

Gemeinde Neuenkirchen Bebauungsplan Nr. 3

„Gutshofanlage Tribbevitz“

Begründung

zur Satzung - Fortsetzung zu Seite 1

Übersichtsplan 2 (nachstehend)

M 1:2.000

aufgrund der Flurkarte Flur 3 Tribbevitz 303 Kreis Bergen abgezeichnet von der Katasterkarte
vom 22.5.1953 Landkreis Rügen 3.12.1997

Planung: Dr. Renate Dettmering
Ölmühlweg 33a
61462 Königstein i.Ts.
Tel 06174/933093 Fax 06174/933094

Planurkunde



Bebauungsplanverfahren

1. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da letzterer parallel aufgestellt wurde.

2. Aufstellungsbeschluß und Auslegungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 5.6.1998 von der Gemeinde Neuenkirchen gefaßt. Die Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschloß die Gemeinde am 9.9.1998 einstimmig.

3. Bürgerbeteiligung

Während der Auslegungszeit des Bebauungsplanes wurde die Planung nicht eingesehen und Anregungen nicht vorgebracht. Ein Bürger hatte bereits vor Auslegung zu Protokoll gegeben, daß er beabsichtigt habe, einen Schweinestall in unmittelbarer Nähe des Hotels zu errichten und daß er nun durch die vorliegende Planung gehindert sei.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Soweit grundsätzliche Aussagen zu dem Bebauungsplan gemacht wurden, wurde er von den Trägern öffentlicher Belange begrüßt. Bedenken wurden nur zu Form und Klarstellung vorgebracht. Die nachrichtliche Aufnahme vorhandener belasteter Böden und Wasserschutzzonen wurde gewünscht. Hinweise bezogen sich auf die Einhaltung von Gesetzesvorschriften, der Ver- und Entsorgung sowie des ruhenden Verkehrs. Die Flächenbilanz, das Landschaftsbild und die Aussagen über die Immissionen sollten überarbeitet werden. Wünsche zur Festlegung von Abriß wurde über die bereits eingezeichneten fortfallenden Gebäude hinaus laut.

5. Abwägung

Bezüglich des Einwandes, durch die Planung den Bau eines Schweinestalles zu vereiteln, stellt die Gemeinde klar, daß es sich hier nicht um eine gesetzlich vorgesehene Anregung handelt. Außerdem hätte sie weder einen Schweinestall in unmittelbarer Nähe des Herrenhauses gebilligt noch sei dies aus Immissionsgründen neben einem Hotel gesetzlich möglich.

Die Bedenken zur Form und Klarstellung wurden zwar für rechtlich nicht relevant gehalten, eine Aufnahme der gewünschten Änderungen ist jedoch in der vorliegenden 2. Fassung erfolgt. Damit wurde einiges noch klarer herausgestellt und vereinfacht. Der Bebauungsplan blieb inhaltlich bis auf eine einzige Änderung unangetastet. Der Geltungsbereich wurde bis an die Grenze der ehemaligen Straße nach Helle reduziert. Die Aufnahme der ehemaligen Straßenfläche hatte wiederholt zu Mißverständnissen geführt.

Die nachrichtliche Aufnahmen wurden in die Planzeichnung eingebracht, die Hinweise im Begleittext aufgenommen. Die Untersuchung über die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden vertieft. Wegen der sehr geringen Eingriffe und des ruinösen und städtebaulich durch Wellblechhallen, Schuppen, Betonwege etc. verschandelten Aussehens wird das Umfeld sowohl ökologisch als auch im Hinblick auf das Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Zur Eingriffsbewertung liegen noch keine Vorschriften des Landes Mecklen-

burg - Vorpommern vor. Die Richtlinien des Landes Baden-Württemberg wurden zur Beurteilung hinzugezogen und gemäß dem vorliegenden Sachverhalt abgeändert. Sollten bezüglich der Bilanz in der Bewertung einiger Punkte differierende Auffassungen vertreten werden, so stellt dies jedoch den Ausgleich wegen der erheblichen Verbesserung des gesamten Umfeldes in keinem Falle in Frage.

Bezüglich der Wünsche, bestehende Gebäude mit Abriß zu kennzeichnen stehen der Gemeinde aufgrund Eigentumsschutzes des Grundgesetzes keine Möglichkeiten offen. Die Fläche der entsprechenden Gebäude wurde nicht als überbaubarer Grund ausgewiesen. Bei Verfall und Wegfall des Bestandsschutzes werden hier keine Neubauten entstehen.

Eine Möglichkeit der Nutzungsänderung des Bestandes, wie sie gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 des BauGB im Außenbereich u.U. zulässig wäre, wurde nicht eingeräumt, da sie in allen Fällen zu wesentlichen Änderungen der baulichen Anlage führen würde und somit auch ohne Bebauungsplan unzulässig wäre. Ebenfalls nicht vorgesehen wurde die Neuerrichtung gleichartiger Wohngebäude, da die Eigentümer hierauf auch gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 keinen Anspruch hätten: Das Haus Flurstück 24 steht seit langer Zeit leer und ist somit ungenutzt, das Haus Flurstück 25 bewohnt der Eigentümer nicht selbst und die Gebäude auf den Flurstücken 34/37 wurde in den letzten Jahren modernisiert und instandgesetzt. Es liegt im Interesse der Gemeinde, daß die Gebäude weiterhin gepflegt werden und ein Zustand, der den Abriß erfordern würde, nicht eintritt. Bei den auf diesen Flurstücken vorgenommenen Baumaßnahmen wurden gleichzeitig Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt, so daß ein weiterer Bedarf nicht besteht. Für eventuell beabsichtigte Erweiterungsmaßnahmen der beiden anderen Gebäude besteht, wie bereits oben angeführt, auch ohne Bebauungsplan keine rechtliche Grundlage, da die Eigentümer die Häuser nicht bewohnen.

6. Weitere Daten zum Verfahrensablauf

Der Bebauungsplanentwurf wurde inhaltlich nur in einem Punkt geändert: Die ehemalige Straße nach Helle wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Davon ist nur die Gemeinde selbst berührt. Ansonsten wurde nur die Darstellung geändert. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes blieben unverändert.

