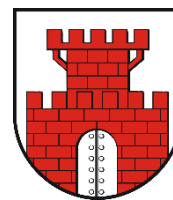


STADT DÖMITZ
AMT DÖMITZ-MALLISS
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



© GeoBasis-DE/M-V 2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
“Ponyhof Eichengrund“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

OKTOBER 2019

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz
über den

Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“

Gemarkung Dömitz
Flur 8
Flurstücke 342, 343 und 344

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf	4
1.3.	Planungsgrundlagen	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
2.3.	Kommunale Planungen	8
3.	Plangebiet	9
3.1.	Lage und Geltungsbereich	9
3.2.	Bestand.....	10
4.	Planinhalt	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4.	Stellplätze.....	13
4.5.	Erschließung	14
5.	Umweltbelange	15
5.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	15
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	16
5.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	16
5.4.	Baumersatz nach Baumkompensationserlass	23
6.	Immissionsschutz	24
6.1.	Auswirkungen.....	24
6.2.	Einwirkungen.....	25
7.	Planungsalternativen	25
8.	Flächenbilanz	26

besonderer Teil: Umweltbericht

Rote Textteile besitzen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Am 17. Juli 2017 wurde der Verein „Pferdefreunde Dömitz“ mit dem Ziel gegründet, Kindern und Jugendlichen eine andere Möglichkeit der sportlichen Betätigung zu eröffnen und Pferdebegeisterte zu organisieren, um gemeinsam in diesem Sport tätig zu sein. Hierfür wurden ungenutzte zugewucherte Gärten in einer bestehenden Kleingartenanlage angekauft bzw. gepachtet. In der Kinder- und Jugendarbeit des Vereins stehen der Erstkontakt und das Erlernen des richtigen Umgangs mit kleinen Pferden (Ponys) im Vordergrund, aber auch Kutsche fahren, erste Reitversuche, Voltigieren oder Spaziergänge mit den Tieren sind Teil des Angebotes. Dieses Angebot nutzen zurzeit 17 Kinder und Jugendliche. Damit übernimmt der gemeinnützige Verein eine für den ländlichen Raum in der Region Dömitz wichtige Aufgabe im Bereich Soziales, Bildung und Sport. Der Verein „Pferdefreunde Dömitz“ plant, sein Kinderangebot in der Zukunft weiter zu etablieren und auszubauen, um dem wachsenden Bedarf für ein Reitsportangebot dieser Art Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ beabsichtigt die Stadt Dömitz ein Flächenangebot mit der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage zu schaffen. Ziel ist es, das Plangebiet dauerhaft für die zuvor beschriebene Vereinsarbeit (Zucht und Pflege kleinwüchsiger Pferde mit Vereinsheim und Stallungen) zu sichern und durch die verbindliche Bauleitplanung zu gewährleisten, dass sich die durch den vorliegenden B-Plan begründete Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach Art und Maß in das nähere Umfeld einpasst. Die Planung soll einen Beitrag dazu leisten, die für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Grundzentrums Dömitz bedeutsame Angebotsvielfalt lokaler Vereine zu erhalten.

Da das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich zuzurechnen ist, macht sich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche zu schaffen und unter Abwägung privater und öffentlicher Belange die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungsarten zu gewährleisten. Der vorliegende Bebauungsplan trifft verbindliche Festsetzungen – unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft - und stellt hierdurch sicher, dass den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird. Damit dient der B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dömitz.

1.2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. 04.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ mit Schreiben vom __.__.2019 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Versammlung am __.__.2019 im erfolgt, in der die Öffentlichkeit über den Vorentwurf des B-Plans Nr. 19 (Stand: __.__.2019) unterrichtet und Gelegenheit zu Fragen und zur Erörterung gegeben wurde. Die Bekanntmachung der öffentlichen Versammlung erfolgte am __.__.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2019 den Entwurf des B-Plans Nr. 19 (Stand: __.__.2019) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 19 (Stand: __.__.2019), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2019 bis zum __.__.2019 im Amt Dömitz- Malliß, Bauamt, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am __.__.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __ sowie im Internet unter <https://www.amtdoemitz-malliss.de/amt-und-gemeinden/bauleitplanung-verfahren/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der B-Plan Nr. 19 (Stand: __.__.____), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

1.3. Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage dienen ALKIS-Datensätze als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

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

Dömitz liegt im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sind entsprechend ihrer Potenziale und Erfordernisse zu entwickeln. Sie sollen attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden. Dies beinhaltet unter anderem die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung sowie den Erhalt des kulturellen Erbes und der landschaftlichen Vielfalt.

Gemäß LEP M-V soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Als Ziel der Raumordnung wird unter anderem festgelegt, dass in den Gemeinden Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

In der Karte des LEP M-V werden für den Bereich der Stadt Dömitz folgende zeichnerische Festlegungen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:

PS 4.5 (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

- ⇒ Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Vorbehaltsgebiet Tourismus:

PS 4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

- ⇒ Die Planung entspricht Programmsatz 4.6 (3) LEP M-V, wonach naturbetonte Räume, Kulturlandschaften sowie Schutzgebiete für die Erholung der Bevölkerung des Landes und seiner Gäste zugänglich gemacht bzw. erhalten und entsprechende Erholungs- und Urlaubsformen nachhaltig weiterentwickelt werden sollen. Die durch den B-Plan Nr. 19 begründete Nutzung erfüllt sozialpädagogische und sportliche Funktionen. Damit stellt sie auch eine Form der landschaftsgebundenen Erholung dar, welche die Tourismusentwicklung positiv unterstützt.

Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege:

PS 6.1 (6) In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

- ⇒ Das Vorranggebiet entspricht der Pflegezone des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 liegt außerhalb des Vorranggebietes, in mehr als 300 m Entfernung hierzu.

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege:

PS 6.1 (7) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.

- ⇒ Als Vorbehaltsgebiete werden im LEP M-V unter anderem NATURA 2000-Gebiete festgelegt. Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“. Die Ortslage inklusive der Kleingartenanlage, in der sich das Plangebiet befindet, ist davon ausgenommen.

Vorranggebiet Hochwasserschutz:

PS 6.2 (1) In den Vorranggebieten Hochwasserschutz ist dem Hochwasserschutz Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange des Hochwasserschutzes beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

- ⇒ Als Vorranggebiete Hochwasserschutz sind im LEP M-V die vorhandenen und die nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu sichernden Überschwemmungsgebiete dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 liegt außerhalb des Vorranggebietes entlang der Elbe.

Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr:

PS 6.2 (2) *In den Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr soll den Belangen der Hochwasservorsorge, -schadensprävention und –schadensminimierung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei allen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.*

⇒ Als Vorbehaltsgebiete Hochwassergefahr sind im LEP M-V die nach Art. 6 Abs. 3a Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) in Verbindung mit § 73 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz bestimmten Gebiete ab einer geschlossenen Fläche von größer 500 ha dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines solchen Vorbehaltsgebietes.

2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Die Stadt Dömitz ist hier als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft und gehört zum Mittelbereich Ludwigslust.

In der Karte des RREP WM finden sich im Wesentlichen die Festlegungen des LEP M-V wieder. Bezüglich vorhandener Abweichungen wie die fehlende Darstellung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft oder die divergierende Darstellung des Vorranggebietes Hochwasserschutz sind die Festlegungen des aktuelleren LEP M-V von 2016 maßgeblich.

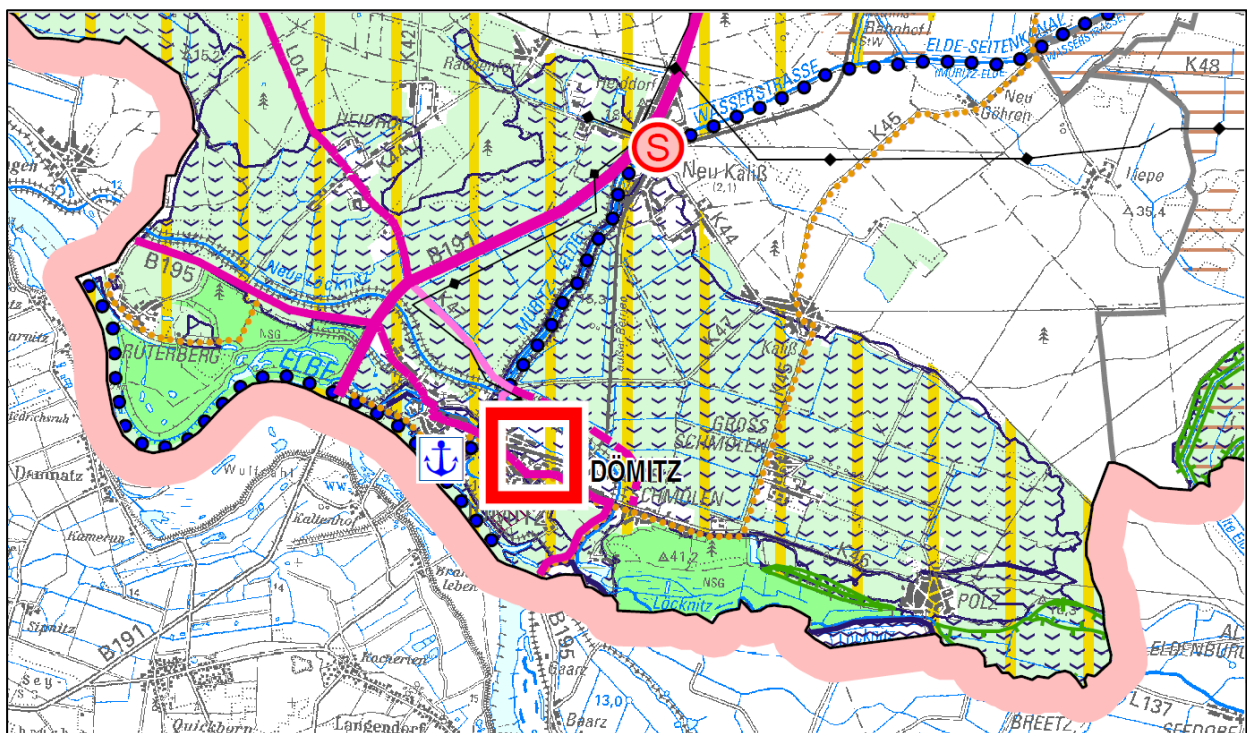


Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP WM 2011

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dömitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

