

Bestandsbeschreibung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Neubau Bettenhaus" der Gemeinde Redefin im Bereich des Landgestüts Redefin

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 strebt das Landgestüt Redefin eine Wiedernutzbarmachung der Fläche des ehemaligen Lehrlingswohnheimes im Norden des Gestüts an. Das vorhandene Lehrlingswohnheim wird seit Längerem nicht mehr benötigt bzw. genutzt. Geplant ist deshalb der Rückbau des Lehrlingswohnheimes und damit einhergehend der Neubau eines Bettenhauses. Dazu soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Zusätzlich dazu sollen nördlich des geplanten Bettenhauses ein Gästeparkplatz sowie ein Lagerhaus als Nebenanlagen errichtet werden.

Bestandsbeschreibung:

Die Gemeinde Redefin befindet sich im Südwesten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und wird durch das Amt Hagenow-Land verwaltet. Die Stadt Hagenow bildet das zugehörige Mittelzentrum. Der Ort Redefin liegt im Süden der Gemeinde, die derzeit 544 Einwohner hat. Durch Redefin verlaufen die Bundesstraße 5 als überregionale Straßenanbindung sowie die Kreisstraße 20.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden der Gemeinde Redefin unterschiedliche Nutzungen zugewiesen.

Das nördliche Gemeindegebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Das gesamte Gemeindegebiet liegt zudem im Tourismusentwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Generell zählt das Gemeindegebiet gemäß RREP WM aber zum strukturschwachen ländlichen Raum, in dem "die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden [soll], dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet" (RREP WM, S. 27).

Für das Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Ortslage, wird zusätzlich dazu das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe (Kiessand/Sand) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Landgestüts Redefin und wird durch die Straße "Am Heller" gekreuzt. Südlich der Straße soll das vorhandene, ehemals als Lehrlingswohnheim genutzte Gebäude abgebrochen und stattdessen ein Bettenhaus als touristische Ergänzung des Landgestüts gebaut werden. Östlich davon befindet sich ein Teich. Nördlich der Straße sind die zugehörigen Nebenanlagen, wie ein Parkplatz bzw. ein Lagerhaus geplant. Hier befinden sich derzeit Beete bzw. Gartenflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden und Westen durch das Landgestüt Redefin sowie
- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Betriebe.

Die Gutsanlage des Landgestüts ist im nordöstlichen Bereich parkartig gestaltet. Es sind Zufahrtswege vorhanden, die durch vorwiegend älteren Baumbestand umgeben

werden. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Unterkünfte, Reithallen, Ställe sowie Außenreitanlagen.

In der näheren Umgebung des Landgestüts befinden sich im Nordwesten Wohngebäude mit großzügigen Gartenflächen. Nördlich liegt zudem der Pferdezuchtverein Redefin. Die überwiegende Wohnbebauung Redefins befindet sich nordöstlich des Gestüts entlang der Bundesstraße 5 sowie deren Seitenstraßen.

In der Nähe zum geplanten Neubau des Bettenhauses sind einige nationale und internationale Schutzgebiete zu verorten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „BR ELB PZ Sude mit Zuflüssen“ liegt in südöstlicher Richtung mehr als 3 000 m vom Vorhaben entfernt. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mittlere Sude" grenzt direkt an die Ortslage Redefin an. Der Abstand zum geplanten Bettenhaus beträgt ca. 200 m. Das Biosphärenreservat "Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern", welches sich teilweise mit dem oben genannten NSG überlagert, zieht sich von Gößlow und Lübbendorf in westliche Richtung weiter und ist mehr als 3 000 m weit entfernt.

Angrenzend zur Ortslage Redefin, in etwa 200 m nördliche Richtung zum Vorhaben lässt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Sude mit Zuflüssen" verorten, das sich deckungsgleich zum LSG verhält. Das Vogelschutzgebiet (SPA) "Mecklenburgisches Elbetal" schließt sich nördlich an das GGB an und ist 1 800 m vom Bauvorhaben entfernt. Laut Standarddatenbogen des SPA sind dort Vogelarten mit relativ weiten Flugrouten aufgelistet. Die Arten Rohr- und Wiesenweihe, Rot- und Schwarzmilan, Weiß- und Schwarzstorch sowie die Arten Seeadler und Wespenbusard könnten aufgrund der Habitatausstattung in der Nachbarschaft zum Vorhaben vorkommen und auf Nahrungssuche gehen. Das Fließgewässer "Sude" und deren Auenbereiche sind laut Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern als geschützter Küsten- und Gewässerstreifen ausgewiesen. Dieser geschützte Gewässerstreifen befindet sich in ca. 165 m Entfernung zum Bauvorhaben.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation auf dem Gelände des Gestütes Redefin, die naturnahen Feldgehölze und Feldhecken sowie der naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auenwald östlich/südöstlich des Vorhabens, befinden sich in ausreichender Entfernung und werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der angrenzende Waldbereich, die Baumreihen und Alleen (geschützt durch den Alleenerlass M-V) an den Zufahrtsstraßen sowie die vielen Fließgewässer Lake, Sude, Schmaar und Rotenfurt sowie deren Zuflüsse, prägen das Landschaftsbild und werten es auf.