Nach § 4 (4) muß nur den Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Nr. 3 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden, deren Aufgabenbereich erstmalig oder stärker als bisher berührt wird. Dies ist nicht der Fall.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 3 „Gutshofanlage Tribbevitz“
der Gemeinde Neuenkirchen
2. Fassung

Inhaltsverzeichnis

A Bestandsaufnahme

1. bauliche Anlagen
2. Erschließung

B Planung

1. Ziele und Zweck der Planung
 - 1.1. Raumordnung
 - 1.1.1. Bebauung
 - 1.1.2. Landschaft
 - 1.2. wirtschaftliche Aspekte
 - 1.2.1. Investition
 - 1.2.2. Schaffung von Arbeitskräften
 - 1.2.3. Folgeeinnahmen für die Gemeinde
 - 1.3. Touristisches Konzept und Freizeitangebot
 - 1.3.1. Sport
 - 1.3.2. Entspannung
 - 1.3.3. Erlebnis mit Tieren

2. Inhalt des Bebauungsplanes

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Bauweise
 - 2.4. Flächen für Nebenanlagen
 - 2.5. Flächen für Sportanlagen
 - 2.6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
 - 2.7. Verkehrsflächen
 - 2.8. Versorgungsflächen
 - 2.9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 2.10. Abfall- und Abwasserbeseitigung
 - 2.11. private Grünflächen
 - 2.12. Wasserflächen
 - 2.13. Flächen für die Landwirtschaft, Koppeln und dergleichen
 - 2.14. Bepflanzungen
 - 2.15. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.16. Festsetzung der Höhenlage
3. Gestalterische Festsetzungen
4. Nachrichtliche Übernahmen
 - 4.1. Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

4.2. nachrichtliche Übernahme aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften sowie Denkmäler

5. Geltungsbereich

6. Grundlage des Planes

C Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Eingriffe und Ausgleich

2. Immissionen

3. Landschaftsbild

D Anlagen

1. Marktanalyse Hotels

2. Schreiben des Amtes für Touristik des Landkreises Rügen

3. Flächenbilanz

4. Flächenausgleichsplan

5. Landschaftsbild

6. Immissionen

A Bestandsaufnahme

Das Gebiet des Flures 3 um die Gutsanlage Tribbevitz ist landwirtschaftlich geprägt. Die Topographie ist eben. Die Höhenpunkte liegen im Bereich von 2.0 - 3.0 über NN. Es handelt sich um Außenbereich.

1. bauliche Anlagen

Von der ursprünglichen Gutsanlage besteht noch das Herrenhaus mit seinen Seitenflügeln. Es steht - wie auch der Park - unter Denkmalschutz. Von den Nebengebäuden ist noch ein Stall ein kleines Nebengebäude erhalten. Vom ehemaligen Pferdestall auf Flurstück 10/2 stehen nur noch Fragmente.

Die großen Scheunen sind nicht mehr oder nur noch als Ruinen vorhanden.

3 Einfamilienhäuser und 2 Hallen im Geltungsbereich stehen unter Bestandsschutz.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist durch drei im Gemeindebesitz befindlichen Straßen angebunden.

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1. Straße nach Neuenkirchen | einspurig mit Ausweichstellen | neu asphaltiert |
| 2. Straße nach Helle | einspurig mit Ausweichstellen | |
| 3. Straße nach Neuendorf | einspurig | schlechter Zustand |

Die Straße Nr. 3 ist von untergeordneter Bedeutung, da die Straße Nr. 1 ebenfalls die Anfahrt von und nach Neuendorf ermöglicht. Die Straße nach Helle genügt dem sehr geringen Verkehrsaufkommen in ihrer Ausführung. Die Straße nach Neuenkirchen ist die Erschließungsstraße für die Gutsanlage.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist vorhanden muß jedoch ausgebaut werden. Die Entsorgung muß privat sichergestellt werden, da die Gemeinde eine zentrale Entsorgung ausschließt.

B Planung

1. Ziele und Zweck der Planung

1.1. Raumordnung

Das Ziel der Raumordnung, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird aufgenommen ohne die landwirtschaftliche Grundlage aufzugeben (§ 1 Abs. 5 Ziff. 4 BauGB). Dieses Ziel kann nur mit der rechtsverbindlichen Festlegung für die städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan erreicht werden (§ 8 BauGB), da sich die Gutsanlage im Außenbereich befindet. Die Vielzahl der Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern, die die Hofanlage zerstückeln, läßt auch keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung könnte damit nicht erreicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da letzterer parallel aufgestellt wurde. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den beabsichtigten Festsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 3 Abs. 3 BauGB).

1.1.1. Bebauung

Den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wird durch den Erhalt der ehemaligen Gutshofanlage als städtebauliches Ensemble Rechnung getragen (Ziff. 5 ebenda).

Eine geordnete städtebaulichen Entwicklung wird dadurch gewährleistet, daß im Wesentlichen nur die Grundstücke wieder bebaut werden sollen, auf denen früher Gebäude standen. Nur die Reithalle wird hinzugefügt, ohne jedoch die alte überwiegend symmetrische Hofanlage zu stören.

1.1.2. Landschaft

Durch die extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen, der behutsamen Bepflanzung einer Wiese mit Obstbäumen soll die Vielfalt der Natur sowohl in ihrer Flora als auch Fauna verbessert werden.

1.2. Wirtschaftliche Aspekte

Die Belange der Wirtschaft sowohl der Gemeinde Neuenkirchen als auch des Kreises Rügen sollen gestärkt werden (Ziff. 8 ebenda)

1.2.1. Investition

Durch die geplanten umfangreicheren Investitionen werden Beschäftigungen ortsnaher Handwerker und Mitnahmeeffekte beim Einzelhandel und der Gastronomie während der Bauzeit erhofft.

1.2.2. Schaffung von Arbeitsplätzen

Die landwirtschaftlich geprägte Struktur der Gemeinde Neuenkirchen hat in letzter Zeit besonders viele Arbeitslose aus diesem Bereich. Die Schaffung neuer Arbeitskräfte im Bereich der Tierhaltung ist deshalb Ziel der Gemeinde. Weitere Arbeitsplätze im Hotelbereich erweitern das Arbeitsplatzangebot (Ziff. 8 ebenda).

1.2.3. Folgeeinnahmen für die Gemeinde

Durch die Erhöhung der Arbeitskräfte wird die Kaufkraft der Gemeinde gestärkt. Auf die Ausgabenfreude der Touristen wird ebenfalls gehofft. Der Ganzjahresbetrieb ist unter den genannten Umständen der Gemeinde besonders wichtig.

Hinzu kommt der Bedarf an landwirtschaftlichen Erzeugnissen sowohl für den Hotelbetrieb als auch in ganz besonderem Maße für die Pferdehaltung.

Das Aufgabenfeld von Ärzten, Tierärzten, Schmiede etc. wird erweitert.

1.3. Touristisches Konzept und Freizeitangebot

Dem Wunsch der Gemeinde nach gehobenem Tourismus in Form von Hotels und Ferienhäusern mit Sportangebot wurde nachgekommen. Grundgedanke der gemeindlichen Überlegungen war die Schaffung eines sich ergänzenden Angebotes durch Anlagen für den Wassersport in Form eines Hafens in Vieregge, für den Golfsport durch einen 18 - Loch - Platz auf Lebbin und Reitangebot auf der ehemaligen Gutsanlage Tribbevitz.