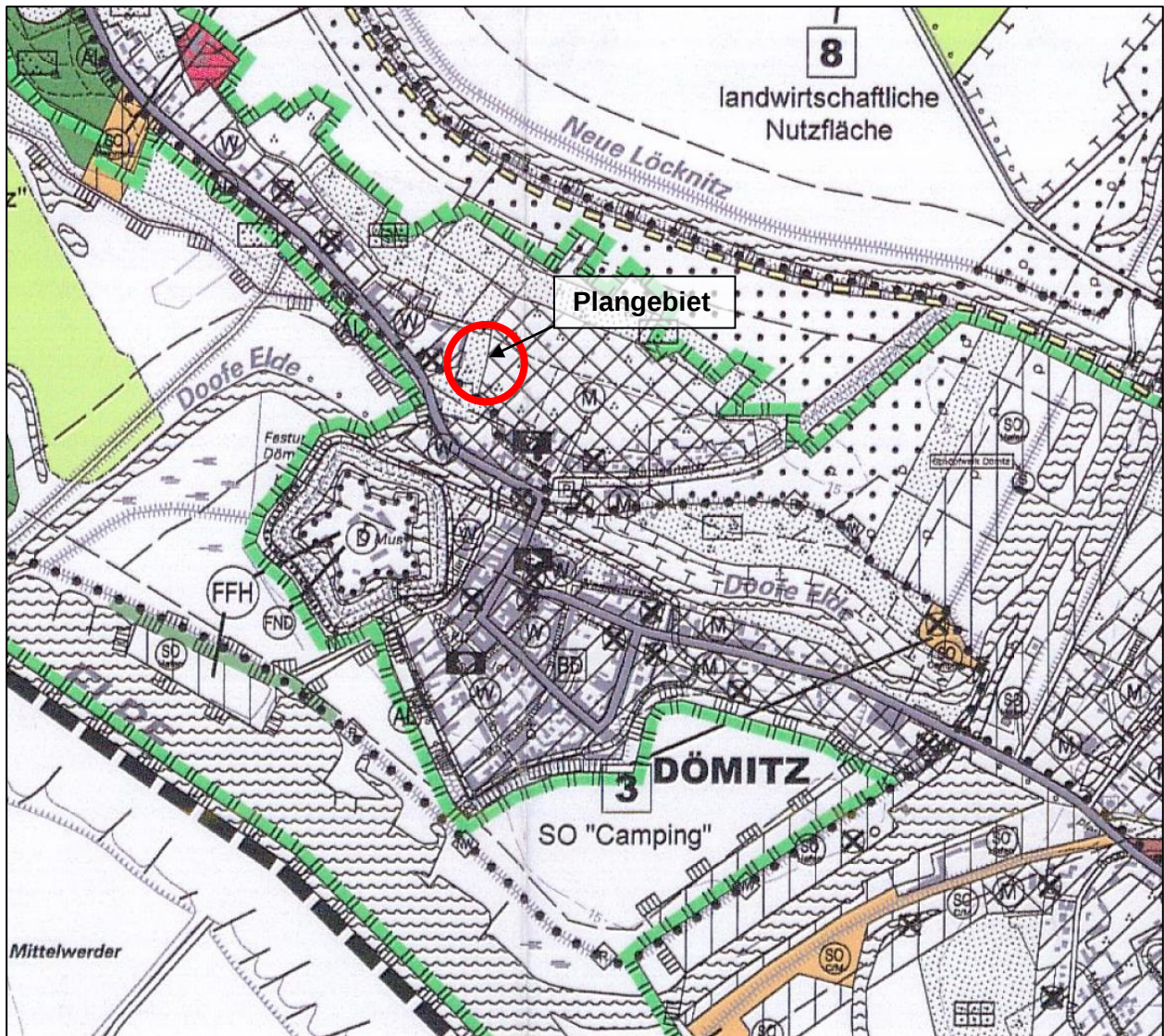


Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan der Stadt Dömitz

Der Flächennutzungsplan mit Stand der 3. Änderung und Ergänzung vom 06.02.2010 stellt im Bereich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie östlich hiervon eine gemischte Baufläche dar. Ein sonstiges Sondergebiet „Ponyhof“ auszuweisen, widerspräche dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Dömitz mit den Ortsteilen Dömitz, Groß Schmölen, Heidhof, Klein Schmölen, Polz und Rüterberg befindet sich im äußersten Süden des Landkreises Ludwigslust-Parchim, unmittelbar an der Elbe und damit angrenzend an die Bundesländer Niedersachsen und Brandenburg. Dömitz gehört zum Amt Dömitz-Malliß und ist gleichzeitig Amtssitz für die Umlandgemeinden. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 6.043 ha leben 3.009 Einwohner (Stand: 31.12.2018¹). Zu den Nachbargemeinden zählen Vielank, Grebs-Niendorf, Malliß, Neu Kaliß (alle Amt Dömitz-

¹ Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2018

Malliß), die Stadt Lenzen (Amt Lenzen-Elbtalaue, Land Brandenburg) sowie die Samtgemeinde Elbtalaue (Landkreis Lüchow-Dannenberg, Land Niedersachsen).

