

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 02.04.2026 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Brüel (Entscheidung)	29.04.2026	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Brüel (Vorberatung)	27.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Brüel billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 „Reit- und Ferienhof Golchen“ nebst der Begründung und bestimmt den Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
3. Die Planungsabsichten der Stadt sind mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 17.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Für die als Urlaubs-, Gastronomie- und Pädagogikort etablierte Gesamtanlage „Golchener Hof“ in Golchen wird eine Ergänzung des Reit- und Ferienangebots angestrebt. Zu diesem Zweck sollen im Plangebiet Reitanlagen, Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Mitarbeitende etabliert werden. Das Plangebiet ist von untergenutztem Grünland sowie zwei verfallenden Stallgebäuden geprägt. Die geplante Nutzung ermöglicht eine Neugestaltung dieses Areals und befördert zugleich die Aufwertung des Ortsbildes.

Von der Planung werden innerhalb der Gemarkung Golchen das Flurstück 98/2 der Flur 1 ganz und das Flurstück 15 der Flur 2 teilweise berührt.

Die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt nun zur Billigung und zur anschließenden Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vor.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	2026-03-18_Vorentwurf_Bebauungsplan_Golchen_v2024 (öffentlich)
2	26-03-18_2334_BrueI Golchen_Begrue ndung (öffentlich)

SATZUNG DER STADT BRÜEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "REIT- UND FERIENHOF GOLCHEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 132) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert wurde.



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Die sonstigen Sondergebiet - Reit- und Ferienhof - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Pferdehaltung und den Reitbetrieb sowie von Wohnungen für betriebszugehörige Mitarbeiter und Ferienwohnungen.
- Zulässig sind:**
 - Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden
 - Reitplätze-hallen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeitende, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind,
 - Ferienwohnungen i.S.d § 13a BauNVO, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO)**

Gebäude und bauliche Anlagen dürfen eine Firsthöhe (FH) von 11,00 m nicht überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Fahrbahnhöhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: 'Golchener HoF') in der Mitte der Fahrbahn, gemessen an der nächstliegenden straßenseitigen Front des Gebäudes / der baulichen Anlage.
- Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.**
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 Metern überschreiten.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fest- und Stabilzäune mit einer Höhe von höchstens 1,60 m zulässig.
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.
 - Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

- Dach- und Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**
 - Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachendeckung zu gestalten. Begrünte Dächer sind zulässig.
 - Gelblich- oder reflektierende Materialien für sind Dächer und Fassaden nicht zulässig.
 - Dachendeckungen und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich in witterungs- und abriebfester Beschichtung zulässig.
 - Solaranlagen sind als Teil eines Gebäudes zulässig. Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule zulässig.
- Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**
 - Werbearbeiten an Gebäuden sind ausschließlich an den Fassaden zulässig, als Dachaufbauten sind sie unzulässig.
 - Beleuchtungen sind nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig. Blinkende, reflektierende oder bildechende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Gestaltung von Stellflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)**

Die festgesetzte Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten ist, ist vegetativ zu gestalten. Eine befestigte Zuf-/Ausfahrt ist mit einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. HINWEISE

- Boden**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Baufragenden des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.
- Artenschutzrechtliche Hinweise im Rahmen der Bauausführung**
 - Erforderliche Fallarbeiten sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen.
 - Bau- oder Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden sind nur in der Zeit vom 01. September bis zum 30. November vorzunehmen und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
 - Die Außenbeleuchtung ist insekten- bzw. fledermausfreundlich auszugestalten. Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED - Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2000 K) zu verwenden. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.

Weitere Festsetzungen gem. Ausarbeitung des Umweltberichtes inkl. Eingriffs-Ausgleichsplanung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

Brüel, den Siegel

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (Bürgermeister)

..... (öffentl. bestellt. Vermessungsang.)

11. Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat mit Bescheid vom ZJZ diese Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Brüel, den

..... (Bürgermeister)

12. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom bestätigt.