Mit der Anlage eines Hotels und eines Gestütes in höchstmöglichem Einklang mit der Natur soll durch den vorliegenden Bebauungsplan der sanfte Tourismus in dieser sehr stillen und unbekannten Gegend Rügens gefördert werden. Wie die Anlage unter D 1 S. 4 „Konzepte“ ausweist, haben nur Hotels mit besonderen Konzepten Überlebenschancen. Das vorliegende Konzept ist sowohl dem Nischen- oder Boutiquenhôtels als auch den Spezialhotels zuzuordnen.

Die sehr individuelle Konzeption soll Gäste ansprechen, die nicht die üblichen Hotels aufsuchen sondern auf persönliche Betreuung großen Wert legen. Darüberhinaus ist die Konzeption nur im Zusammenhang mit dem Gestüt zu verwirklichen, das einen besonderen Anziehungspunkt darstellen wird. Dem Gast wird sowohl die Möglichkeit der Betreibung einer Sportart unmittelbar im Hotelbereich gegeben, er kann sich durch die ungewöhnliche Umgebung besser entspannen und das Erlebnis mit Tieren erhöht die ruhige und erholsame Abwechslung (s hierz auch Anlage D2).

1.3.1. Sport

Im Gegensatz zu den Seebädern Rügens muß das übrige Land ebenfalls Attraktionen im Bereich des Sportes bieten. Das Angebot der Kombination von Boots-, Golf und Reitsport bietet allen Urlaubern mit ihren individuellen Wünschen, die oft auch in einer einzigen Familie vorkommen, Gelegenheit zur Erholung. Da im Sommer die Gestütspferde auf den Weiden sind, stehen ausreichend Gästeböden zur Verfügung. Vor allem nichttragende Stuten und „Pensionäre“ stehenden Gästen zum Reiten bereit. Der Reitsport ist Sportwachstumsbranche Nr. 2 nach Fußball. Auch unter diesem Gesichtspunkt erschien es der Gemeinde wichtig dieses Angebot auch für die eigenen Gemeindemitglieder aller Altersstufen bieten zu können. (Ziff 3 ebenda).

1.3.2. Entspannung

Eine gute Entspannung ist dann gegeben, wenn man eine sonst nicht gewohnte Umgebung hat, die ihrerseits Abwechslung bietet und dies in absoluter Ruhe. „Die Seele baumeln lassen“ ist hierfür der Modeausdruck. Auch für diesen Bereich der Erholungssuchenden will die Gemeinde die Voraussetzungen schaffen (Ziff. 10 ebenda).

1.3.3. Erlebnis mit Tieren

Dieser Bereich ist vor allen Dingen für Kinder von großer Bedeutung. Dies umso mehr wenn sie in Ballungsgebieten wohnen. Hier bietet ein Gestüt ganz besondere Erlebnismöglichkeiten.

Das Gestüt erweitert ebenfalls das Freizeitangebot für die Gemeinde und hier vor allem für die weibliche Jugend ganz außerordentlich (ebenfalls Ziff. 3)

2. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO eingeordnet, da es sich von den Baugebieten nach §§ 2-10 wesentlich unterscheidet. Die Zweckbestimmung ist nach Art der Nutzung mit SO Hotel und SO Gestüt unterschieden. Das Sondergebiet Hotel wird historisch durch das Herrenhaus und dessen Park und Vorgarten ausgewiesen. Das Sondergebiet Gestüt umfaßt die übrigen Bauten und Flächen, die für die Betreibung eines Gestütes

erforderlich sind und eine wirtschaftliche Entwicklung ermöglichen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hauptsächlich am Bestand der alten Hofanlage bzw. der noch vorhandenen Ruinen. Hinzugefügt wird eine Reithalle mit Stallungen, da diese in den alten Abmessungen nicht unterzubringen war.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der Grundfläche jedes Gebäudes festgelegt. Diese Art der Festsetzung war wegen der kleinen Flurstücke sinnvoll. Hierbei wurde die Fläche und Lage der alten Gebäude mit einer Aufrundung für gegebenenfalls erforderliche zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen festgelegt. Die Zahl der Geschosse wurde gemäß der ursprünglichen Anlage gewählt. Ein Gebäude wurde ohne Geschoßangabe belassen, da es im Bestand eine Zweigeschossigkeit aufweist. Wie auch bei allen neu zu erstellenden Baukörpern wurde jedoch die Firsthöhe festgelegt.

2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der Anlagen erfolgte durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNV). Um die alte Anlage in ihren Abmessungen wieder klar hervorzuheben wurden überwiegend Baulinien gemäß der alten Fundamente gewählt. Dies unterstützt auch das Erscheinungsbild der annähernd symmetrischen Anlage. Bei den Abmessungen der Reithalle mit den Stallungen war eine wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeit vorzugeben. Hier ist durch die Festsetzung der Baulinien gewährleistet, daß der Bau aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten seinen Schwerpunkt möglichst weit von den Altbauten entfernt hat.

2.4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff 4 BauGB)

Aufgrund anderer Vorschriften sind für die Nutzung der Grundstücke die Stellplatzanlagen erforderlich. Sie wurden zeichnerisch festgelegt und durch einen Hinweis präzisiert.

2.5 Flächen für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff 5 BauGB)

Die Nutzungsart Sport kommt sowohl als reine Sportanlage, als auch als Grünfläche und bei der landwirtschaftlichen Nutzung vor (Battis,....§ 201 Rd. Nr. 4). Sie wurde im vorliegenden Falle unter Ziffer 5 zusammengefaßt. Das Planzeichen für Sportplatz jedoch für die Freiflächen gewählt, da vor allem die Fläche für den Geländeparcour noch weiteren Nutzungen offensteht. Die notwendige Zweckbestimmung ergibt sich aus der übergeordneten Einordnung als SO Gestüt.

Unter Sportanlage gem. Ziff 5 fällt die Reithalle. Sie wurde gemäß der Dressurvierecke für Leistungen der Klasse S bis maximal 20 x 60 m ausgelegt. Da die Hengste in Zukunft gemäß der geplanten Körordnungen einen Leistungsnachweis auch in den hohen Klassen erbringen müssen, ist eine ganzjährige Trainingsfläche dieser Größenordnung früher oder später für ein Gestüt wirtschaftlich notwendig. Insofern hat sich die Hengsthaltung früherer Jahre grundsätzlich geändert, wo die Deckhengste wegen des Natursprunges wenn überhaupt nur sehr beschränkt im Sport eingesetzt wurden. Bei den Stuten zeichnet sich ein ähnlicher Weg mit erforderlicher sportlicher Ausbildung ab. Wegen der Hallenbeschaffenheit wurde sie gemäß BauNVO 4.2. ohne Kennzeichnung der Fläche nur mit Planzeichen festgesetzt.