Über die Bundesstraße 191, die durch das östliche Gemeindegebiet führt, ist die Gemeinde direkt an das Mittelzentrum Ludwigslust und die Autobahn A 14 angebunden. Weitere Anbindungen an das überregionale Straßennetz bestehen über die Landesstraße 04 und die Bundesstraße 195, die jeweils die Ortslage Dömitz durchqueren. Mit der Müritz-Elde-Wasserstraße verläuft eine Bundeswasserstraße durch Dömitz, die für Binnenschiffe eine Verbindung zwischen Elbe und Mecklenburgischer Seenplatte (Plauer See) und über den von der Elde abzweigenden Störkanal auch zum Schweriner See darstellt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Dömitzer Altstadt, im Bereich einer bestehenden Kleingartenanlage zwischen Dove Elbe und Löcknitz und schließt hier an die bebaute Ortslage entlang der Ludwigsluster Straße an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 342, 343 und 344 der Flur 8 in der Gemarkung Dömitz und damit eine Fläche von 3.274 m². Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer bestehenden Kleingartenanlage, wobei der größte Teil des Plangebietes bereits seit einigen Jahren durch den Verein „Pferdefreunde Dömitz“ genutzt wird. Im westlichen Bereich besteht eine Longierfläche, im Mittelteil eine Rasenfläche mit Schuppen und Heustall. Der östliche Teil dient als Nachtweide für die Ponys. Der Bereich nördlich hiervon stellt sich derzeit noch als Kleingartenparzelle dar, ist in diesem Jahr aber erstmals ungenutzt. Als Relikt der Gartennutzung stehen im Plangebiet einige lose angeordnete Obstbäume.



Abbildung 3: Bestandssituation im Bereich des Plangebietes

Die im Norden und Osten an das Plangebiet grenzenden Bereiche gehören zur bestehenden Kleingartenanlage, die sich hier noch mehr als 100 m in Richtung Löcknitz erstreckt. Im Süden liegt das Plangebiet an der öffentlichen Erschließungsstraße (Promenade) an, die beidseitig mit Eichenbäumen gesäumt ist. Weiter südlich schließt sich dann Wohnbebauung an. Durch ein

schmales kommunales Wegeflurstück vom Plangebiet getrennt befindet sich westlich das Gelände des Kinder- und Jugendhauses Dömitz.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz sollen die für die Ausübung der Vereinsarbeit erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und das Plangebiet dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ponyhof“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 1.1

Das Sondergebiet dient der Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden.

Textliche Festsetzung 1.2

Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:

- Gebäude mit Verwaltungs-, Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Gästezimmer und -wohnung
- Pferdestall, Sattelkammer und Kutschenremise
- Heu- und Materiallager
- Reitwiese (Naturplatz)/Longierfläche
- Nachtweidefläche
- Mistlage

Die obenstehende Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist nicht abschließend. Sie orientiert sich an den Angaben des Vereins „Pferdefreunde Dömitz“ zur derzeitigen und zukünftig geplanten Vereinsarbeit. Bei der Kinder- und Jugendarbeit geht es vor allen Dingen um den Erstkontakt und den richtigen Umgang mit kleinen Pferden, aber auch Kutsche fahren, erste Reitversuche, Voltigieren oder Spaziergehen gehören zum Angebot. Hierfür verfügt der Verein über gegenwärtig 10 Kleinpferde (Haflinger und Shetlandponys). Die Ponys sind tagsüber auf einer externen Weidefläche, sollen aber nachts innerhalb des Vereinsgeländes auf der Nachtweidefläche verbleiben, um den Schutz der Tiere sicherzustellen. Der Bedarf für ein Reitsportangebot dieser Art ist im ländlichen Raum um Dömitz nachweislich groß, weshalb das Angebot des Vereins zur Kinder- und Jugendförderung bzw. -bildung etabliert und weiter ausgebaut werden soll. Hierfür bilden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die entsprechende planungsrechtliche Grundlage. Die Nutzung grenzt sich in Art und Intensität deutlich von gemeinen Reiterhöfen oder Reitsportanlagen ab, weshalb bei der Angabe der Zweckbestimmung bewusst auf diese Begriffe verzichtet wurde. Zum einen verfolgt der Verein mit seiner Kinder- und Jugendarbeit gemeinnützige Zwecke im Bereich Soziales, Bildung und Sport, wobei der Fokus deutlich auf dem Erlernen des richtigen Umgangs mit Kleinpferden (Ponys) liegt, und nicht auf dem klassischen Reitsport. Zum anderen ist die durch diesen B-Plan begründete Nutzung weit weniger flächenintensiv und kommt so bspw. ohne Reithalle und angelegtem Reitplatz aus. Die Reitwiese bzw. Longierflächen sollen als Naturplatz aus dem Bestand entwickelt werden.

In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird zudem auf Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 1 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den zulässigen Störgrad des Sondergebietes zu bestimmen. Zulässig sind demnach nur Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die nach ihrem Störgrad auch in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig wären. Dieser Rückschluss auf die Regelungen der BauNVO wurde aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen abgeleitet und spezifiziert somit die zulässige Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet. Unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des Plangebietes soll so auch auf einen vorsorgenden Immissionsschutz hingewirkt werden, der eine grundsätzliche Verträglichkeit benachbarter Nutzungen gewährleistet.

Textliche Festsetzung 1.3

Ausnahmsweise zulässig ist das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden als untergeordnete Nutzung.

Ausnahmsweise kann auch das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden zulässig sein, solange diese den Kleinpferden hinsichtlich der Anzahl deutlich untergeordnet bleiben. Als Großpferde werden im Allgemeinen Pferde mit einem Stockmaß von mehr als 148 cm bezeichnet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Im sonstigen Sondergebiet „Ponyhof“ wird eine zulässige Grundfläche von 330 m² festgesetzt. Das entspricht einem zulässigen Versiegelungsgrad von ca. 10 %. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 ist nicht zulässig. In der festgesetzten zulässigen Grundfläche findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Reitwiese bzw. Longierflächen und Nachtweide sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen, soweit sie als Naturplatz angelegt bzw. unbefestigt aus dem Bestand entwickelt werden.

Vollgeschosse

Für das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und eine ortsbildverträgliche Einpassung sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) als Höchstmaß festgesetzt. Diesbezüglich erfolgen im Plangebiet differenzierte Höhenfestsetzungen. Für die entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 344 nach dem Maß der baulichen Nutzung abgegrenzte Teilfläche 1 des Sondergebietes wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 7 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4 m festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Zulässigkeit des Grenzanbaus und des damit einhergehenden Wegfalls von Abstandsflächen (siehe Kapitel 4.3), um ein verträgliches Verhältnis zur grenzständigen Nachbarbebauung in Bezug auf die Höhe und die Dimensionen der Baukörper zu wahren. Die in diesem Bereich gegenüber dem Bezugspunkt ansteigende Geländehöhe wurde bei der Bestimmung der zulässigen Höhen ebenfalls berücksichtigt, so dass die erforderliche Baufreiheit für ein funktionelles Stallgebäude gewahrt bleibt. Für die Teilfläche 2 des Sondergebietes beträgt die maximale Firsthöhe 9 m und die maximale Traufhöhe 5 m. Dies gewährleistet die Einpassung ins Ortsbild bei Erhaltung der für die geplante Nutzung erforderlichen Baufreiheit.

Textliche Festsetzung 2.2

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen wird die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche am gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke 343 und 344 im Anschlussbereich Grundstück/Straße bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

Textliche Festsetzung 2.3

Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. Danach darf im sonstigen Sondergebiet auf der Teilfläche 1 an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie auf der Teilfläche 2 an die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sind damit an den jeweiligen Grenzen keine Abstandsflächen erforderlich. Zur eindeutigen Bestimmung der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen im Sinne der getroffenen Festsetzung wird auf die Lage der öffentlichen Erschließungsstraße (Flurstück 286) abgestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im sonstigen Sondergebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 bestimmt. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, ebenso die zu den zulässigen Nutzungen zählenden Longier- und Nachtweideflächen, die in naturbelassener Ausführung keine baulichen Anlagen darstellen.

4.4 Stellplätze

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO im sonstigen Sondergebiet zulässig. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB kann im Bebauungsplan eine konkrete Standortzuweisung hierfür erfolgen. Auf

dieser Rechtsgrundlage wird angrenzend zur öffentlichen Erschließungsstraße eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung ist im Bereich des Plangebietes grundsätzlich mit Quell- und Zielverkehr durch Kraftfahrzeuge von Vereinsangehörigen, Trainern und Gästen zu rechnen. Um den ruhenden Verkehr zu ordnen und die öffentliche Verkehrsfläche diesbezüglich zu entlasten, sind Stellplätze auf der entsprechend bezeichneten Fläche herzustellen. In ihren Abmessungen ermöglicht die Fläche die Herstellung von mindestens 5 Pkw-Stellplätzen, was auch langfristig als bedarfsgerecht einzuschätzen ist.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Straße „Promenade“. Diese zweigt im Kreuzungsbereich Schweriner Straße/Torstraße von der örtlichen Haupterschließungsstraße ab und führt im Bereich des Kinder- und Jugendhauses Dömitz auf die Ludwigsluster Straße. Gegenwärtig ist die Straße als Sackgasse ausgewiesen, so dass Ein- und Ausfahrt in die Promenade nur für Anliegerverkehr über das östliche Ende (Kreuzung Schweriner Straße/Torstraße) erfolgt.

Die **technische Erschließung** des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Wärme

Die Gasversorgung erfolgt über den Anschluss an das Erdgasnetz der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist grundsätzlich möglich.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht veruneinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim als Eigenbetrieb des Landkreises.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird durch die im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befindlichen Entnahmestellen Dove Elbe (südlich), Löcknitz (nördlich) sowie durch einen Löschwasserbrunnen im Kreuzungsbereich Schweriner Straße/Torstraße abgedeckt.

5. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Plangebiet liegt altstadtnah an einer Erschließungsstraße. In den Kleingartenanlagen der Stadt Dömitz/Elbe liegen zahlreiche Kleingärten bereits brach.

Im westlichen Bereich besteht eine Longierfläche, im Mittelteil eine Rasenfläche mit Schuppen und Heustall. Der östliche Teil dient als Nachtweide für die Ponys. Der Bereich nördlich hiervon stellt sich derzeit noch als Kleingartenparzelle dar, ist in diesem Jahr aber erstmals ungenutzt. Als Relikt der Gartennutzung stehen im Plangebiet einige lose angeordnete Obstbäume.

An das Plangebiet grenzt

- westlich hinter Weg - Kinder- und Jugendhaus Dömitz,
- südlich hinter Erschließungsstraße - Wohnbebauung
- östlich - aufgelassene Kleingärten
- nördlich - unbefestigter Weg und Kleingärten

5.1. **Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

Nationale Schutzgebiete

im 500 m Umkreis:

- B3EZ Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern – Entwicklungszone

Natura 2000-Gebiete

im 1km Umkreis:

- VSG (SPA) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ortsumschließend in ca. 150 m Entfernung
- GGB (FFH) DE 2833-306 Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz in 400 m Entfernung südöstlich/südlich

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50m Wirkradius:

- keine

im 200m Wirkradius aber hinter Bundesstraße und Bebauung:

- LWL13235 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- LWL13228 Biotopname: Fluss; Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- LWL13232 Biotopname: Fluss; Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- keine, Baumreihen unter 50m Länge

5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
3. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
4. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Dunglage mit einem Rand und einem Abfluss mit abflussloser Grube oder alternativ mit einer Überdachung mit Überstand zu versehen.
5. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
6. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

5.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE-Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu

bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

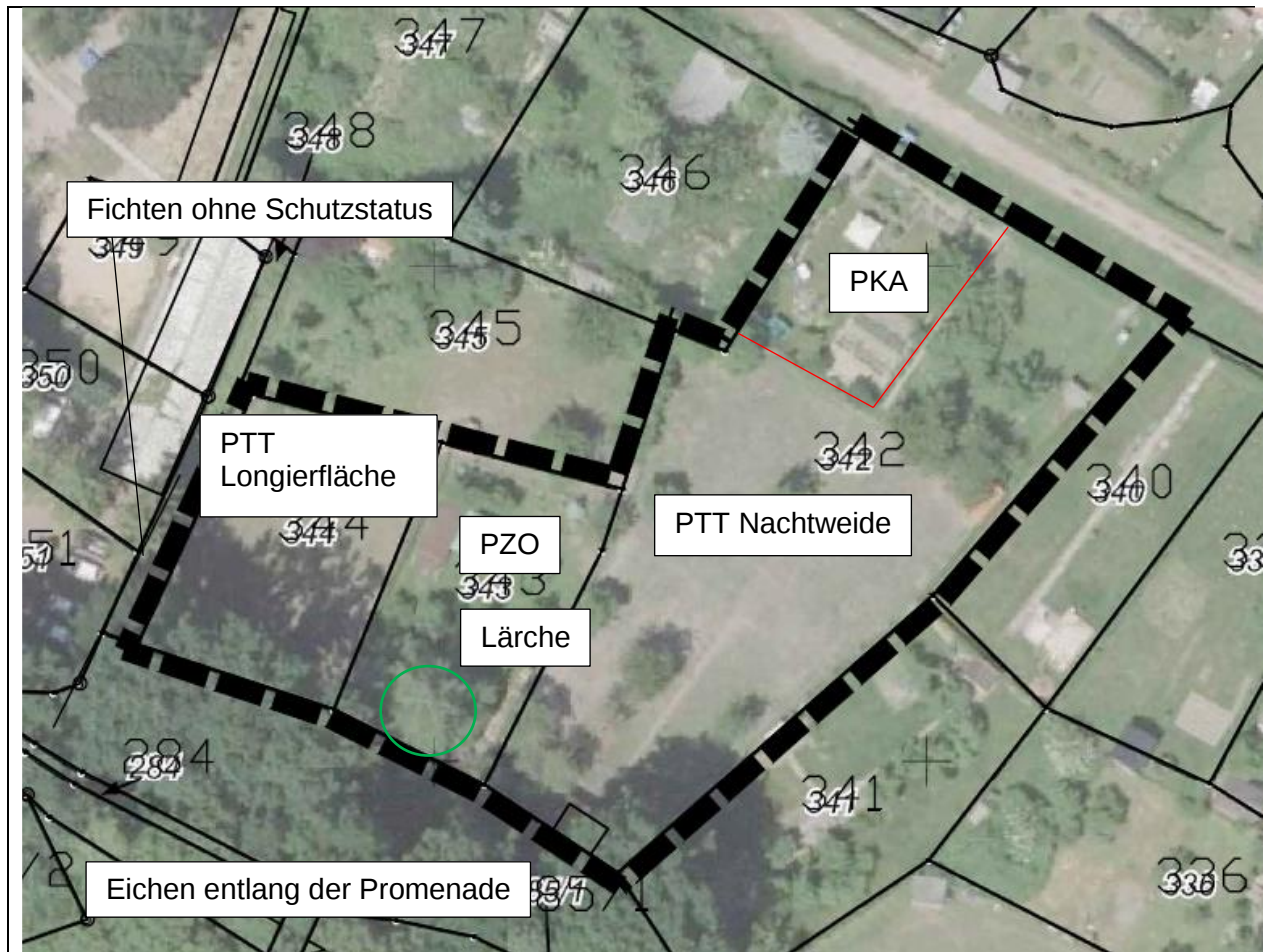
Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

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

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Aufgrund der konkreten Flächennutzung erfolgt für die Longierfläche (nackter unbewachsener Boden) und für die Nachteinstellfläche (sehr kurzrasige Fläche) eine Einstufung als Wildgehege (PTT). Die eigentliche Tagesweide befindet sich nördlich des Plangebietes auf Grünlandflächen. Die Schuppen und Nebengelasse wurden der sonstigen landwirtschaftlichen Betriebsanlage zugeordnet (Versiegelung). Der Kleingarten (PKA) im Geltungsbereich wird bis zur Nutzungsaufgabe von einer alten Frau im Bestand bewirtschaftet (dieses Jahr erstmals unbewirtschaftet) und dann in die Nachtweidenutzung / Longierfläche überführt. Der Mittelteil, eine Rasenfläche mit Schuppen und Heustall, wurde als sonstige Freizeiteinrichtung (PZO) eingestuft.



Luftbild (Quelle Gaia MV) mit eingetragenen Biotoptypen, Gemarkung Dömitz, Flur 8

Tabelle 1.1: Biotopwert

Biotop	Name	WS
PZO	sonstige Freizeiteinrichtung	1
PTT	Wildgehege	0
PKA	strukturarme Kleingartenanlage	0
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0

Tabelle 2.2: Flächenübersicht

Biotop	Fläche	m ²	neu m ²	Bemerkung
PTT	Longierfläche	607,00	407,00	Bestandsdurchlauf
PTT	Longierfläche		200,00	Stall Versiegelung neu
PTT	Nachtweide (abzüglich Bestand Versiegelung)	1.699,00	1.617,00	Bestandsdurchlauf
PTT	Nachtweide		105,00	Stellplätze
PTT	Nachtweide	23,00		
PZO	Rasenfläche (abzüglich Bestand Versiegelung)	494,00	412,00	Nachtweide /Longierfläche
PZO	Rasenfläche	48,00		Versiegelung
PZO	Rasenfläche		130,00	Versiegelung neu
PKA	strukturarme Kleingartenanlage	396,00	403,00	Nachtweide /Longierfläche
PKA/ODS	strukturarme Kleingartenanlage	7,00		Versiegelung
	Gesamt	3.274,00	3.274,00	
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (Bestand Schuppen, versiegelt)	78,00	330,00	Versiegelung

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3:

Lage des Eingriffsvorhabens

Lagefaktor

< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen 0,75

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und voll-versiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

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

Für die Umwandlung des Kleingartens (PKA), der Rasenfläche (sonstigen Freizeiteinrichtung PZO) in Nachtweide/Longierfläche und der Nachtweide /Longierfläche in unbefestigte Sand-Stellfläche sowie die zusätzliche Versiegelung wurde eine Biotopbeseitigung eingestellt.

Tabelle 4:

Biototyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
PZO	Nachtweide /Longierfläche	412,00	1,5	0,75	463,50
PZO	Versiegelung	82,00	1,0	0,75	61,50
PTT	Versiegelung	200,00	1,0	0,75	150,00
PTT	Stellplätze	105,00	1,0	0,75	78,75
PKA	Nachtweide /Longierfläche	403,00	1,0	0,75	302,25
	Summe	1.202,00			1.056,00

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4:

Lage	Biototyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
		0			

Da der zu rodende Baum nach dem Baumkompensationserlass bewertet wird, wurde kein Wirkfaktor eingestellt. Für die Alteichen wird die Baugrenze außerhalb der Kronentraufe festgesetzt, so dass kein Wirkfaktor eingestellt wird.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5:

Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollver- siegelung	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Stall	200,0	0,5	100,0
Vereinsgebäude Versiegelung neu	52,0	0,5	26,0

Begründung

Stand: Vorentwurf/Oktober 2019

Vereinsgebäude Bestandsversiegelung (Schuppen/Dunglage)	48,0	0	0,0
Bestandsversiegelung (Nebengebäude)	30,0	0	0,0
	330,0		126

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6:

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
1.056,00	0,00	126,00	1.182,00

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7:

Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]
0	0	0	0

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8:

Multifunktionaler Kompensationsbe- darf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
1.182,00	0,00	1.182,00

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9:

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent [m ² KFÄ]
------	---	--	----------------------	---

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 10

Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensations- wert der Maß- nahme (Grundbe- wertung +Zusatz- bewertung +Ent- siegelung +Lage- zuschlag	Kompensations- flächenäquivalent [m ² KFÄ]
---	---	---

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Ökokonto

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation der Flächenversiegelung und Biotopbeeinflussung vorgesehen:



Abb. Ökokonto und Großlandschaft

Eingriffsort in der Großlandschaft 60 - Mecklenburgisches Elbetal (unmittelbar benachbart: 51 - Südwestliche Niederungen)

Angefragt:

Ausgleichsort: genehmigtes Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 " Naturwald Vier am Elbhang", benötigt werden 1.182 KFÄ von Gesamt 570.267.

Lage Ökokonto jeweils teilweise in der Großlandschaft 60 / Mecklenburgisches Elbetal bzw. 51 / Südwestliches Niederungen

Der Vertrag wird mit Vorliegen der uNB (hier Biosphärenreservatsamt) unverzüglich nachgereicht.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11:

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
	1.182	1.182	0

Großlandschaften: Mecklenburgisches Elbetal 60

5.4. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Innerhalb und an der Grenze des Geltungsbereiches sind Bäume vorhanden.

