kühlenhagen“ nicht. Lediglich die Verteilung der versiegelten und unversiegelten Flächen erfährt eine Neuerung. Schließlich ist durch die Entsiegelung und Umwandlung des Parkplatzes, der Gebäude und Stallungen und des Reitplatzes sogar ein Plus an Grünland zu verzeichnen. Weiterhin wirken sich die Kompensationsmaßnahmen (Einzelbäume und Baumgruppen sowie Feldhecke) positiv auf das Gefüge an Biotoptypen und Lebensräumen aus.

2.2.1.2.2. Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde diskutiert, welche Verletzungspotenziale für den § 44 Abs. 1 iVm. Abs. 5 BNatSchG durch den Umbau des Ponyreitvereins Kühlenhagen entstehen. Mögliche Konflikte bestehen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Vermeidungsmaßnahmen **VAFB1** bis **VAFB6**, zur Erhaltung der zusammenhängenden ökologischen Funktion (CEF), vermeiden das Eintreten von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG (vgl. auch Tabelle 2).

- VAFB1:** Erd- Bodenarbeiten (Tiefbauarbeiten), dürfen nur im Zeitraum Anfang April bis Ende Mai oder Anfang August bis Ende September durchgeführt werden. Sind solche Maßnahmen außerhalb dieser Zeiträume unumgänglich, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Zauneidechsen kontrolliert. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Wird ein Vorkommen festgestellt, ist eine Umsiedelung in Ersatzhabitate durchzuführen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen bis Baubeginn in den Baubereich zurückwandern können, z.B. durch das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes.
- VAFB2:** Eine Mahd darf nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Ist ein solcher Eingriff außerhalb dieses Zeitraumes unabdingbar, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die auf Zauneidechsen kontrolliert. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Wird ein Vorkommen festgestellt, ist eine Umsiedelung in Ersatzhabitate durchzuführen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen bis Baubeginn in den Baubereich zurückwandern können, z.B. durch eine entsprechende Abzäunung.
- VAFB3:** Um Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen zu vermeiden, dürfen Gehölz- und Abrissarbeiten (Gebäude) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Ist ein derartiger Eingriff in der Brutzeit unabwendbar, sind die betreffenden Flächen durch eine ökologische Baubegleitung auf anwesende Brutvögel zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte ein Brutgeschehen festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungvögel einzustellen.
- VAFB4:** Die Anzahl bestehender Nester muss von einer ökologischen Baubegleitung im Vorhinein festgestellt werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Ein 1:1 Ausgleich in Form von künstlichen Nestern muss an selber Stelle erfolgen.
- VAFB5:** Um eine Störung oder Tötung von Tieren in Sommer- und Wochenstubenquartieren zu verhindern, dürfen Gehölzarbeiten und Abrisse nur in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 30. März stattfinden. Sollen Rückschnitte oder Fällungen außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden, muss durch eine Begehung

(ökologische Bauüberwachung) die Nutzung der potenziellen Quartiere als Wochenstube/Sommerquartier (hier Alleebäume) ausgeschlossen werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

V_{AFB}6: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Jagdverhaltens der Fledermäuse, ist die Bautätigkeit ab einer Stunde vor Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenaufgang zu unterlassen. Kollisionen jagender Fledermäuse mit Baustellenfahrzeugen, sowie die Vergrämung der Tiere werden somit vermieden.

Tabelle 2: Übersicht der Bauzeitenfenster bezogen auf die diskutierten Artengruppen; grün: ohne Einschränkungen, gelb: mit Einschränkungen lt. Maßnahme

Artengruppe	Monat 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Maßnahme
Säugetiere (terrestrisch, semi-terr., Fledermäuse)				Gehölzarbeiten nur nach Kontrolle (mit negativem Befund)									V _{AFB5}
	Bautätigkeit ist ab einer Stunde vor Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenaufgang zu unterlassen												V _{AFB6}
Reptilien	Erd- und Bodenarbeiten (Tiefbauarbeiten) nur nach Kontrolle (mit negativem Befund)												V _{AFB1}
			Mahd nur nach Kontrolle (mit negativem Befund)										V _{AFB2}
Brutvögel			Gehölz- und Abrissarbeiten (Gebäude) nur nach Kontrolle (mit negativem Befund)										V _{AFB3}
	Feststellen der Nesteranzahl von öBb; 1:1 Ausgleich der bestehenden Nester												V _{AFB4}

2.2.1.3. Schutzgut Boden, Wasser, Fläche, Klima, Luft und Landschaft

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Abgetragener Oberboden kann gesondert gelagert und in der weiteren Ausgestaltung des Baugebietes wieder verwendet werden. Der Verlust ist damit auf späteren Grünflächen oder nicht überbauten Grundstücksflächen anteilig ausgleichbar. Der nicht ausgleichbare Bodenverlust geht als Beeinträchtigung in der baulichen Nutzung (Versiegelung) auf. Die mit der Bebauung entstehende Bodenversiegelung ist eine anlagenbedingte erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Sie ergibt sich aus der mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überbauung.