Die Außenreitplätze haben keinen bis nur geringen Grünanteil. Gemäß der Zweckbestimmung kommt als bauliche Anlage nur eine Tribüne in Frage. Um dem Planer jedoch einen ausreichenden Spielraum zu geben, wird hierüber keine Festsetzung getroffen (Menzel, ... 6/4.5) Sie führt zu keiner Versiegelung des Bodens. Ein entsprechender Hinweis ist vorhanden.

Der Geländeparcour besteht aus Naturhindernissen, die Kleintieren die Möglichkeiten für einen geschützten Bau geben. Sie greifen nicht negativ in die Natur ein, sondern fördern sie. Auch hier wurden keine Festsetzungen für die Stellung der Hindernisse gegeben, da diese der Veränderung unterliegen. Die Nutzung hat keinen ausschließlichen Charakter (s. auch 2.14)

2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Auf einem Großteil der Flächen ist eine Bebauung wegen des Schutzes des besonderen Ortsbildes, des Kulturdenkmals und der typischen Blickverbindungen ausgeschlossen. Dies wurde durch die positive Festsetzung von privaten Grün- und Hofflächen erreicht (Battis, Kreuzberger, Löhr Baugesetzbuch S. 189).

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Sowohl die überörtlichen als auch die Erschließungsstraßen wurden nur in ihren äußeren Abgrenzungen festgelegt. Da es sich um alte Straßenzüge handelt, entspricht die Lage und Breite dem entsprechenden Flurstück. Eingriffe in Privatgrundstücke sind ausgeschlossen. Nach Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel, Aktuelles Praxishandbuch der Bauplanung (6/4.11), ist eine verbindliche Darstellung der Aufteilung von Verkehrsflächen nur dann vorzunehmen, wenn dieses zwingend notwendig ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, zumal die Entwicklung der gesamten Gegend mit ihren Ansprüchen an die Straßen noch nicht absehbar ist. Zur Zeit genügt die vorhandene Straßenführung. Bei Abgang der Halle auf Flurstück 30 und damit verbundener Neugestaltung der Freifläche muß jedoch die jetzige Straße nach Helle in die Lage der ehemaligen Gutshofstraße verlegt werden. Dies ist aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen erforderlich. Die Anlage war hier symmetrisch aufgebaut, ein ganz wichtiges planerisches Instrument, das es wiederherzustellen gilt.

Die Privatwege zu den Hauseingängen und Toreinfahrten im nördlichen Bereich wurden in ihrer Lage nicht festgelegt. Die zur Verfügung stehende Fläche ergibt sich aus den nicht überplanten Bereichen des Bebauungsplanes. Ein Anschluß an die Gemeindestraße ist bei allen Flurstücken gegeben, da die Flurstücke im Bereich des SO Hotel einerseits und die Flurstücke im Bereich des SO Gestüt andererseits auf einem Grundbuchblatt unter einer Nummer vermerkt sind. Bei der endgültigen Festlegung sind die Wirtschaftlichkeit, der sparsame Verbrauch von Flächen und die denkmalpflegerischen Belange gegeneinander abzuwägen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zur Wiederherstellung der alten städtebaulichen Hofanlage. Dieser ehemals als Wirtschaftshof genutzte Raum als Gegenpol zum gegenüberliegenden Vorgarten soll wieder zum Leben erweckt werden. Er soll nicht als Stellplatz für Autos dienen sondern vielfältiger Verwendung zugeführt werden können. Deshalb ist die Gestaltung nicht festgelegt. Eine gewisse Veränderbarkeit und Flexibilität soll dadurch erhalten werden (Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel a.a.O.). Gedacht ist z.B. als Wendepplatz für Kutschen, ein Platz zum Mustern der Pferde (hierzu wird ein gepflastertes gerade verlaufendes Wegestück benötigt) und ein Platz für sonstige Aktivitäten. Eine Beratungspflicht mit dem Amt für Denkmalpflege wurde aufgenommen.

2.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff 12)

Da die Klarstellung durch Festsetzung nur größeren Flächen bzw. der Versorgung außerhalb

des Bebauungsgebietes gilt, wurde sie im vorliegenden Falle nicht getroffen. Die Anlagen zur Eigenversorgung sind gem. § 14 BauNVO auch ohne entsprechende Festsetzung ausnahmsweise möglich.

Die Trinkwasserversorgung geschieht durch den Zweckverband. Durch eine entsprechende Druckerhöhungsanlage ist die Kapazität der Versorgung an die Bedürfnisse anzugleichen. Umfang und Lage wird mit dem Zweckverband im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen abgestimmt. Die Wasserversorgung für den Bereich nördlich der Straße nach Neuenkirch ist sichergestellt, die Wasserversorgung reicht nicht für Gebäude südlich der Straße. Hier sind ausdrücklich Gebäude vorgesehen, die keiner Wasserversorgung bedürfen.

Die Elektro- und Telefonversorgung muß möglicherweise ausgebaut werden. Festsetzungen hierzu sind jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

2.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)

Auch in diesem Falle gilt das oben Gesagte. Der Hinweis, daß Leitungen der allgemeinen Wasserversorgung bei Notwendigkeit der Umlegung durch Neubauten in den öffentlichen Bereich und Elektroleitungen aus demselben Grund gegebenenfalls verlegt werden müssen, wurde aufgenommen.

2.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Bei den Flächen für Abfall- und Abwasserentsorgung handelt es sich um selbständig festsetzbare Flächen. Es ist deshalb nicht erforderlich eine überbaubare Fläche auszuweisen (Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel 6/4.14)

Hierzu zählt die Fläche für die private Kläranlage, da ein öffentlicher Anschluß ausgeschlossen wurde. Da die endgültige Ausführung der Kläranlage jedoch noch nicht festgelegt ist, muß in diesem Bereich ein planerischer Spielraum erhalten bleiben. Eine Einleitstelle wurde von der unteren Wasserbehörde auf dem Flurstück 28 festgelegt.

Ein Sammeln und Verwerten des Regenwassers ist geplant. Die sonstige Regenwasserentsorgung erfolgt privat und wird im Rahmen der Bauanträge durch Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer geregelt.

2.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Als private Grünfläche wurde die ehemalige Parkfläche, die den gesamten Bereich hinter dem Herrenhaus bis zur Straße nach Neuendorf umfaßte, gekennzeichnet. Sie steht unter Denkmalschutz. Die übrige private Grünflächen wurde nur als Grünfläche ausgewiesen. Dies bedeutet, daß diese Flächen nur eingegrünt aber keinem besonderen Zweck zugeführt werden darf. (Battis, Krautzberger, Löhr § 9 Rd. Nr 57). Zum Vorgarten erfolgte eine gesonderte Festsetzung.

2.12 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Ergänzend zu dem o.G. wurde als Wasserfläche der Feuerlöschteich in seiner ungefähren Lage eingezeichnet, da dieser optische Auswirkungen auf die Planung hat. Da Eingriffe in

fremdes Eigentum nicht erforderlich sind, wurde er nicht vermaßt. Die öffentliche über das Grundstück führende Wasserversorgungsleitung könnte eine geringfügige Verlegung mit sich bringen. Diesem Umstand war Rechnung zu tragen.

Gewässerschutz war um den Graben geboten. 7 m von der Böschungskante ist jegliche Bebauung untersagt, die Pflanzen sind zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde zusätzlich aufgenommen.

2.13 Flächen für die Landwirtschaft, Koppeln und dergleichen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft sollen festgesetzt werden, wenn es gilt, landwirtschaftliche Gebiete zu erhalten und zu fördern (Menzel, Deutsch, Krautter, Rödel 6/4.18). Dies ist hier der Fall. Es geht darum, die historische Anlage in ihrer Eigenart als landwirtschaftlich geprägtes Ensemble zu erhalten. Dies bedingt die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen um das Gebäudeensemble.

Die Freihaltung von Gebäuden in diesem Bereich ist durch die Festlegung von Bauflächen im Bebauungsplan SO Gestüt gegeben. Ein weiterer Hinweis, daß diese Flächen nicht überbaut werden dürfen, ist erfolgt.

Diese Freihaltung ist ein wesentliches Mittel zur Förderung der Landwirtschaft und im vorliegenden Falle notwendig, da es sich um ein Kleinsiedlungsgebiet im Außenbereich handelt. (Battis, Krautzberger, Löhr § 9 Rd Nr. 65; Menzel6/4.18).

Im Gegensatz zur Rinderhaltung müssen die wertvollen hochträchtigen Stuten, Fohlen und Hengste unter ständiger Aufsicht stehen. Ein begrenzter Raum um die Gestütsanlage für Koppeln und Paddocks ist deshalb erforderlich. Nur er sichert die Nutzung als Gestüt (Menzel, ..a.a.O). Der Begriff der Landwirtschaft nach dem BauGB bedeutet die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage (§ 201 BauGB). Dies trifft im vorliegenden Falle zu, da die Kaufverhandlungen über den Ankauf von rd 30 ha Grünland für das Gestüt kurz vor dem Abschluß stehen. Die Anpachtung weiterer 6 ha wird vorbereitet.

2.14. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff 25 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung von Ausgleichsflächen für das Vorhaben. Sie ist eine zusätzliche Festlegung zu sonstigen Nutzungen für das Gestüt (Menzel, ... 6/4.25).

2.15. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a)

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind der Anlage D 4. zu entnehmen.

2.16. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2)

Diese Festsetzung wurde erforderlich, da die Gebäudehöhen in m über NN angegeben sind.

3. Gestalterische Festlegungen (§ 86 LBauO M - V aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Anpflanzung von Hecken im Bereich der Parkplätze und an der der Landschaft zugewandten Front des Gebäudes auf Flurstück 32 ist zum Sichtschutz im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die gestalterischen Festsetzungen in den Hinweisen wurden sehr restriktiv vorgenommen.

Der Betrieb von Gestüten unterliegt zur Zeit einem enormen Wandel. Von der alten Tierhaltung hin zu artgerechter Haltung mit völlig anderen Anforderungen. Hier muß ein breiter Spielraum bleiben.

Es wurde bei der Gestaltung sowohl im Plan als auch in den textlichen Festlegungen großen Wert auf die Symmetrie der Anlage gelegt. Die noch bestehenden Gebäude selbst sind aus sehr verschiedenen Bauzeiten. Die Umbauten sind deutlich ablesbar. Die Instandhaltung der Gebäude war teilweise mangelhaft. Beides gehört zum „Leben“ der Bauwerke und muß nicht in allen Teilen rückgängig gemacht werden. Leider ist der sehr harmonische Mittelbau der Nebengebäude mit seinem schönen Fenster- Tür rhythmus im Januar 1999 eingestürzt und nicht mehr zu retten. Es ist beabsichtigt diesen Bau wieder zu erstellen. Ansonsten ist jedoch nicht an eine Wiederherstellung oder historisierende Gestaltung der alten Gebäude gedacht. Auch das gehört zu der Geschichte der Anlage, daß Bauten unwiderbringlich vergangen sind. Dies ist auch bei der alten Scheune gegenüber dem oben erwähnten Stall bedauernswert.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Hier ist die Übernahme der aufgrund anderer gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemeint

4.1. Flächen deren Böden erheblich belastet sind (§ 9 Abs. 5)

Die Eintragung dieser Flächen ist gewollt und entsprechend erfolgt.

4.2. nachrichtliche Übernahme aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften sowie Denkmalschutz

Dies gilt sowohl für bestehende Gebäude aufgrund des Eigentumsschutzes des Grundgesetzes, als auch für die denkmalgeschützten Anlagen. Die öffentlichen Versorgungsleitungen wurden im Plan nicht vollständig eingezeichnet, da bei unterirdischer Lage diese teilweise nur ungefähr angegeben werden konnte. Ein Hinweis ist jedoch aufgenommen (s. auch 2.9.)

5. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Karte im M 1:2.000, ergänzend werden die Flurstücke aufgezählt und die Teilgrundstücke bestimmt (Battis § 9 Rd. Nr. 12) Er wurde auf das Notwendigste zur Erhaltung und Förderung der vorgenannten Nutzungen beschränkt. Wegen der baulichen Eingriffe waren zudem Flächen für Ersatzmaßnahmen zu sichern.

6. Grundlage des Bebauungsplanes

Als Unterlage für Bauleitpläne sind nach § 1 PlanV Karten zu verwenden. Dies geschah im vorliegenden Falle im Zusatzplan (Menzel 6/5) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage der Flurkarte Nr. 3 der Gemarkung Tribbevitz der Gemeinde Neuenkirchen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes auf Grundlage dieser Karte war jedoch nicht möglich. Sie gibt über den Bestand sowohl der Straßenführungen als auch der Bauten einen falschen Eindruck. Genauere Karten für den planungsrechtlichen Bereich existieren nicht. Grundlage für den Bebauungsplan war deshalb die Vermessung des Ingenieurbüros Krauwutschke, Meißner, Schönnemann, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Bergen, die Ihrerseits als Grundlage die o.g. Flurkarte verwandten. Dies entspricht der Genauigkeitsanforderung nach Menzel, 6/5, die in solchen Fällen eine Neuvermessung als notwendig erachten. Randbereiche wurden gem. § 1 Abs. 2 PlanV in Übereinstimmung in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster wiedergegeben.

C Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Eingriffe in bestehende Eigentumsverhältnisse außerhalb der im Besitz des Planers befindlichen Grundstücke sind nicht gegeben. Es erfolgt eine geringfügige Aufwertung der Flurstücke 10/2 - 27 und 32. Auf diesen Flurstücken wird eine landwirtschaftliche Bebauung zugelassen. Somit erhalten diese Flurstücke ihren ursprünglichen Wert zurück. .

Die größten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes gehören der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft. Zum Kauf wurden beantragt: Flurstücke 75, 79 und 80, sowie den Teil des Flurstückes 17, der für die sportliche Ausbildung der Pferde und zu Vorstellungsveranstaltungen genutzt werden soll. Langfristiger Pächter dieser Flurstücke ist die Agrarprodukt G.m.b.H. Neuenkirchen. Sie wird gemäß dem Gesprächsergebnis vom 24.6.98 dem Verkauf dieser Flächen zustimmen. Über den Ankauf der Flurstücke 9 und 10/2 laufen seit geraumer Zeit Verhandlungen.

Negative soziale Auswirkungen hat der Bebauungsplan nicht. Die für das Hotel und das Gestüt vorgesehenen Gebäude stehen leer.

Die Auswirkungen für die Wirtschaft wurden bereits unter Pkt B 1.2 dargelegt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt hat der Bebauungsplanung nicht. Die Gutsanlage erhält mit Ausnahme des Hotelbetriebes ihre ursprüngliche landwirtschaftliche Bedeutung zurück. Durch die Modernisierung der technischen Anlagen werden die umweltschützenden Belange verstärkt. Eine Regenwasserauffangung und Nutzung stellt gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung dar. Eine Versiegelung der befestigten Flächen wird durch wasserdurchlässige Beläge verhindert. Auch die Halle mit ihrem Naturboden führt durch regelmäßige Berieselung von aufgefangenem Regenwasser nicht zu einer Vergrößerung der versiegelten Flächen.

1. Eingriffe und Ausgleich

Die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Anlagen D 3 und D 4 in einer entsprechenden Flächenbilanz dargelegt.

2. Immissionen

Hier wurden die Lärm- und Geräuschemissionen untersucht und in Anlage D 6 festgehalten.

3. Landschaftsbild

Diese Untersuchung ist in Anlage D 5 festgehalten

Aufgestellt: Königstein, den 1.12.1999

Gemeinde Neuenkirchen, den

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmenblatt

Maßnahmenverzeichnis zur Gestütsanlage Gut Tribbevitz

Maßnahme
Gestütsanlage Neuenkirchen

Antragsteller
Gemeinde Neuenkirchen

Gemarkung: Tribbevitz
Flur 3 Nr. 6-15, 17-18, 20-40, 75
Derzeitige Eigentümer der von
Bau- bzw. Ausgleichsmaßnahmen
betroffenen Grundstücke

Dr. Wilhelm Dettmering,
Dr. Renate Dettmering,
BVVG

Beschreibung der Eingriffe aufgrund der Änderungen

Errichtung von Hallen und Stallungen, Bau einer Kläranlage, Anlegen von Wegen und Parkplätzen, Einrichtung von Reitsportplätzen

Abriß von Gebäuden, Entsiegelung von Boden, Anlage von zwei Teichen, Bodenverbesserung

Beurteilung der Ist-Qualität

Das Landschaftsbild um das denkmalgeschützte Herrenhaus ist von Ruinen geprägt. Die Schönheit der Anlage kommt nicht mehr zum Ausdruck. Die ehemalige Symetrie ist durch die Hallenneubauten der Nachkriegszeit nachhaltig gestört. Die Gebäude sind in einem schlechten Zustand.

Das infragestehende Gebiet unterliegt keinem Natur- oder Landschaftsschutz. Die Grünflächen bestehen zum Großteil aus verwilderte Rasenflächen, ohne daß sich bereits hochwertigere Vegetation gebildet hätte. Die Flächen um die Hallen und sonstigen Nebengebäuden der Anlage wurden als Wirtschaftsflächen genutzt. Sie sind durch das Befahren verfestigt, bzw. durch Betonflächen versiegelt.

Prüfung der Erforderlichkeit und Vermeidung

Die geplanten Maßnahmen sind zum Erhalt der denkmalgeschützten Gutsanlage Tribbevitz erforderlich. Ohne sie ist ein landwirtschaftlicher und sonstiger Gewerbebetrieb nicht wirtschaftlich zu betreiben. Sie sind auf das Mindestmaß begrenzt und in ihrer Größe und Zahl nicht reduzierbar. Die Maßnahmen sind erwünscht, um den sanften Tourismus auf der Insel zu fördern. Sie bringen zudem Investitionen und schaffen Arbeitsplätze.

Träger

Dr. Renate Dettmering, Ölmühlweg 33a in 61462 Königstein

Rechtliche Sicherung der Maßnahme

die Maßnahmen sind Zug um Zug gemäß dem Umfang der Eingriffe bei den jeweiligen Baugenehmigungen durchzuführen. Verschiebungen der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind zulässig.

Ausgleichsbilanz bei den geplanten Änderungen

| Flurstück | Bestand | Veränderung | Umfang | Bewertungspunkte | Abgang | Zugang | Bilanz |
|-----------|--|--|--|---------------------------------|---------------|------------|--------|
| 6 | ehemaliger betonierter Weg mit mind 50 % Betonresten verfestigt durch Traktoren | Entfernen der durch Beton versiegelten Flächen wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies Teil der Zufahrt Hotel + Zugang Wohnhaus private Grünfläche | 111 qm 70 qm 41 qm | 0,0 0,2 0,4 | 0 | 14 16 | 30 |
| 7 | Park verwahrlost außer wertvoller Bäume kein ökologisch hochwertiger Pflanzenbewuchs/ z.T. stark verfestigt, da als Zuwegung zu Feldern genutzt Betonfläche 1 Schuppen | Entfernen eines Schuppens und versiegelter Fläche private Grünfläche wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies zu den Eingängen der 3 Appartements und Fitnesscenter Anlegen eines Löschteichteiles als Biotop | 45 qm 100 qm 175 qm 292 qm 28 qm | 0,0 0,0 0,6 0,2 0,6 | 0 0 105 | 58 16,8 | - 30,2 |
| 8/1 | private Grünfläche | ohne | | | | | |
| 8/2 | Park wie vor mit 2 Schuppen/ Herrenhausumgebung | 2 Schuppen entfernen Parkanlage privates Grünland verwahrlost ohne wertvollen Pflanzenanteil wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies Eingang 2 Appartements Anlieferung Hotel | 24 qm 24 qm 200 qm 200 qm | 0,0 0,8 0,4 0,2 | 0 80 | 19 40 | - 21 |
| 9 | landwirtschaftlich genutzte Fläche | ohne | | | | | |
| 10/1 | privater Garten 1 Schuppen | Entsiegelung Park | 16 qm 16 qm | 0 0,8 | 0 | 13 | 13 |
| 10/2 | private Grünfläche mit Stall | ohne | | | | | |
| | Übertrag | | | | | | - 8,2 |

| <i>Flur- stück</i> | <i>Bestand</i> | <i>Veränderung</i> | <i>Umfang</i> | <i>Bewertungs- punkte</i> | <i>Abgang</i> | <i>Zugang</i> | <i>Bilanz</i> |
|------------------------|------------------------------------|---|---------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Übertrag | | | | | | - 8,2 |
| 11/1 | ehemaliger Weg | verfestigter Boden mit Betonresten | 15,6 qm | 0,1 | 2 | | |
| | | wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies Teil Zufahrt und Anlieferung Hotel | 15,6 qm | 0,2 | | 3 | 1 |
| 11/2 | Herrenhausvor- und Hintergarten | privates Grün verwahrlost | 240 qm | 0,3 | 72 | | |
| | 1 Schuppen | Entsiegelung | 56 qm | 0,0 | 0 | 48 | |
| | | wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies Anfahrt Hotel und Terrasse | 240 qm | 0,2 | | | |
| | | Löschteich als Biotop | 56 qm | 0,6 | | 33,6 | - 9,6 |
| 12 | private Grünfläche mit Stall | | 3.846qm | 0,4 | 1.538 | | |
| | Betonfläche | Entsiegelung | 65 qm | 0,0 | 0 | | |
| | 2 Schuppen | Entsiegelung | 45 qm | 0,0 | 0 | | |
| | | Reithalle mit Regenauffangtanks und Berieselung | 1.364 qm | 0,1 | | 136 | |
| | | Stallungen | 1.436 qm | 0,0 | | 0 | |
| | | Paddock | 256 qm | 0,2 | | 51 | |
| | | wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies/Rasen- parkplatz | 900 qm | 0,2 | | 45 | - 1.306 |
| | Übertrag | | | | | | -1.322,8 |

| Flurstück | Bestand | Veränderung | Umfang | Bewertungspunkte | Abgang | Zugang | Bilanz |
|------------------|--|---|---------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Übertrag | | | | | | -1.322,8 |
| 13 | privates Grün verwahrlost ohne hohen ökologischen Wert | | 525qm | 0,3 | 158 | | |
| | verfestigter Boden durch Traktorenbe- nutzung als Erschliessungsweg Feld | Auflockerung | 75 qm | 0,1 | 8 | | |
| | Betonfläche | Entsiegelung | 66 qm | 0,0 | 0 | | |
| | | Park | 24 qm | 0,8 | | 19 | |
| | | wasserdurch- lässiger Belag | 42 qm | 0,2 | | 8 | |
| | 2 landwirt- schaftliche Nebengebäude | ohne | | | | | |
| | 2 Schuppen | Entsiegelung | 37 qm | 0,0 | 0 | | |
| | | privates Grün | 37qm | 0,4 | | 15 | |
| | | wasserdurchlässige Pflasterung oder Kies Zufahrt Stallungen, Erschließung 2 Gestütswohnungen | 250 qm | 0,2 | | 50 | |
| | | Gartenfläche | 200 qm | 0,4 | | 80 | 6 |
| 14 | Straße | z.Zt. ohne | | | | | |
| 15 | Park | ohne | | | | | |
| 17 | Hoffläche mit Stallruinen | Entsiegelung | 837 qm | 0,0 | 0 | | - 1.229 |
| | verwahrlostem Grünland ohne wertvollen Pflan- zenbewuchs | | 10.363qm | 0,3 | 3.109 | | |
| | | Anlage von Außenreitplätzen mit unversiegelter Naturbühne | 9.741 qm | 0,2 | | 1.948 | |
| | | Rasenparkplatz | 1.324 qm | 0,2 | | 265 | |
| | | Hecke | 135 qm | 0,7 | | 95 | - 801 |
| 18 | Straße | z.Zt. ohne | | | | | |
| 20-26 | Grünland mit 2 Ein- familienhäusern(0,4) | intensive Weide- nutzung (0,4) | identisch | | | | |
| 27 | Grünland Scheunenanteil | ohne | | | | | |
| | Übertrag | | | | | | - 2.117,8 |

| Flurstück | Bestand | Veränderung | Umfang | Bewertungspunkte | Abgang | Zugang | Bilanz |
|-----------|--|--|----------|------------------|--------|--------|----------|
| | Übertrag | | | | | | -2.117,8 |
| 28 | Scheune Grünland | | 875 qm | 0,4 | 350 | | |
| | | Anlage eines Biotopes (Teich mit Uferbewuchs) | 875 qm | 0,6 | | 525 | 175 |
| 29 | ehemaliger Weg inzwischen überwachsen | wasserdurchlässiger Belag gleichwertig | | | | | |
| 30 | verwaorlostes Grünland mit Wellblechhalle | | 2.584 qm | 0,4 | 1.034 | | |
| | | Anlage durchgrünter Hoffläche unversiegelt | 2.548 qm | 0,3 | | 764 | - 270 |
| 31 | ehemaliger Weg wie 29 | wie 29 | | | | | |
| 32 | verwildertes Grünland mit Fundamentresten und Silos. Der Bewuchs etwas höherwertig als sonstige Gebäudeumgebungsflächen, wegen der Betonreste etc. als Normalgrünland eingestuft | Entsiegelung | 169 qm | 0,0 | 0 | | |
| | | Neubau Halle | 1.750 qm | 0,0 | | 0 | |
| | | Heckenbepflanzung | 113 qm | 0,7 | | 79 | |
| | | | 1.694 qm | 0,4 | 678 | | - 599 |
| 33-40 | teils Acker, teils Schüttgutfläche, teils Zufahrten, 1 Halle 1 Scheunengebäude mit Altlasten, 2 Einfamilienhäuser, Weide | bewertungsneutral außer Altlastentfernung | 2.800 qm | - 0,2 | - 560 | | |
| | | Wiederaufbau | 700 qm | 0,0 | | 0 | |
| | | Wiederherstellung Grünfläche | 2.100 qm | 0,4 | | 840 | |
| | | | | | | | 1.400 |
| 75 | Weide mit Gräben und Seen durchzogen teils jedoch Hofflächenreste | | 35.640 | 0,8 | 28.512 | | |
| | | Streuobstwiese | 35.640 | 0,9 | | 32.076 | |
| | | Naturhindernisse mit Baummöglichkeiten für Tiere | | | | | 3.564 |
| | Bilanz | | | | | | 2.152,2 |

Eingriffe: Bewertung nach Muster Rheinland Pfalz 1989 mit Zwischenwerten. In der Regel unberücksichtigt blieben Umlandverbesserungen geringfügiger oder nicht abschätzbarer Art

Landschaftsbild

Ist- Zustand

von **Neuenkirchen** kommend fällt der Blick auf eine große Glas- Blechhalle, die nicht ins Landschaftsbild paßt und sich in äußerst schlechtem Erhaltungszustand befindet.

Danach erblickt man rechts und links der Straße Stallruinen.