Obstgehölze sind innerhalb der Fläche verstreut vorhanden. Die abgängige Lärche im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V und soll gefällt werden. Die Eichen im Süden befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenze ist außerhalb der Kronentraufe zu legen. Als Ausnahme unterliegt aber die südliche und westliche Grenze des vorhandenen Gebäudes dem Bestandsschutz. Innerhalb dieser Fläche ist ein Neubau (Vereinsgebäude) auch im Kronentraufbereich zulässig. Eine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung wird nicht eingestellt. Die unbefestigten Stellplätze sind im Kronentraufbereich zulässig. Eine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung wird nicht eingestellt.

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V für:

Eine Lärche (geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) befindet sich im Geltungsbereich. Da entsprechend Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 Punkt 3.1.1 keine Kompensationspflicht bei Bäumen besteht, die aufgrund natürlicher Ursachen absterben, ist die Ermittlung und Bestimmung eines Ersatzes nicht erforderlich.



Luftbild (Quelle Gaia MV) mit zu fällendem Baum, Gemarkung Dömitz, Flur 8

6. Immissionsschutz

In § 1 BauGB werden die Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. In Bezug auf die zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können Immissionen durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche eine wichtige Rolle bei der Aufstellung von Bauleitplänen spielen. Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Als Beurteilungsgrundlage für die städtebauliche Planung dient die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, welche Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes und schalltechnische Orientierungswerte für Baugebiete bzw. Nutzungsarten enthält.

6.1. Auswirkungen

Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Ponyhof“ sind die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu betrachten und Immissionskonflikte möglichst zu vermeiden bzw. durch entsprechende Regelungen/Maßnahmen zu lösen. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Nutzungsarten vorhanden – die Kleingartenanlage im Außenbereich sowie im unbeplanten Innenbereich Wohnnutzung und das Kinder- und Jugendhaus Dömitz als soziale Einrichtung. Der Flächennutzungsplan stellt für den relevanten Umgebungsbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Nachfolgende Tabelle zeigt die für die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die betreffenden Baugebiete bzw. Nutzungen:

Nutzungen	Orientierungswert tags	Orientierungswert nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 dB	45 dB (40 dB)
Kleingartenanlagen	55 dB	55 dB
Dorfgebiete und Mischgebiete	60 dB	50 dB (45 dB)
Sonstige Sondergebiete (je nach Nutzungsart)	45 dB bis 65 dB	35 dB (65 dB)

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1

Für sonstige Sondergebiete ist hier eine Spanne angegeben, innerhalb der sich je nach Nutzungsart die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes bestimmt. Im vorliegenden B-Plan wurde der Störgrad des sonstigen Sondergebietes „Ponyhof“ auf den eines Dorfgebietes festgelegt. Somit lassen sich aufgrund der räumlichen Zuordnung des Plangebietes zu den umgebenden Nutzungen und deren jeweilige Schutzwürdigkeit keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärmimmissionen erwarten, die eine räumliche Trennung der Nutzungen oder Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Die Immission von Luftschadstoffen ist durch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Durch die Haltung von Pferden können aber Geruchsimmissionen auftreten. Gerüche ab einer bestimmten Konzentration und Einwirkdauer können durch Verunreinigung der Luft erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen verursachen und somit schädliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 3 des BImSchG darstellen. In der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24. Juli 2002 (TA Luft) wird die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt. Da die TA Luft keine Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen enthält, sind bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die in der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (GIRL M-V) beschriebenen Regelungen zu beachten. Für nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungen kann die GIRL M-V sinngemäß angewandt werden. Die Genehmigungsbehörde soll zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation auf die Einhaltung der Abstände nach der einschlägigen VDI-Richtlinie abstellen.

6.2. Einwirkungen

Gegenüber den bereits zuvor genannten Nutzungen in der näheren Umgebung weist das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ kein erhöhtes Schutzbedürfnis auf. Die Bundesstraße 195 verläuft (innerhalb der geschlossenen Ortschaft) in einem Bogen um das Plangebiet ohne direkt an diese zu grenzen (Mindestabstand 50 m). Durch die bestehende straßenbegleitende Bebauung wird das Plangebiet schalltechnisch weitgehend von Verkehrslärm abgeschattet. Dementsprechend ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Plangebietes auszugehen, die einer Konfliktlösung auf Ebene der Bebauungsplanung bedürfen.

7. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein planungsrechtliches gesichertes Standortangebot für den Verein „Pferdefreunde Dömitz“ zu schaffen und damit im Plangebiet die Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden zu ermöglichen. Innerörtliche Baulandreserven stehen nicht zur Verfügung bzw. sind zur Umsetzung der Planungsziele nicht geeignet. Da die Pferde tagsüber auf einer Weide gehalten werden und auch das Ausführen und Ausreiten in der Landschaft außerhalb der Ortslage erfolgt, ist ein Standort im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sinnfälliger. Zudem werden die Flächen im Plangebiet bereits durch den Verein genutzt bzw. sind durch diesen langfristig gepachtet. Die Planung ist hier ohne bodenordnende Maßnahmen umsetzbar, eine Neuinanspruchnahme von Flächen entfällt ebenfalls. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet	3274	100
Geltungsbereich B-Plan	3.274	100