Brüel, den

..... (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Brüel, den

..... (Bürgermeister)

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der ... Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sowie dass der in Kraft getretene Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wird, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Brüel, den

..... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Brüel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Reit- und Ferienhof Golchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT BRÜEL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET "REIT- UND FERIENHOF GOLCHEN"

VORENTWURF
MÄRZ 2026

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet - Reit- und Ferienhof - (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

FHmax =11,00 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt gemäß TEIL B, Textziffer 2.1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide"

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

● Einzelbäume, zu erhalten

● Einzelbäume, anzupflanzen

7. Sonstige Pflanzenzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Nr. 7 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenzen

— Flurstücksnummer

Flur 1 Flurnummer

Golchen Gemarkung

1 10 m Bemaßung, alle Angaben in Meter

— vorhandene Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Wir haben Ihr Dokument umgewandelt, es beginnt auf der nächsten Seite

Dieses Word-Dokument wurde aus Sicherheitsgründen in das PDF-Format umgewandelt.

Das ursprüngliche Dokument ist noch verfügbar. Klicken Sie einfach auf den Link um es zu öffnen.

Das Dokument muss hierfür allerdings erst durch Ihren Administrator freigegeben werden. Hierüber werden Sie per E-Mail benachrichtigt.

[Freigabestatus prüfen](#)

We have converted your document, it starts on the next page

This Word document was converted to the PDF format for security reasons.

The original document is still available. Just click on the link to open it.

However, your administrator needs to approve this and you'll be notified once this has happened.

[Check release status](#)

Stadt Brüel
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

Vorentwurf der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet

“Reit- und Ferienhof Golchen”

Datum: Februar

Stand: Entwurf zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
1.1	RECHTLICHE GRUNDLAGE.....	3
1.2	VERFAHREN.....	3
1.3	PLANUNGSANLASS.....	3
1.4	LAGE DES PLANGEBIETS.....	4
2	BESTAND.....	4
2.1	SIEDLUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	4
2.2	VERKEHR.....	4
2.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR / VER- UND ENTSORGUNG.....	5
2.4	GRÜNBESTAND.....	5
2.5	TOPOGRAPHIE.....	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1	LEP - LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2016.....	5
3.2	RREP WESTMECKLENBURG 2011.....	6
3.3	FAZIT.....	6
3.4	ÖRTLICHE PLANUNGSVORGABEN.....	7
3.4.1	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>7</i>
3.4.2	<i>Grundsätze des Immissionsschutzes.....</i>	<i>7</i>
4	PLANINHALT.....	8
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
4.3	GRÜNORDNUNG.....	10
4.4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	11
4.5	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	12
6	PLANBEZOGENE UMWELTBELANGE.....	13
	LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD.....	13
	BODEN, GRUNDWASSER UND ALTLASTEN.....	14
	LOKALKLIMA.....	15
	MENSCH UND GESUNDHEIT.....	15
	KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	15
	ARTENSCHUTZ.....	15
7	FLÄCHENBILANZ.....	16

Anlagen:

- Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange + Karte „Bestand und Planung“ - Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. Babette Lebahn, Pinnow OT Godern – Stand: Oktober 2023
- Artenschutzprotokoll + Karte „Brutvogelerfassung“ - Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Retschow - Stand: Oktober 2023

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtliche Grundlage

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

Es gelten darüber hinaus diverse Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung relevant / von Belang sind.

1.2 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Brüel hat in ihrer Sitzung am 17.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Reit- und Ferienhof Golchen“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

1.3 Planungsanlass

Die Stadt Brüel plant in direkter Anlehnung an bestehende Angebote im Ortsteil Golchen den Ausbau der touristischen Infrastruktur. Hier sind bereits ein Hotelbetrieb sowie eine daran angeschlossene Kindertagesstätte vorhanden. Der Hotelbetrieb stellt sowohl für die Kommune als auch überregional mittlerweile einen bedeutsamen touristischen Anziehungspunkt dar.