Im Geltungsbereich besteht eine Voruntersuchung als Reitsportanlage (Schutzgut Boden). Im Zuge einer Neuordnung wird die Vorbelastung durch Entsiegelung reduziert.

Mit der anlagebedingten Entstehung neuer versiegelter Flächen ist es wichtig das Flächenpotenzial zur Niederschlagsversickerung und die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung zu erhalten oder zu erhöhen. Durch die geplante Umwandlung versiegelter Flächen in Grünland sind die Voraussetzungen hierfür gegen eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorgesehene Neuordnung der Flächen und Flächenfunktionen führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Strukturen, wie größere Gehölzflächen, die für das Lokalklima hinsichtlich der Luftgenerationsfunktion von Bedeutung sein können, werden von der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht nachhaltig betroffen. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung ist eine Auswirkung des Bauvorhabens auf das Klima nicht zu erwarten.

Durch die Pferdehaltung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Umkreis des Geltungsbereichs besteht bereits eine Luftschadstoffbelastung. Diese liegt aber im zu erwartenden Umfang und wird sich mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich nicht verändern.

Mit der Entwicklung des Sondergebietes außerhalb werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Reiterhofes gesichert.

Die vorhandene Nutzung wird erhalten bleiben und nach Sicherung des Planrechts eine bauliche Aufwertung und Neustrukturierung der bereits vorhandenen über die Jahre entstandenen baulichen Anlagen erfolgen.

Aus dem bereits heute vorhandenen Zustand ist abzuleiten, dass von dem Reiterhof keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild ausgehen. Mit den vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen als Kompensationsmaßnahme für den Bodeneingriff wird zudem auch ein Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet.

2.2.1.4. Schutzgut Kulturgüter und andere Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen. Daher sind auch keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Durchführung der Planung abzusehen.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird voraussichtlich weiterhin einer menschlichen Nutzung unterliegen (Ponyreitverein). Bereits genutzte Bauten und bestehende Vegetation bieten weiterhin potenzielle Habitate für bestimmte Artengruppen wie zum Beispiel Fassadenbrüter und Fledermäuse. Der Ponyreitverein bleibt als emittierende landwirtschaftliche Anlage bestehen. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich außerdem eine emittierende Landstraße (L26). Das Plangebiet liegt zudem im 201 m breiten Korridor der 380-kV-Leitung Lubmin-Altentreptow Süd-Altentreptow Nord 475/477/476, in welchem signifikante Geräuschemissionen möglich sind. Unsortiert, historisch gewachsen.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter liegen, zu kompensieren und unter anderem die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleichs erfolgen und sind zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1.11.2.)

Zur Minimierung und Vermeidung bedeutender negativer Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter müssen die formulierten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

2.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter sind nicht erforderlich.

Landschaft/Landschaftsbild

Die Inanspruchnahme von wertvolleren Flächen der freien Landschaft wird vermieden, da derzeit überbaute und teils recht willkürlich angeordnete Bestandsanlagen so zurückgebaut und zu Weideland umstrukturiert werden sollen, dass sich durch die sinnvollere Anordnung unterm Strich ein Mehrgewinn an Grünland ergibt.

Boden

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) (seit Anfang 2024 in Kraft) zu beachten. Bei Auffüllungen besteht eine abfallrechtliche Deklarationspflicht. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach ErsatzbaustoffV sowie Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Sandauffüllungen enthalten z.T. Ziegelsplitt. Ziegelsplitt, insbesondere in geringen Mengen, schließt eine Verwertung als Boden nicht unbedingt aus. Hier ist jedoch mit besonderer Aufmerksamkeit auf andere Beimengungen wie z.B. Asbest zu achten. Es ist bei Auffüllungen ebenfalls die EBV anzuwenden.

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

Bodenauf- und -abtrag stört die Bodenfunktionen. Der Lebensraum von Bodenorganismen kann erheblich verändert werden. In Anlehnung an die DIN 19731 und 18915 ist bei Niveauveränderungen > 20 cm von erheblichen Eingriffen auszugehen. Zur Begrenzung des Bodenauftrages angrenzender Wohnbauflächen auf 20 cm, werden die Höhen der i.d.R. tiefer liegenden Straßen auf 15 cm begrenzt. Geringere Abweichungen sollen angestrebt werden. Abweichungen sind unter Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 zu beantragen.

Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

Ortsfeste Auszäunungen sind zu nutzen, um Bodenschäden durch z.B. Befahren oder Lagerplatznutzung zu vermeiden. Fahrtrassen und Lagerplätze während der Bauphase sollen auf künftig überbaute Flächen konzentriert werden. Ausnahmen können möglicherweise z.B. bei letzten Bauabschnitten zu prüfen sein. Abweichungen sind unter Vorlage eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 zu beantragen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden, Grundwasser und der umliegenden Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Begrenzung der Geschossanzahl ist an die vorhandene Bebauung anzupassen, was dazu dient, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Arten- und Biotopschutz

Auf die vorhandenen, gesetzlich nicht geschützten Biotope, finden durch die Überplanung nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen statt. Diese sind zu ermitteln und auszugleichen.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde diskutiert, welche Verletzungspotenziale für den § 44 Abs. 1 iVm. Abs. 5 BNatSchG durch den Umbau des Ponyreitvereins Kühlenhagen entstehen. Mögliche Konflikte bestehen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Vermeidungsmaßnahmen **V_{AFB1}** bis **V_{AFB6}**, zur Erhaltung der zusammenhängenden ökologischen Funktion (CEF), vermeiden das Eintreten von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG (siehe Kap. 2.2.1.2.2.)