Eine Blechhalle mit dahinterliegenden weiteren Ruinen folgen auf der linken Seite, während sich auf der rechten im Hintergrund das vernachlässigte Herrenhaus befindet. Vor ihm eine ungepflegte Rasenfläche und Gestrüpp. Vor dem Herrenhaus auf der linken Seite befindet sich ein Stall, dessen Dach einzustürzen droht. Die Ziegel wurden mit Zementputz verschmiert, die alten Rundbogentore- und -fenster wurden zugemauert und durch rechteckige mit Betonstützen ersetzt. Das durch seinem Fenster- und Tür rhythmus sich auszeichnende mittlere Nebengebäude ist im Januar 1999 eingestürzt. Allein ein Nebengebäude ist noch in allen tragenden Teilen zu retten. Hinter den Gebäuden befinden sich rechts und links verwahrloste Grünflächen ohne besonderen ökologischen Wert.

Von **Neuendorf** kommend erblickt man zuerst auf der linken Seite ein ausgebranntes Haus auf der rechten Seite verwahrloste Betonställe niedriger Höhe und eine bis auf 1 m heruntergebrochene Ruine.

Von **Helle** kommend liegen beiderseits des Weges zunächst Weiden. Bereits im Bereich der Gutsanlage erblickt man rechts ein gepflegtes Einfamilienhaus dahinter Stallruinen auf beiden Seiten und die Blechhalle kurz vor der Einmündung in die Straße nach Neuenkirchen. Erst danach erblickt man das Herrenhaus mit der o.g. Beschreibung.

zukünftiger Zustand

Nach Erlöschen des Bestandsschutzes werden hier landwirtschaftliche Flächen entstehen. Die Ruhe der Landschaft wird auf den Besucher ausstrahlen.

Die Neubauten links der Straße werden sich wohltuend in das Landschaftsbild einfügen. Es entsteht für den Betrachter wieder ein Dreiseitengefüge. Die ehemalige Symmetrie wird erkennbar, die sich ergebende ursprüngliche Hofsituation wird durch eine behutsame Neugestaltung mit Grün- und Verkehrsflächen wiederhergestellt.

Die renovierten bzw. die wiederhergestellten Nebengebäude rechts und links des Herrenhauses werden die typische Dreiseitenhofanlage mit Mittelachse erneut deutlich werden lassen.

Erst hinter dieser Anlage wird die Reithalle mit den Stallungen sichtbar. Die pferdegerechte Haltung wird sich auch im Landschaftsbild durch die sichtbare Gegenwart der Pferde während des ganzen Jahres angenehm für den Besucher auswirken. Der Parkplatz wird durch Hecken umrandet. Diese wird auch den Blick auf die Reithallenanlage begrenzen.

Als erstes wird der wieder in Ordnung gebrachte Park links der Straße auf den Ankommenden wirken. Die Giebelwand der Reithalle wird hinter den Bäumen erst im letzten Moment sichtbar. Rechts werden die Reitplätze teilweise sichtbar, um dem Ankommenden einen Einblick in die Reitarbeit zu geben, teilweise wird die Sicht durch Hecken unterbrochen

Erreicht man den Bereich des Bebauungsplanes so wird rechts eine Streuobstwiese mit Teichen und Graben sichtbar in die sich Naturhindernisse einfügen. Links wird von einer Hecke und Bäumen verdeckt die Längsseite eines langgestreckten landwirtschaftlichen Nebengebäudes durchschimmern. Läßt man dieses hinter sich, so befindet man sich mitten auf der Gestütsanlage mit Blick auf das Herrenhaus.

Immissionsbewertung

Geräuschimmissionen

Auf der Anlage selbst muß wegen der Gäste und der Pferde größtmögliche Ruhe herrschen.

Von den Anlagen für den Sport gehen keinerlei Geräusche aus. Selbst bei Leistungs- oder sonstigen Prüfungen herrscht absolute Ruhe. Beifallsbekundungen der in der Regel sehr fachkundigen Zuschauer halten sich bei solchen Veranstaltungen in Grenzen, da Pferde hierauf sensibel reagieren.

Die Zahl solcher Veranstaltungen ist zudem so begrenzt, daß sie in jedem Falle eine häufig wiederkehrende Störung der Hotelgäste und Einwohner auszuschließen ist.

Ausschließlich durch den unvermeidbaren Autoverkehr der Besucher und Anlieferer werden Immissionen auf das Hotel, die Bedienstetenwohnungen und die drei Einfamilienhäuser zu messen sein. Dabei wird ausschließlich die Straße von Neuenkirchen nach Tribbevitz eine Rolle spielen, da die beiden anderen Straßen z. Zt. schlecht ausgebaut bzw. kaum befahrbar sind und auch in Zukunft nur untergeordnete Bedeutung haben dürften.

Wegen der Entfernung des Hotels und der drei Einfamilienhäuser von etwa bzw. mehr als 80 m zur Straße wird der Personenwagenverkehr nicht beeinträchtigen. Auch für die anderen Wohnungen ist er nicht größer als an ruhigen Wohnstraßen. Das gleiche trifft auf den Anlieferverkehr für den Hotelbetrieb zu. Von den gestütsfremden Wohnungen wird nur ein Haus betroffen, da die beiden anderen durch bauliche Anlagen von den Geräuschen abgeschirmt sind. Die Anlieferung erfolgt im übrigen zu normalen Tageszeiten. Die Nachtruhe wird nicht gestört.

Lediglich die Zulieferung von Stroh und Heu sowie sonstiges Futter, die Entsorgung der Ställe und das Aufbereiten der Sportplätze mittels Traktoren wird tagsüber Immissionen verursachen. Diese Geräuschbelästigungen sind im landwirtschaftlichen Raum üblich und gehen nicht über die derzeitigen Nutzungsimmissionen hinaus. Der Gestütsbetrieb erfordert nur einen geringen landwirtschaftlichen Verkehr, der die Frequenz des heutigen landwirtschaftlichen Verkehrs eher mindert (Die beiden unter Bestandschutz stehenden Hallen dienen derzeit als Unterstell- und Reparaturplatz landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte)

Geruchsimmissionen

Pferdegeruch ist wegen der großen Entfernung zu den Einfamilienhäusern dort nicht wahrnehmbar. Das gleiche gilt für die Immissionen auf die Gäste und Anwohner des Gestütsbereiches selbst. Das Haustier Pferd wohnt häufig unter einem Dach mit Menschen. Eine besondere Geruchsbelästigung geht weder von dem Tier noch von seinem Dung aus. Wenn überhaupt ist er zudem nur über ganz kurze Distanzen wahrnehmbar. Deshalb wurde das Zweifamilienhaus als einziges evtl. von Geruchsemissionen betroffene Gebäude für Gestütsangehörige vorbehalten.

17. 12. 99
Jehn