Die künftige Entwicklung eines ergänzenden Reit- und Ferienhofbetriebs (u. a. Schaffung von Reitsportangeboten, eine angemessene Beherbergung von Gästen sowie betriebszugeordnete Wohnunterkünfte für Personal usw.) ist auf dem Wege der Beantragung von Einzelbaugenehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB nicht realisierbar. Angesichts der Lage im Außenbereich können zwar landwirtschaftlich geprägte Betriebsanlagen und Einrichtungen zugelassen werden; darüber hinaus gehende bauliche Vorhaben bedürfen hingegen einer bauleitplanerischen Absicherung. Nur dadurch wird es möglich, die Belange der Wirtschaft und insbesondere des Tourismus, zu wahren und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Darüber hinaus wird mit dem Betrieb ein wesentlicher Beitrag zum Reitsport und zur Erholung geleistet und damit der touristischen Region „Sternberger Seenland“ Rechnung getragen.

1.4 Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Golchen der Stadt Brüel. Von der Planung werden das Flurstück 98/2 der Flur 1 ganz und das Flurstück 15 der Flur 2 teilweise berührt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bestandsbebauung der Anlage „Golchener Hof“
(hier: Flurstück 98/5, Flur 1 der Gemarkung Golchen)
- Im Nord-Westen, Osten und Süd-Osten durch landwirtschaftlich genutztes Acker- bzw. Grünland
(hier: Flurstücke 98/7 und 98/8 sowie Flurstücke 117 und 123, Flur 1 der Gemarkung Golchen)
- Im Süd-Westen durch die angrenzende Straße „Golchener Hof“ sowie die nachfolgende Bebauung des Ortsteils Golchen
(hier: Flurstücke 41, 42, 43, 44, Flur 2 der Gemarkung Golchen)

2 Bestand

2.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch zu Weidezwecken genutztes Grünland charakterisiert, welches im Westen, Süden und Osten von Verkehrsflächen begrenzt wird. Im südlichen Planbereich befinden sich zwei Stallgebäude, in denen momentan keine Nutzung mehr stattfindet. Die beiden Stallgebäude stellen insofern einen städtebaulichen Missstand dar, zumal das äußere Erscheinungsbild nicht einladend wirkt.

Südwestlich des Plangebietes besteht ein kleinteiliger Garagen- und Kleingartenkomplex sowie die anschließende Wohnbebauung des Ortsteils Golchen, welche vornehmlich durch Eigenheimbestand gekennzeichnet ist. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich überdies vereinzelter Geschosswohnungsbau.

Unmittelbar nördlich grenzt die Freizeit- und Tourismusanlage des „Golchener Hof“ an das Plangebiet an.

Im Nord-Westen und Osten schließt sich der offene Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Gemeindestraßen „Golchener Hof“ und „Rotdornallee“. Diese verbinden das Plangebiet mit der Stadt Brüel sowie der Bundesstraße B104 und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Das Plangebiet kann durch die bestehenden Erschließungsstraßen an die Straße „Golchener Hof“ angebunden werden.

Der Ortsteil ist durch die Bushaltestelle „Golchen“ (Linie 177) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Verbindung in Richtung Brüel und Sternberg besteht jedoch nur vereinzelt.

Eine gesonderte Radwegeinfrastruktur besteht nicht.

2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Einbindung des Plangebiets in den bebauten Zusammenhang der Ortslage sowie der vorherigen Nutzung kann an bestehende Netze innerhalb des Plangebiets und die umliegende Bestandsbebauung angeschlossen werden. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Brüel und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.4 Grünbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Biotope nach § 21 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Drei dem Gehölzschutz nach § 18 und 19 NatSchAG M-V zugeordnete Einzelbäume (Weiden) sind innerhalb des Geltungsbereiches verortet. Ein Erhalt dieser Bäume wird in den Darstellungen des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt.

Die übrige Fläche wird überwiegend durch „Artenarmes Frischgrünland“ charakterisiert. Im westlichen Teil des Plangebiets findet sich eine artenreiche Strauchhecke mit Arten von Holunder, Schlehe, Hartriegel, Weide, Kirsche, Sanddorn, Hasel und Hainbuche.

2.5 Topographie

Das Gelände ist gemäß Darstellung des „Digitalen Geländemodells MV“ (*abgerufen über www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php*) topographisch leicht bewegt. Es fällt von Norden (ca. 45 m ü. NHN) nach Süden (ca. 42,5 m ü. NHN) leicht ab.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 LEP - Landesraumentwicklungsprogramm 2016

Ländliche Gestaltungsräume

Das Plangebiet ist gem. 3.3.2 LEP MV 2016 (S. 33, 35) Teil ländlicher Gestaltungsräume. Als solche unterliegen sie denselben Entwicklungsgrundsätzen wie Ländliche Räume:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten,
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

3.2 RREP Westmecklenburg 2011

Tourismusentwicklungsraum

Das Plangebiet befindet sich gem. 3.1.3 RREP 2011 in einem Tourismusentwicklungsraum.

„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“ – RREP Westmecklenburg 3.1.3 (3)

Die Planungsinhalte des Vorhabens zeigen einen klaren touristischen Schwerpunkt. Der Ausbau der touristisch bereits bedeutsamen Hofanlage führt zu einer Verstärkung des touristischen Angebots in der Region.

Die Förderung und Promotion des Reitsports trägt zudem zum Erhalt eines ländlichen Charakters bei und stellt eine möglichst naturnahe Erholungs- und Erlebniskulisse bereit.

Das Vorhaben dient in direkter Weise der Förderung und dem Ausbau der touristischen Angebote und Infrastruktur in der Region. Es ist aus raumordnerischer Sicht dementsprechend zu befürworten.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Zudem ist das Gebiet einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zugeordnet. In diesen soll gem. RREP Westmecklenburg 3.1.4 (1) „... dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im Plangebiet sind folgende Bodenarten und -werte vorzufinden:

IS3D – Lehmiger Sand

Bodenzahl / Ackerzahl: 48 / 47

(Angaben aus www.GAIA-MV, ALKIS MV / Bodenschätzung)

Es handelt sich damit um eine leicht überdurchschnittliche Bodenqualität. Die raumordnerisch relevante Grenze von 50 bleibt jedoch unterschritten. Der Fläche kommt aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer Einbindung in den Siedlungszusammenhang kaum agrar-ökonomisch verwertbares Potenzial zu. Die bisherige Nutzung als Weidefläche wird im Rahmen der Planung teilweise fortgeführt. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden somit keine bedeutsamen Flächen entzogen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in ihrer Funktion nicht eingeschränkt.

3.3 Fazit

Das Vorhaben verfolgt den Ausbau der touristischen Angebote und Attraktivität im Ortsteil Golchen und damit der Stadt Brüel. In diesem Sinn dient es der Entwicklung und Stärkung der lokalen und überlokalen Ökonomie und leistet einen nennenswerten Beitrag zur

wirtschaftlichen Eigenständigkeit des ländlichen Raumes. Die Konzeption der Reitanlage unterstützt den ländlichen Charakter des Ortsteils und fügt sich sowohl in die sozialräumliche als auch landschaftliche Umgebung ein. Darüber hinaus eröffnet es eine naturnahe und naturverträgliche Erfahrung des umliegenden Landschaftsraumes, dessen Qualität im Naturpark „Sternberger Seenland“ besonders hochwertig und zentraler Faktor der touristischen Attraktivität ist.

Das Planvorhaben steht den Belangen der Landes- und Regionalplanung demnach nicht entgegen. Vielmehr leistet es einen bedeutsamen Beitrag zur Entwicklung des ländlichen Raumes und unterstützt damit die Erfüllung der raumordnerischen Zielsetzungen.

3.4 Örtliche Planungsvorgaben

3.4.1 Flächennutzungsplan

Weder für das Areal des Plangebiets noch die Stadt Brüel in ihrer Gesamtheit existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan. Gem. § 8 Abs. 2 (2) BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Planung erzielt aufgrund ihrer angebotenen Form an eine vorhandene touristische Infrastruktur und die Lage innerhalb des Ortsteiles Golchen nur geringe städtebauliche Auswirkungen auf das Gesamtgemeindegebiet. Das Vorhaben entwickelt sich im konkreten Bezug und als Ergänzung zu dem bestehenden Tourismusbetrieb. Eine neue, raumentwickelnde Initialfunktion kommt dem Vorhaben nicht zu. Zudem ist aufgrund der exponierten Lage sowie der dörflichen Struktur des Ortsteils von keiner weitergehenden großmaßstäblichen Entwicklung desselben auszugehen.

Der Plan wird demnach als selbständiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt.

3.4.2 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Geräuschemissionen

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ist die Einstufung des Plangebiets und dessen Umgebung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der von der zulässigen Nutzung ausgehenden Geräuschsituation. Entsprechend des Charakters der Planung sowie der räumlichen Umgebung, ist eine schalltechnische Charakterisierung als „Dorfgebiet“ naheliegend.

Bei der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Sie definiert folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

- Bei Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
 - tags 60 dB (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)
 - nachts 45 dB (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Die Orientierungswerte bilden den Rahmen der immissionsbezogenen Einschätzung im Kontext der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen der hochbaulichen Genehmigungsplanung greifen alsdann die Bestimmungen der TA-Lärm.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des ausgewiesenen Sondergebiets lässt sich nicht mit den vorgegebenen Baugebietstypen der BauNVO abbilden, so dass ein sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist und ein adäquater „Katalog“ der zulässigen Nutzungsarten bestimmt wird.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen, der die Reit- und Feriennutzung kombiniert zulässt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird wie folgt definiert:

„Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Pferdehaltung und den Reitbetrieb sowie von Wohnungen für betriebszugehörige Mitarbeitende und Ferienwohnungen.“

Im Plangebiet sollen der Reitsportanlage zugeordnete Gebäude und Anlagen für die Unterbringung, die Pflege, das Reiten und die freie Bewegung der Pferde sowie ergänzende Einrichtungen gemäß der Zweckbestimmung des Gebiets entwickelt werden.

Die Erhaltung des Betriebes sowie insbesondere die Pflege der Pferde benötigt umfängliche Fürsorge, Flexibilität und eine durchgehende Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die abgelegene und infrastrukturell unterausgestattete Umgebung des Ortsteils Golchen erschwert zudem die eigenständige Ansiedlung von Mitarbeitenden. Um Mitarbeitenden die betriebsbedingte notwendige Flexibilität zu ermöglichen, ist daher die Errichtung von betriebszugehörigen Wohnungen innerhalb des Bebauungsplangebiets zulässig. Für eine Nutzung der Wohnungen müssen die betrieblichen Bedürfnisse / Erfordernisse im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die folgende Auflistung erläutert, was unter den verschiedenen Einrichtungen und Anlagen im Wesentlichen entwickelt werden kann:

- Einrichtungen und Anlagen für die Unterbringung der Pferde, z. B. Pferdestallungen, auch inkl. Paddockboxen,
- Einrichtungen und Anlagen für die Pflege der Pferde, wie Funktionsräume z. B. Sattelkammer sowie Funktionsbereiche für Putzen, Waschen und Hufschmied,
- Einrichtungen und Anlagen für das Training und Reiten der Pferde auf Reitplätzen oder in einer Reithalle
- Anlagen für die freie Bewegung der Pferde, wie Gras- und Sandpaddocks,
- Ergänzungseinrichtungen und –anlagen z. B. Funktionsräume und –anlagen, wie Umkleiden, Sanitäranlagen, Lager,
- Räume für die temporäre tiermedizinische Behandlung und weitere Nebenanlagen, wie PKW- und Anhänger-Stellplätze sowie Mistlager und-plätze,

Sonstige Einrichtungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Personalwohnungen),
- Ferienwohnungen (Räume) im Sinne des § 13a BauNVO

Die Bereitstellung von Ferienwohnungen im direkten Umfeld des Reiterhofes eröffnet ein spezialisiertes und bisher unterausgestattetes Angebot für Zielgruppen, deren Fokus auf der unmittelbaren Nähe zum Tier und einer naturnahen Aufenthaltserfahrung liegt. Somit kann die Erlebnisqualität der entsprechenden Gästegruppen gesteigert werden. Zur Versorgung steht u. a. der angrenzende Hotel- und Gastronomiebetrieb zur Verfügung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe) bestimmt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sowie zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen ausreichend.

GRZ

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) definiert, welcher Anteil des gesamten Sondergebiets durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Auf diese Weise wird das Maß an Flächenversiegelung auf ein gewisses Maß begrenzt und hierdurch der Schutz der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter Boden und Fläche gefördert.

Die GRZ für das Sonstige Sondergebiet wird auf 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den nutzungsüblichen Ansprüchen einer Reithalle zzgl. der definierten Nebenanlagen. Dies lässt eine verdichtete Erweiterung / Entwicklung zu, um neben Ferienhäusern, Anlagen für die Versorgung, die Unterstellung, das Anbinden und den Auslauf von Pferden und offenen Reitplätzen auch Anlagen und Einrichtungen für allgemeine betriebliche Zwecke etablieren zu können. Somit kann insgesamt variabel auf künftige Veränderungen reagiert werden.

Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ist allgemein nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Das großzügig dimensionierte Planungsareal und die dezentrale Lage der Gesamtfläche ermöglichen die Umsetzung größerer Bauhöhen ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen von 11 m erlaubt neben der Errichtung einer Reithalle mit üblicher und erforderlicher Kubatur zudem großmaßstäbliche Baukörper, die die Befahrbarkeit mit Nutz- und Transportfahrzeugen ermöglichen.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenbemessung gilt die Fahrbahnoberfläche der Hauptverkehrsstraße „Golchener Hof“ in der Mitte der Fahrbahn, gemessen an der nächstliegenden straßenseitigen Front der Gebäude bzw. baulichen Anlagen. Die Straße „Golchener Hof“ erfüllt aufgrund ihrer Lage und Rolle als Haupteinfahrtsstraße eine entscheidende Funktion für die Wahrnehmung des Ortsbildes und soll entsprechend als bezugsgebend definiert werden.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Dies ist insbesondere aufgrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes geboten. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht insofern den ortsüblichen Gebäudetypologie, sodass sich einzelne bauliche Anlagen des

Gesamtvorhabens kohärent in das Ortsbild einfügen.

Die Definition der Vollgeschosse im Bebauungsplan Nr. 19 richtet sich nach § 2 Abs. 6 der aktuell gültigen Landesbauordnung (LBauO M-V). Nach der Novellierung der LBauO M-V Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 2015 gilt: Geschosse (Planungsrechtlich: Vollgeschosse) sind oberirdische Geschosse,

„... wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Für technisch notwendige Dachaufbauten, wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen (hier: Antennen, Satellitenanlagen), Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und weitere eingehaute technische Anlagen, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante Reithalle überschreitet absehbar eine Gebäudelänge von 50 m. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, wird daher eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Dabei gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Aufgrund der festgesetzten Baufenster ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Das festgesetzte „Baufenster“ orientiert sich grundsätzlich an der räumlichen Geltungsbereichsgrenze, den jeweiligen Erschließungsstraßen sowie der bisher bestehenden Bauflucht, die durch die Bestandsgebäude definiert wird.

Mit dem Ziel der Strukturierung der straßenseitigen Fassadenfront ist im Bereich des geplanten Zufahrtsbereiches ein kleinteiliger Versatz der Baugrenzen mit einer Tiefe von 1,50 Metern vorgesehen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Wahrung der örtlichen Struktur entlang des dörflichen Straßenlaufes und der straßenräumlichen Blickbeziehungen werden im südlichen Plangebiet zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Flächen festgesetzt, die von Bebauung jeglicher Art freizuhalten sind, sodass die bestehenden Sichtbeziehungen dauerhaft gewährleistet bleiben können.

4.3 Grünordnung

Private Grünflächen

Im südlichen Plangebiet wird die bereits vorhandene Grünlandfläche (Weide) als private Grünfläche dargestellt und als „Pferdewiese“ zweckbestimmt. Sie dient dem Auslauf und der Weidetätigkeit der Tiere.

Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebiets verortete Baum- und Strauchstrukturen, die gem. § 18 NatSchAG M-V als gesetzlich geschützt gelten, werden in den Darstellungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Zu erhaltende Bäume sind bei Abgang artengleich zu ersetzen und zu pflegen.

Anpflanzen von Bäumen

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im direkten Siedlungsgefüge hat grundsätzlich eine gestalterische Funktion und wirkt sich sogleich kleinklimatisch positiv aus.

Zwecks gestalterischer Gliederung der Weidefläche als auch des Straßenraumes sollen innerhalb der privaten Grünfläche zwei Einzelbäume gepflanzt werden. Die anzupflanzenden Bäume nehmen zugleich am naturschutzrechtlichen Ausgleich teil. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Schaffung einer Zufahrt über die Gemeindestraße „Golchener Hof“ sowie über die bereits bestehende Zufahrt zum vorhandenen Ferienbetrieb.

Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs können u. a. die bereits bestehenden Stellplätze auf dem Golchener Hof verwendet werden. Die Stellplatzanlage ist für den zu erwartenden Anstieg an Besucherströmen ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich benötigte Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind bei Bedarf innerhalb privater Grundstücksflächen herzustellen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation muss den Planinhalten entsprechend erweitert werden. Das Plangebiet verfügt über Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze und Einrichtungen. Im Plangebiet sind somit die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung gegeben. Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Brüel und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Erforderlich werdende Maßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes und auf Basis der vorhandenen Erschließungssysteme im Plangebiet umzusetzen.

Löschwasser

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Stadt Brüel geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember

2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten beachtet.

Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks ist für die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen ausreichend. Nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 98/5 befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle mit einer Kapazität von ca. 180 m³. Darüber hinaus besteht auf dem östlich angrenzenden Flurstück 98/7 ein gemeindlicher Löschwasserteich, der im Weiteren zu ertüchtigen sein wird.

Von den Entnahmestellen aus kann somit in einem 300 Meter Radius die Löschwasserversorgung des Plangebietes insgesamt gewährleistet werden.

Gebäudetechnische Brandschutzvorgaben sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Niederschlagswasser

Das von Gebäuden und befestigten Freiflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann im Plangebiet, ggf. mit flächenhafter oder technischer Unterstützung, versickert werden. Das unbedenklich und als tolerierbar zu bewertende Niederschlagswasser kann zugleich als Brauchwasser zurückgehalten und genutzt werden.

Niederschlagswasser, welches aufgrund des Verschmutzungsgrades nicht ohne weiteres versickert werden kann/darf, ist ordnungsgemäß aufzufangen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim (AÖR). Es gelten die Regelungen der Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallsatzung) des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes und ökologischen Zielsetzungen. Hierfür sind gestalterische Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Stellplatzflächen und Werbeanlagen getroffen worden.

Dachgestaltung

Zur Wahrung der ortstypischen Dachlandschaft sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen unzulässig. Die Verwendung nicht-reflektierender Aufdach- oder Indach-Solaranlagen sowie die Anlage von Gründächern ist vor dem Hintergrund einer ökologischen Baugestaltung zulässig und wird durch die Gemeinde begrüßt.

Fassaden

Um eine Beeinträchtigung der unmittelbar anliegenden Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, sind die Fassaden und ihre Gestaltungselemente ausschließlich mit Materialien vorzunehmen, von denen keine Blendwirkung ausgeht.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, Werbemöglichkeiten an der Stätte der Leistung zuzulassen, davon ausgehende Störungen des Ortsbildes jedoch weitestgehend zu

vermeiden. Das Anbringen von Werbung ist daher an den Gebäudefassaden zulässig, in Form von Dachaufbauten allerdings unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung muss mit einer verdeckten Lichtquelle erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall, insbesondere während der Nachtstunden, entstehen. Blinkende, reflektierende oder bildwechselnde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auf diese Weise wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegengewirkt und die Wohnzufriedenheit der Anwohner in der näheren Umgebung gefördert.

Stellflächen

Zur Entlastung der Abfluss- und Kanalisationsanlagen ist Niederschlagswasser weitestmöglich innerhalb der Baugrundstücksflächen zu versickern. Um Oberflächenversiegelung und damit Versickerungshindernisse zu minimieren, sind offene Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien bzw. Belag (z.B. Rasengittersteine, Schotter, Sand) herzustellen.

Freiflächen

Zur Beförderung der lokalen Regenwasserversickerung, im Sinne der Förderung von Biodiversität sowie zur Ortsgestaltung ist die straßenseitige, von der Bebauung freizuhalten Fläche vegetativ zu gestalten. Empfohlen wird hierbei z.B. die Verwendung autochthoner Saatgutmischungen (Regiosaatgut UG 3 – Norddeutsches Tiefland).

6 Planbezogene Umweltbelange

Für eine grundlegende Betrachtung der der umweltwirksamen Auswirkungen sei an dieser Stelle auf das anliegende Dokument „Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange“ verwiesen.

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Ziel des Umweltberichtes ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden diese zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt in keinem ihm zugeordneten Landschaftsbildraum, ist jedoch Teil des Naturparks „Sternberger Seenland“. Als Teil dessen ist die Wahrung und Pflege des Landschaftsbildes bzw. ihrer erholungsbedeutsamen Eigenschaften prioritär. Es liegt zudem unmittelbar zwischen den Landschaftsräumen „Warnowtal zwischen Necheln und Klein Raden“ und „Warnowniederung von Holzendorf bis Necheln“, deren Schutzwürdigkeit als hoch bzw. sehr hoch beurteilt wird.

Das Plangebiet ist innerhalb einer Siedlungslage gelegen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 werden überdies Festsetzungen, u. a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften getroffen, um ein adäquates Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und wesentliche negative Auswirkungen auf ebendiese zu minimieren.

Boden, Grundwasser und Altlasten

Boden

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes die Überbauung beseitigt. Es handelt sich dabei überwiegend um „Artenarmes Frischgrünland“ sowie „Ruderale Staudenflurflächen“.

Der Boden im Plangebiet ist durch die vormalige und derzeitige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das teilweise bebaute Plangebiet erfährt hingegen eine Überplanung. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Der Aspekt des Bodenschutzes wird durch die Planung entsprechend verfolgt.

Falls Fremdboden / Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz / Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten. Abzuleitendes Niederschlagswasser fällt bereits zum jetzigen Zeitpunkt an.

Grundwasser

Die Versickerung des unschädlichen, anfallenden Regenwassers kann innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine Grundwasserneubildung wird somit befördert. Insgesamt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) nicht zu erwarten.

Zum grundlegenden Schutz von Grundwasser sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 planungsrechtliche Bestimmungen einzuhalten. In diesem Sinne sind Dach- und Fassadenelemente aus Metall ausschließlich mit einer witterungs- und abriebfesten Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleistet, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Zur Gewährleistung eines konstanten Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

Altlasten

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Werden während Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des

Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Lokalklima

Die Umgebung des Plangebiets ist mehrheitlich von offener Grünlandfläche bzw. Acker umgeben. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen.

Mensch und Gesundheit

Die Planung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in einem bereits teilweise bebauten Bereich. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung und Betrieb der Anlage keine erheblichen Emissionen erzeugt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Generell gilt für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Verantwortlich hierfür sind sowohl Baubeteiligte, Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutz

Im Rahmen der Vorentwurfsfassung wurden schutzbedürftige Biotop- und Flora- und Faunabestände durch Kartierung innerhalb des Plangebietes erfasst. Detaillierte Ausführungen zur Methodik, identifizierten Arten und Voreinschätzungen artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind den entsprechenden Dokumentierungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, auf den hier verwiesen wird.

Im Ergebnis der Erfassungen und der Potenzialeinschätzung sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen:

- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September oder vorherige Kontrolle durch Fachpersonal.
- Rückbau/Sanierung des Gebäudebestandes im Herbst (Zeitraum September bis November) unter ökologischer Baubegleitung.
- Angepasstes Lichtmanagement: Vermeidung von Lichtimmissionen, Anpassung an den tatsächlichen menschlichen Bedarf

7 Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Brüel	
Gesamtfläche der Änderungsbereiche	rd. 11.061 qm
Sondergebietsflächen („Reit- und Ferienhof“)	rd. 7.267 qm
Grünflächen (Pferdeweide)	rd. 2.729 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	rd. 1.063 qm