2.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die zu pflanzenden Einzelbäume sind als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 12 BNatSchG vorzunehmen (vgl. Maßnahme 2.11, Anlage 6 der HzE 2018). Zu pflanzen sind Wilde Kirsche (*Prunus avium*) als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm. Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden. Diese Einzelbäume schaffen Schatten für die Pferde und eine natürliche optische Grenze zur Hauptkoppel. Es werden abweichende der HzE Stammumfänge von 12/14cm (festgelegt sind

16/18cm) angesetzt, da bei entsprechender Pflege der Anwuchs der Bäume auf dichtem Boden nachhaltig besser gewährleistet ist und Pflanzen sich dementsprechend erfahrungsgemäß besser ansiedeln und entwickeln.

Auf der Fläche A in der Planzeichnung ist eine Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG vorzunehmen als Anlage einer Feldhecke entsprechend der Maßnahme 2.21 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg–Vorpommern (HzE 2018). Die Feldhecke hat eine Breite von 7 Metern und soll beginnend am Rand des Geltungsbereichs die Flächen des Reitvereins zur westlich vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzung abgrenzen.

Auf den mit B gekennzeichneten Flächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind als Ausgleichsmaßnahme gemäß §12 BNatSchG Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft entsprechend der Maßnahme 2.11 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg–Vorpommern (HzE 2018) vorzunehmen. So entstehen natürliche Schattenplätze für die Pferde und gleichzeitig werden die weiten Grünflächen strukturiert und ansprechend gestaltet. Auf dem Bebauungsplan sind die Flächen B mit ihren jeweiligen Flächenmaßen beschriftet. Die amorphen Formen der Flächen B sind an Formen natürlich gebildeter Baumgruppen in der freien Landschaft angelehnt. Bei der Umsetzung der Bepflanzungen ist eine annähernd flächengenaue Bepflanzung anzustreben.

Zu pflanzen sind standorttypische, gebietsheimische Arten als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm angelehnt an folgende Liste:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hundsrose (*rosa canina*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weide (*salix i.s.*), Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu gewährleisten (in Anlehnung an § 135 b) BauGB).

2.3.3. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es wird eine neue Mistplatte mit Seitenwänden (H= 1,75m) gebaut, diese gilt als JGS-Anlage gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Zur Beachtung der Belange des Wasserschutzes ist die AwSV vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zuletzt geändert worden ist, zu beachten.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwasser. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAB Entsorgungspflichtiger.

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) vor Ort versickert werden. Der relevante Versickerungsbereich muss im k_f -Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (k_f = Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in m/s) liegen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Die Lage des Plangebietes ist an den bestehenden Betriebsstandort des Ponyreitvereins gebunden, zu dem neben den im Plangebiet gelegenen Flächen des Reiterhofes auch die südlich angrenzenden Grünlandflächen gehören, die als Weideland für die Pferde des Betriebes erforderlich sind.

Die weitere Sicherung des Betriebes ist an den Standort gebunden und durch Umwandlung und Umstrukturierung teils baulich genutzter und teils baulich ungenutzter Fläche möglich.

Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

2.5. Kumulierung von Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben ist nicht zu erkennen.

2.6. Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Die Einrichtungen von Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien auf Dach- und Außenwandflächen ist gemäß § 14 Abs. 1 zulässig. Die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) sind bei Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Angaben zur Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten wie z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auf. Es bestand kein Defizit an Planungsgrundlagen.

3.2. Beschreibung und Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe Kap. 2.1.11.3., 2.2.1.2.2. & 2.3.1.) sind des Weiteren keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wird ein bestehendes Gebiet baulich neu strukturiert. Bei der Errichtung neuer Anlagen ist gleichzeitig der Abbruch alter Anlagen geplant, so dass insgesamt ein Zugewinn an Grünfläche ermöglicht wird. Negative Einflüsse auf angrenzende Biotope und Artenvorkommen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Der Reitverein trägt zu der Entwicklung eines attraktiven Lebensraumes bei, der Reitsport und die Pferdehaltung sind kulturell typische Angebote im ländlichen Raum. Es gibt insbesondere für Kinder und Jugendliche im näheren Umfeld keine weiteren Freizeitangebote. Daher ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Reitvereins für die Gemeinde bedeutsam.

5. Literatur und Quellen

BfN (o.J.): FFH Verträglichkeitsprüfung. URL: <https://www.bfn.de/ffh-vertraeglichkeitspruefung>.

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. 3. ergänzte und überarbeitete Auflage. URL: <https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/fachinformationen/natur/lebensraum/biotopkartieranleitung2013.pdf>.

LUNG (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE). Red. Überarbeitung: 01.10.2019. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/fachinformationen/natur/eingriffsregelung/hze_2018.pdf.

LUNG: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. URL: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf.