STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ-MALLISS

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

"Sonstiges Sondergebiet-Pferdehof, Alte Gärtnerei Heidhof"

BEGRÜNDUNG **ENTWURF** **2. MAI 2022**

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung.

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz
über den

Bebauungsplan Nr. 22

Gemarkung Heidhof
Flur 3
Teilflächen der Flurstücke 1/13, 1/14 *und 2/1*

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
2.3 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 Überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4 Grünflächen / Erhaltungsgebote 14
4.5 Erschließung 14
4.6 Örtliche Bauvorschriften 16
5. Umweltbelange 17
5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes 18
5.2. Wald und Waldabstand 23
5.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen 24
5.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation 25
5.5. Beschreibung der Maßnahmen 31
6. Immissionsschutz 31
6.1. Auswirkungen 32
6.2. Einwirkungen 33
7. Hochwasserschutz 33
8. Planungsalternativen 36
9. Flächenbilanz 37
10. Hinweise 37

besonderer Teil: Umweltbericht

Anlagen:

- Kersten Jensen – Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung vom 23. März 2022
- Dr. Josefine Maciej – Unternehmensberatung LMS Agrarberatung GmbH: Teilbewirtschaftungskonzept „Huf-Glück an der Alten Gärtnerei“ vom 27.10.2021

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bestehende Nachfrage nach Standortangeboten für Reitsport und Reittourismus. Die Stadt Dömitz befindet sich im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und damit in einer Region, die über besondere naturräumliche Potenziale verfügt. Durch den Altstadtkern und die Festung ist Dömitz aber auch Ziel des Städte- und Kulturtourismus. Die Stadt Dömitz ist deshalb bestrebt, die touristischen Potenziale weiterzuentwickeln und hierbei insbesondere landschaftsbezogene naturverträgliche Angebote entsprechend der Leitziele des Biosphärenreservats zu schaffen.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 beabsichtigt die Stadt Dömitz ein Flächenangebot für einen Pferdehof im Ortsteil Heidhof zu schaffen, da hier bereits grundsätzliche Standortanforderungen für die Ausübung der beabsichtigten Nutzung erfüllt sind. Die Umgebung von Heidhof ist durch ein ausgeprägtes Netz von Feld- und Waldwegen geprägt, die ein Ausführen und Ausreiten in der Landschaft außerhalb der Ortslage ermöglichen und teilweise bereits Bestandteil touristischer Erlebnisrouten sind. Zudem kann der erforderliche Flächenbedarf für Weide-, Reit- und Longierflächen hier gedeckt werden, ohne hier in unmittelbare Flächenkonkurrenz mit Nutzungen zu treten, die vornehmlich auf den Zentralen Ort Dömitz konzentriert werden sollen.

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 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. Hierfür trifft der vorliegende Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen – unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Planung soll einen Beitrag dazu leisten, die für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Grundzentrums Dömitz bedeutsame Angebotsvielfalt im Bereich des Tourismus zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit dient der B-Plan der Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dömitz.

1.2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.02.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. 02.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 mit Schreiben vom 23.12.2020 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 15.02.2021 bis zum 19.03.2021 im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 05.02.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. 02 sowie im Internet unter http://www.amtdoemitz-malliss.de. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.02.2021 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 __.__.2022 den Entwurf des B-Plans Nr. 22 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2022 bis zum __.__.2022 im Amt Dömitz- Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am __.__.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __sowie im Internet unter http://www.amtdoemitz-malliss.de 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. 22 (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 dient der Bestandsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen vom 16.01.2020 in Verbindung mit ALKIS-Datensätzen 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. 22 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

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

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist*

b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), *die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist*

c) *die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist*

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)*

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPlG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. 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. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

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. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Dömitz liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Die ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

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. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

⇨ Aufgrund der Art der Nutzung (Pferdehof) bestehen spezifische Standortanforderungen unter anderem hinsichtlich des Flächenbedarfs sowie hinsichtlich der Lage, so dass es sich bei der geplanten Nutzung nicht um eine typische Innenbereichsnutzung handelt. *Das*

Plangebiet befindet sich aber in Anbindung an die Ortslage, so dass die Planung mit dem hier einschlägigen Ziel der Raumordnung vereinbar ist.

Weiterhin dürfen zur Sicherung bedeutsamer Böden landwirtschaftliche Nutzflächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

⇨ Laut www.umweltkarten.mv-regierung.de liegt die Ackerzahl im Plangebiet bei 24 und damit deutlich unterhalb des im LEP M-V festgelegten Grenzwertes. Eine Anwendung des raumordnerischen Ziels erfolgt zudem erst ab einer Fläche von 5 ha.

In den Karten des LEP M-V sowie des RREP WM werden für den Bereich des Plangebietes folgende Festlegungen getroffen:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (PS 4.5 (3) - LEP M-V):

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 landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) beansprucht, *jedoch zu einem Großteil in Grünland umgewandelt. Das Grünland (Weide) bleibt einer landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Insofern werden l*andwirtschaftliche Belange berührt, aber nach raumordnerischen Maßstäben nicht relevant beeinträchtigt.

Vorbehaltsgebiet Tourismus (PS 4.6 (4) – LEP M-V) / Tourismusentwicklungsraum (PS 3.1.3 (3) - RREP WM):

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

⇨ *Für natur- und landschaftsbezogene Tourismusangebote sind insbesondere die in Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesenen Biosphärenreservate (hier Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe) geeignet. Durch die vorliegende Planung wird auf die Weiterentwicklung touristischer Potenziale entsprechend der Leitziele des Biosphärenreservates hingewirkt.* Die Planung entspricht den *angeführten* Programmsätzen.

Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (PS 6.1 (7) – LEP M-V und PS 5.1 (5) RREP WM):

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 Heidhof inklusive des Plangebietes ist davon ausgenommen.

Vorbehaltsgebiet Hochwassergefahr (PS 6.2 (2) – LEP M-V) / Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (PS 5.3 (2) RREP WM)

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. Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt *(siehe Kapitel 7)*.

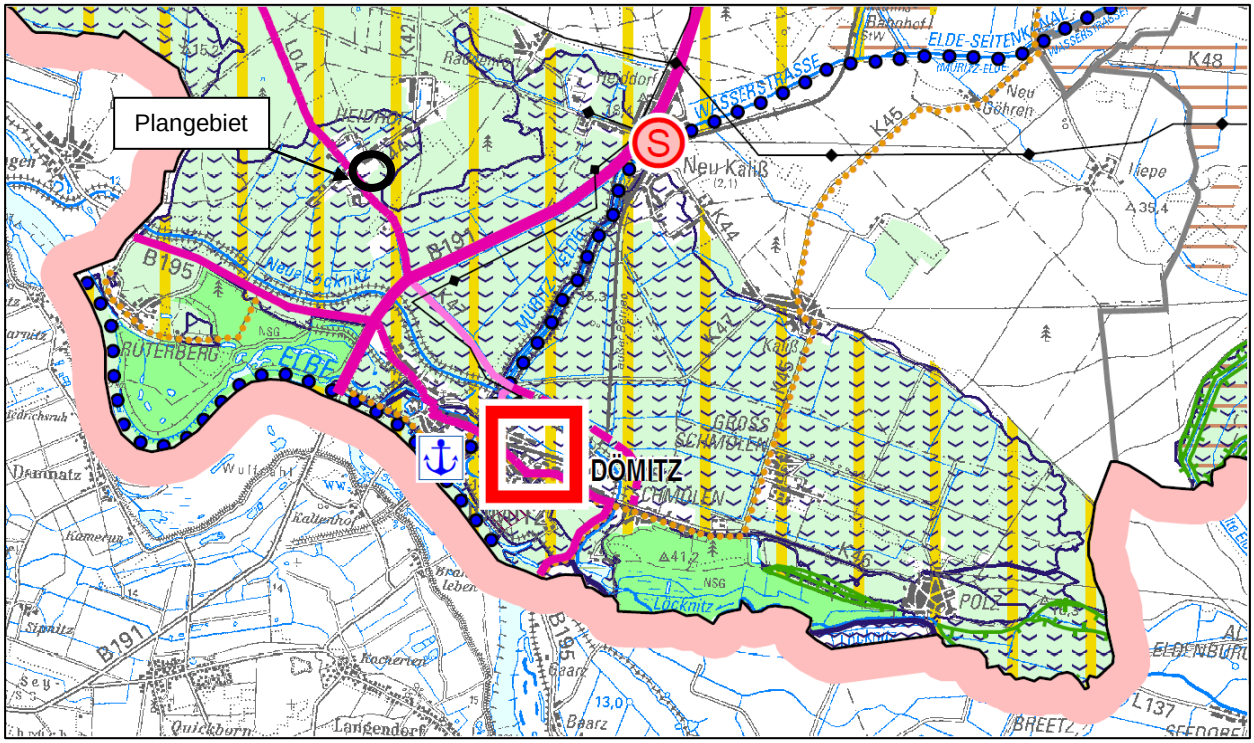

Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP WM 2011 mit Lage des Plangebietes

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

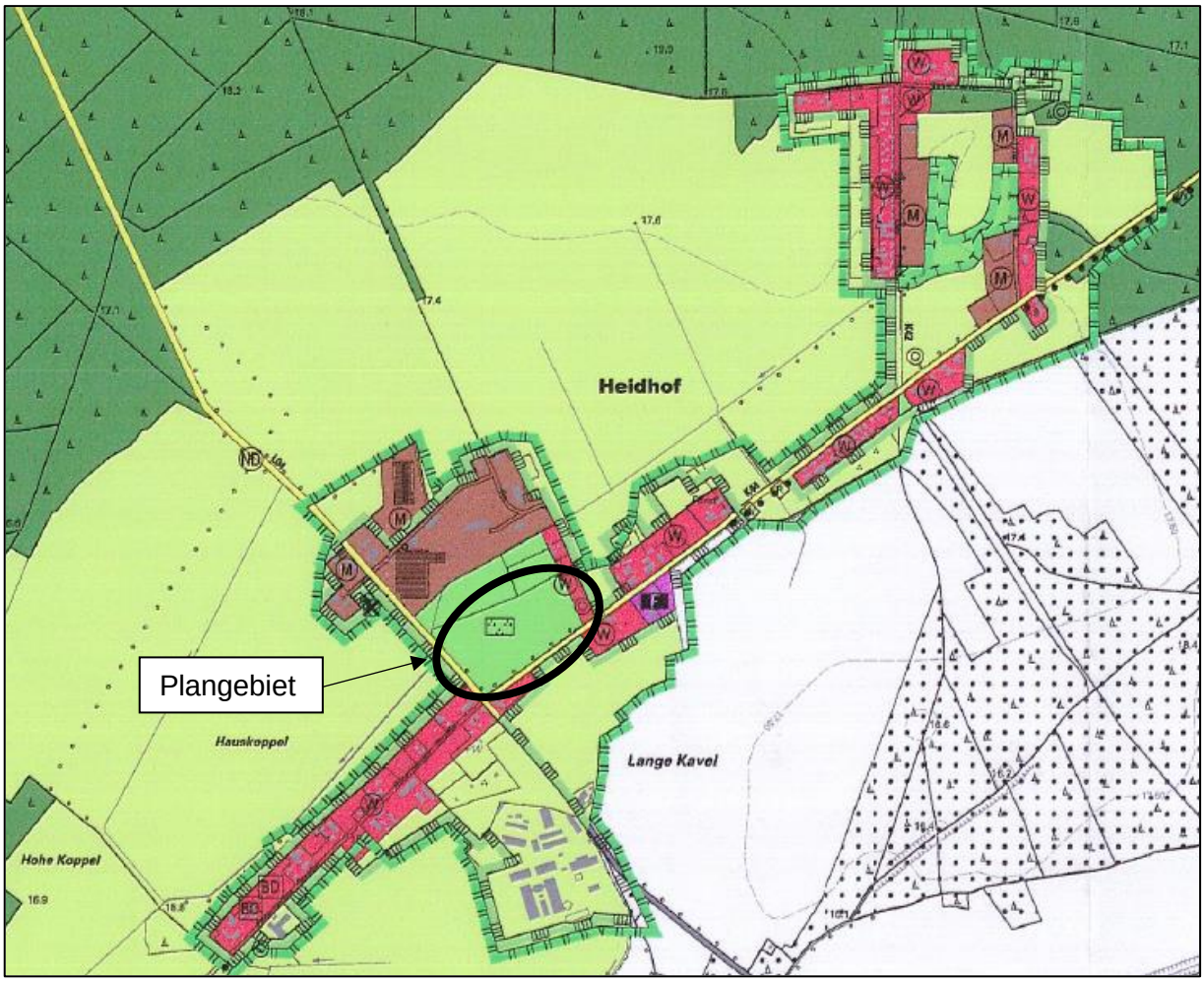

Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan der Stadt Dömitz

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 *2.990* Einwohner (Stand: *31.12.2020*[1]). Zu den Nachbargemeinden zählen Vielank, Grebs-Niendorf, Neu Kaliß (alle Amt Dömitz-Malliß), die Stadt Lenzen (Amt Lenzen-Elbtalaue, Land Brandenburg), die Gemeinde Amt Neuhaus (Land Niedersachsen) 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 die Bundesstraße 195 sowie die Landesstraße 04. 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 im Ortsteil Heidhof, etwa 5 km nordwestlich von Dömitz. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 1/13, 1/14 *und 2/1*, Flur 3, Gemarkung Heidhof

[1] Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2020

und damit eine Fläche von ca. 2,26 ha. Die Geltungsbereichsgrenzen im Nordwesten sowie im Südosten (zur Straße der Jugend) entsprechen den Flurstücksgrenzen. Im Nordosten schließt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Heidhof an, die in diesem Bereich auf eine Tiefe von 20 m ab Grenze des Straßenflurstücks (An der Gärtnerei) festgelegt ist. Im Südwesten (zur Dömitzer Chaussee) verläuft die Geltungsbereichsgrenze parallel in 60 m Abstand zur Grenze des Straßenflurstücks. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich größtenteils auf einer Ackerfläche (Feldblock DEMVLI107AD40048) im planungsrechtlichen Außenbereich. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes stellt sich als Grünfläche (Park der Sinne) dar.

Abbildung 3: Bestandssituation im Bereich des Plangebietes (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet Polder Broda. Dieser Winterpolder ist durch den Brodaer Deich gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe geschützt. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände als das BHW der Elbe sind nicht auszuschließen.

Umgebung

Nördlich des Plangebietes befinden sich Acker- und Grünflächen sowie östlich hiervon eine kleine Waldfläche. Der auf dem im Luftbild erkennbare Gehölzstreifen zwischen Geltungsbereich und Wald ist nicht mehr vorhanden. Hierbei handelte es sich um eine Weihnachtsbaumplantage, die bereits abgeholzt wurde, und auch nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu werten ist. Zwischen Wald und Straße an der Gärtnerei besteht ein Wohnhaus mit ca. 60 m Abstand zum Plangebiet. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Heidhof. Auch die sich südlich an das Wohnhaus anschließenden Flächen befinden

sich bis zu einer Tiefe von 20 m ab Straßenflurstück (An der Gärtnerei) innerhalb der Satzung und damit im Innenbereich. *Im Jahr 2021 ist hier (Flurstück 1/6) ein weiteres Wohnhaus durch die künftigen Betreiber des Pferdehofs errichtet worden.* Östlich grenzt eine Dauergrünlandfläche an die Straße an. Dahinter folgen bebaute Wohngrundstücke mit etwa 100 m Abstand zum Plangebiet.
Südlich des Plangebietes grenzt die Straße der Jugend als öffentliche Erschließungsstraße mit Alleecharakter an. *Hier verlaufen Leitungen der Telekom auf der nördlichen Straßenseite angrenzend zum Plangebiet.* Auf der Südseite der Straße der Jugend befindet sich weitere Wohnbebauung sowie Dauergrünland. Westlich verläuft die Dömitzer Chaussee (Landesstraße L04). Zwischen Dömitzer Chaussee und Plangebiet befindet sich eine Grünfläche.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Dömitz soll ein Flächenangebot für einen Pferdehof 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. 22 wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 1.1

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient dem Betrieb eines Pferdehofes in Verbindung mit den dazu in funktionalem Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen sowie touristischen, sportlichen und gesundheitlichen Angeboten.

Textliche Festsetzung 1.2

Zulässig sind:

- *Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport*
- *Anlagen für gesundheitliche Zwecke*
- *~~Ferienhäuser und~~ Gästeunterkünfte*
- *Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal*
- *Büro- und Verwaltungsräume*
- *der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*

Der obenstehende Nutzungskatalog stellt eine zusammenfassende, teils überbegriffliche Auflistung zulässiger Anlagen dar und ist nicht abschließend. Die Zulässigkeit der aufgeführten Anlagen ist aus der textlich definierten Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes abgeleitet. Insofern bestimmt sich die grundsätzliche Zulässigkeit von Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen in erster Linie nach der Zweckbestimmung und im Weiteren danach, wie sie sich den aufgeführten Überbegriffen zuordnen lassen.

Vorrangig zielt die Planung darauf ab, die planungsrechtliche Grundlage für die Haltung, Zucht und Pflege von Pferden zu schaffen und entsprechende Synergien mit touristischen, sportlichen und gesundheitlichen Angeboten zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den Reitsport und

Reittourismus mit der Unterbringung von Gast- und Pensionspferden und entsprechenden Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und Wanderreiter. *Hierbei wird von geringen Beherbergungskapazitäten (ca. 3 bis 4 Gästeunterkünften für jeweils 2 bis 4 Personen) ausgegangen, so dass die Beherbergungsmöglichkeiten im Umfang bedarfsgerecht hergestellt und den Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport untergeordnet bleiben.* Als Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport sind unter anderem zulässig:

- Stallungen
- Reithallen sowie Reit- und Longierplätze
- Lagerhallen, Unterstände, Remisen
- Dunglagen

Weiterhin sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig soweit sie in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Pferdehof stehen. Beispielsweise soll somit die Möglichkeit einer gewerblichen Reittherapie ermöglicht werden. Als Anlagen für touristische Zwecke sind unter anderem die ~~*Ferienhäuser und*~~ Gäste*unterkünfte* zu nennen. Auch Aufenthalts- und Seminarräume sind ebenfalls zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen ergibt sich prinzipiell aus § 14 BauNVO. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen werden aber im Nutzungskatalog zur Klarstellung explizit aufgeführt.

Textliche Festsetzung 1.3

Stallanlagen und Dunglagen sind nur auf der Teilfläche 2 (TF2) des Sondergebietes zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO können Baugebiete nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Das Sondergebiet „Pferdehof“ wird auf dieser Grundlage in zwei Teilflächen gegliedert. In der Planzeichnung werden die Teilflächen 1 und 2 durch das Planzeichen 15.14 nach PlanZV abgegrenzt. Die in der Nutzungsschablone angegeben Werte zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Gliederung unberührt und somit für das gesamte Sondergebiet bestehen. Durch die Gliederung des Sondergebietes wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.3 lediglich Einfluss auf die Anordnung von Stallanlagen und Dunglagen genommen, die auf dem Pferdehof die maßgeblichen Quellen von potentiellen Geruchsimmissionen darstellen. Insbesondere die Dunglage sollte in ausreichendem Abstand zu umliegender Wohnbebauung errichtet werden, um Geruchsbelästigungen soweit wir möglich zu vermeiden. Durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf die Teilfläche 2 wird auf einen vorsorgenden Immissionsschutz hingewirkt.

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 „Pferdehof“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 ist nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung 2.1). 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 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 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 5 m und FH 9 m) als Höchstmaß festgesetzt. Diese beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt, deren Höhe anhand des der Planung zugrundeliegenden Vermesserplans im Höhensystem DHHN2016 bestimmt wurde.

Textliche Festsetzung 2.2
Für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte untere Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 17,0 m über NHN. Oberer Bezugspunkte sind 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 technisch bedingtes Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Die Überschreitung ist auf das zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Funktion der Aufbauten notwendige Maß (nach aktuellem Stand der Technik) zu beschränken.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im sonstigen Sondergebiet durch Baugrenzen definiert. *Im Norden des Sondergebietes wird die Baugrenze auf einen Abstand von 3 m zur Flurstücksgrenze festgelegt, im Süden auf einen Abstand von 3 m zur Fläche zum Erhalt von Bäumen (Kronentraufe).* Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

An der Grenze zwischen Grünfläche und Sondergebiet wird ebenso wie an der Grenze zwischen Abrundungssatzung und Sondergebiet keine Baugrenze bestimmt. Zur Grünfläche ist die Festsetzung einer Baugrenze nicht zwingend erforderlich. Zu den östlich angrenzenden Flächen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Wohngrundstück des künftigen Betreibers des Pferdehofs) soll bewusst auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet werden.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen sind jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der LBauO M-V zu beachten.

Ebenso einschränkend auf die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich der gesetzliche Waldabstand aus, der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Gemäß § 20 LWaldG ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zu Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Nach § 3 Abs. 1 S. 1 WAstVO M-V (Waldabstandsverordnung) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies wird im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 planungsrechtlich verbindlich umgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes wird im Bebauungsplan (Kapitel 5.2 der Begründung) für bestimmte Anlagen beantragt.

4.4 Grünflächen / Erhaltungsgebote

Der westlich an das festgesetzte Sondergebiet „Pferdehof“ angrenzende Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt. Sie dient der Pferdehaltung und ist auf Dauer als Grünland zu erhalten.

Für den Kronentraufbereich der geschützten Baumreihe an der Südgrenze des Plangebietes werden Erhaltungsbote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als überlagernde Flächen festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 wird Näheres bestimmt. Die Fläche mit Erhaltungsgebot im Sondergebiet ist als Rasen auf Dauer zu erhalten und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Die Fläche mit Erhaltungsgebot im Bereich der privaten Grünfläche ist auf Dauer von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten und als Kronentraufschutzfläche vor Beweidung zu schützen. Ausgenommen vom Erhaltungsgebot ist der Ein- und Ausfahrtsbereich.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße der Jugend, die im Westen von der Dömitzer Chaussee (L04) abzweigt. Am östlichen Ende der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 1/14 (Sondergebiet) und 2/4 (Straße) besteht bereits eine Grundstückszufahrt. *In Abstimmung mit dem Biosphärenreservat soll diese jedoch zugunsten einer neu anzulegenden Zufahrt aufgegeben werden. Die neue Zufahrt soll etwas weiter östlich im Bereich einer Lücke in der bestehenden Baumreihe angelegt werden, da dies hier ohne relevante Beeinträchtigungen der Bäume bzw. deren Wurzeln im Kronentraufbereich möglich ist. Das Biosphärenreservatsamt hat diesbezüglich eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Um die verkehrliche Erschließung zu sichern wird im Bereich der neu anzulegenden Zufahrt ein kleine Teilfläche des Flurstücks 2/1 als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hierüber wird die Anbindung des Sondergebietes (Flurstück 1/14) an die bestehende öffentliche Straße (Straße der Jugend, Flurstück 2/4) gewährleistet.* Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. *Ergänzend wird der Anschlussbereich von festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche und Sondergebiet als Ein- und Ausfahrtsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sollen somit von der Straße der Jugend unterbunden werden, um den Belangen des Naturschutzes (hier nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe) Rechnung zu tragen und die in diesem Zusammenhang festgesetzten Erhaltungsgebote zu stützen.*

Die **technische Erschließung** des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

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

Abwasser
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. *Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasseranlage anzuschließen.*

Wärme
Die HanseGas GmbH betreibt als Grundversorger im Bereich des Plangebietes keine Leitungen.

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

Telekommunikation
In der Straße der Jugend sowie An der Gärtnerei befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Verlegung neuer Leitungen durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Das Plangebiet liegt im aktuellen Ausbaugebiet für das Glasfasernetz der WEMACOM.

Niederschlagsentwässerung
Auf den Grundstücken anfallendes nicht veruneinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. *Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der jeweils aktuellen Fassung, zu bemessen und herzustellen.*

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

Laut Stellungnahme des Fachdienstes 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist die Löschwasserversorgung gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen. Konkret wird diese im Bereich des Plangebietes durch zwei vorhandene Flachspiegelbrunnen (jeweils 800 l/min bzw. 48 m³/h) gewährleistet. Ein Brunnen befindet sich im Bereich „Straße der Jugend“/ Einmündung zur Straße „An der Gärtnerei“, ein weiterer Brunnen befindet sich in der Straße „An der Gärtnerei 12 A“, unmittelbar am alten Gutshaus.

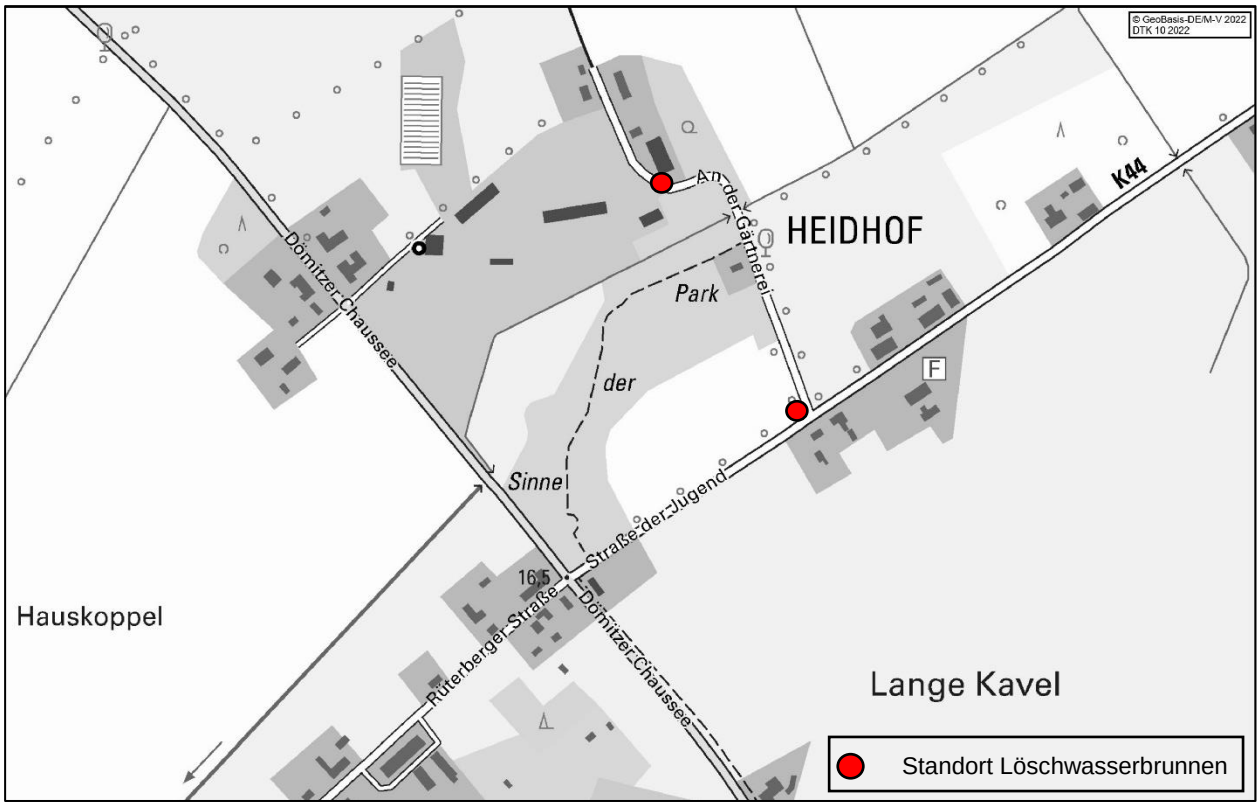

Abbildung 4: Übersicht zur Lage der Löschwasserentnahmestellen

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Im Rahmen des B-Plans Nr. 22 wird eine Vorschrift zu den im Sondergebiet herzustellenden Stellplätzen erlassen, um dem durch die zulässigen Nutzungen zu erwartenden Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen und den ruhenden Kfz-Verkehr auf das Baugebiet zu konzentrieren. Der öffentliche Verkehrsraum, der im Bereich des Plangebietes über keine ausgewiesenen Parkflächen verfügt, soll somit entsprechend entlastet werden.

Hierfür sind im Sondergebiet „Pferdehof“

- *1 Stellplatz je 4 Pferdeeinstellplätze,*
- *1 Stellplatz je Wohnung für Betriebsleiter/-personal,*
- *1 Stellplatz je Gästeunterkunft,*

insgesamt aber mindestens 6 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen.

Stellplatzbedarfsermittlung

Für die Bedarfsermittlung wurden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)[2] als Orientierung herangezogen. Für Reitanlagen wird demnach von einem Bedarf von einem Stellplatz je 4 Pferdeinstellplätze ausgegangen. Je Wohnung bzw. Gästeunterkunft ist ein Stellplatz herzustellen. Für die ebenfalls zulässigen Büro- und Verwaltungsräume wird kein gesonderter Bedarf berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Büro- und Verwaltungsräume durch den Anteil für die Wohnung(en) des Betriebsleiters/-personals abgedeckt bzw. wie auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke über die Mindestzahl (6 Stellplätze) berücksichtigt ist. Über die Mindestzahl hinausgehende Stellplätze ergeben sich in Abhängigkeit der konkreten Einzelvorhaben bzw. der

[2] Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW

letztendlichen Zahl der Pferdeeinstellplätze, Wohnungen oder Unterkünfte und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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 beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Vom Eingriff sind im Geltungsbereich die folgenden Biotope durch Veränderung / Überbauung betroffen:

- ACS Acker (Mais 2020, Feldblock DEMVLI107AD40048)
- *PSJ Grünfläche (ehemalige Gärtnerei -Park der Sinne)*
- *RHU ruderale Staudenflur*

Angrenzend:

- *Westlich PSJ (Grünfläche / OBD Brache der Dorfgebiete - ehemalige Gärtnerei / Park der Sinne, siehe TK10 1985) / OVL L04*
- *Südlich BAG Baumreihe / OVL LUP 44 / ACS Acker*
- Südöstlich PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
- Östlich ACS Acker (Satzungsfläche - Wohnbebauung) / BAG Baumreihe / OVL Straße
- Nördlich AGB (gerodete Weihnachtsbaumplantage) / *WXS Wald (ehemals Park der Sinne)* / Wohnbebauung

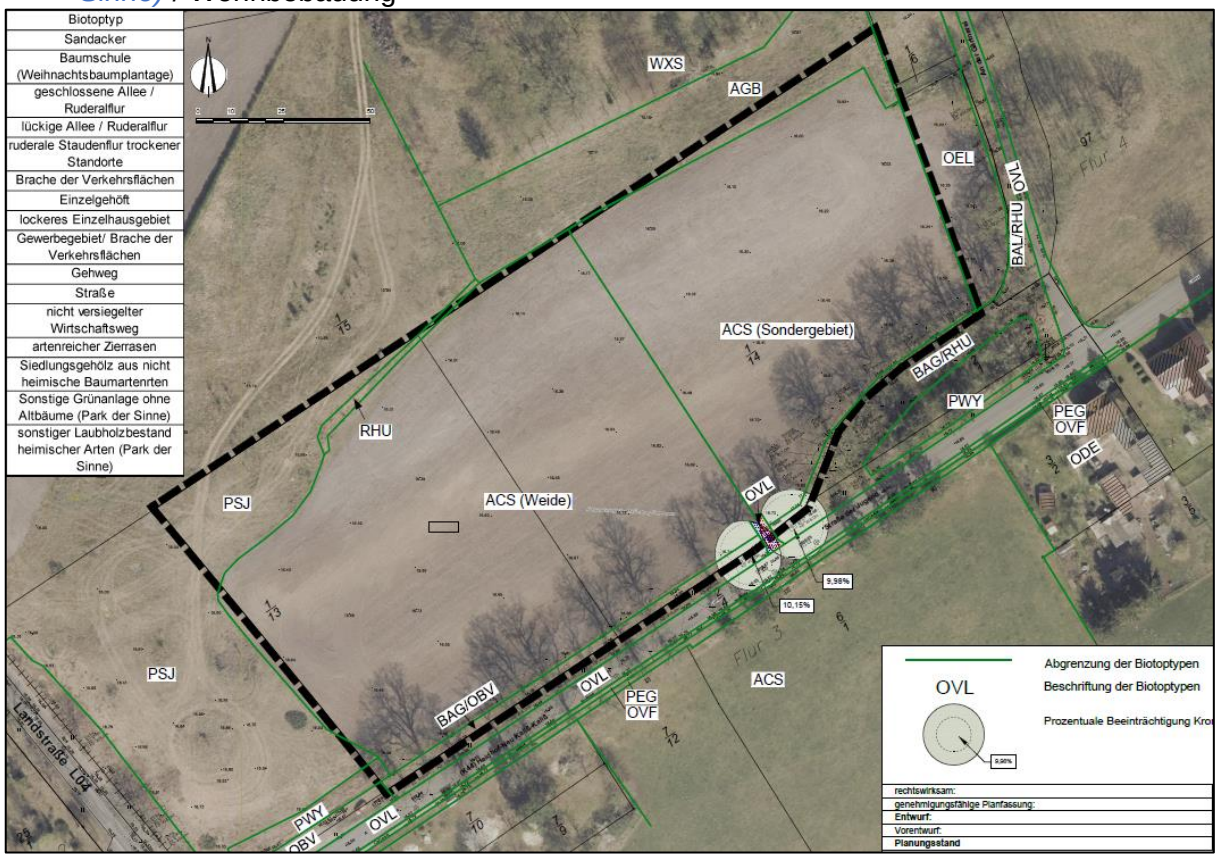

Abbildung 5: Biotoptypen und Baumbeeinträchtigung (Kartengrundlage GAIA MV)

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 befindet sich vollständig in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern. Im Biosphärenreservat ist gemäß Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz (BRElbeG M-V) eine auf das Miteinander von Mensch und Natur ausgerichtete Erhaltung und nachhaltige Entwicklung des Gebietes, mit seinen landschaftlichen, kulturellen, sozialen und ökonomischen Werten, Potenzialen und Funktionen

einschließlich der Hochwasserschutzsysteme, sicherzustellen. Große Teile des Biosphärenreservats sind Bestandteil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. So ist auch östlich der Ergänzungsfläche Nr. 4 der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Heidhof ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA „Mecklenburgisches Elbetal“) ausgewiesen.

Baumbestand nach §19 NatSchAG M-V ist angrenzend am südöstlichen Rand (Eichen / Laubholz) und am südlichen Rand (Allee an der Straße der Jugend/K44) des Geltungsbereiches vorhanden.

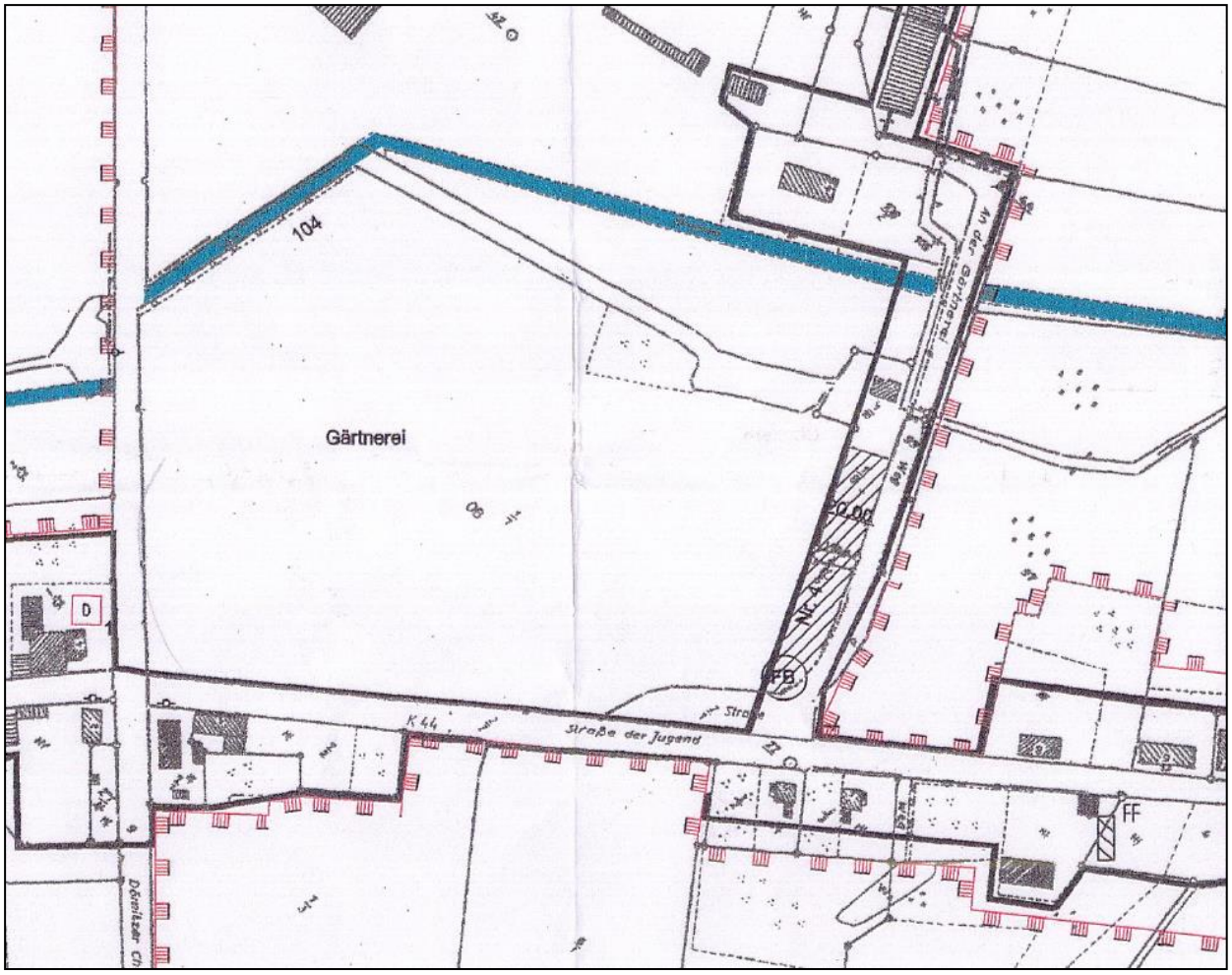

Abbildung 6: Auszug Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Heidhof, Stand 2002

5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 34 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Internationale Schutzgebiete

VSG (SPA) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ortsumschließend

Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) Vom 12. Juli 2019[3].

Güte und Bedeutung
Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten des Offenlandes wie Rotmilan und Wiesenweihe sowie nordische Rastvögel wie Zwerg- und Singschwan, Bläss- und Saatgans sowie Kranich (wichtiger Zugkorridor). Jahrhundertealte Kulturlandschaft Elbaue und Muldentäler der Nebengewässer mit umfangreichen Grabensystemen. Norddeutsches Urstromtal (Elbe) mit Talsandflächen und Binnendünen sowie Schmelzwasserabflussbahnen der Nebengewässer (u.a. Elde, Rögnitz, Sude, Schaale, Boize)

Gebietsmerkmale
offene bis halboffene Kulturlandschaft der Elbaue mit umfangreichen Grabensystemen und zahlreichen Feldgehölzen

Erhaltungsmaßnahmen allgemein
Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. Dafür sollen als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt werden.

Die Flächennutzung im SPA umfasst entsprechend Standarddatenbogen:

N01	Meeresgebiete und –arme	0 %
N04	Küstendünen, Sandstrände, Machair	0 %
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	0 %
N15	Anderes Ackerland	44 %
N09	Trockenrasen, Steppen	0 %
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	0 %
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	0 %
N16	Laubwald	5 %
N17	Nadelwald	3 %
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1 %
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	4 %
(Summe Standartbogen 100%?)	Summe	97 %

Die Zielarten (Brutvögel) des SPA mit ihrem Erhaltungszustand (EZ) und der ungefähren Anzahl der Brutpaare *werden* im Standarddatenbogen (SDB) aus dem Jahr 2007 (aktualisiert Mai 2016) *dargestellt.*

Aufgrund des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal" wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage).

Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal" (DE 2732-473) können aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Dömitz in Heidhof, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte im Rahmen der FFH-Vorprüfung, ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich.

GGB (FFH) DE 2833-306 Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz

In über 1700 m Entfernung südwestlich/südlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine FFH – Vorprüfungen ist nicht erforderlich.

[3] Stand letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 5 sowie Detailkarten geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155)

Nationale Schutzgebiete und -objekte

B3EZ Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern – Entwicklungszone

Ortsübergreifend

Durch die Lage im Biosphärenreservat ist eine Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V zu beantragen.

Gemäß § 7 Abs. 1 des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes M-V sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen, insbesondere ist es verboten:

1. im Außenbereich bauliche Anlagen einschließlich Verkehrsanlagen zu errichten, zu erweitern oder zu ändern, auch wenn sie nach der Landesbauordnung genehmigungs- oder verfahrensfrei sind.
5. Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze und Röhricht ganz oder teilweise zu beseitigen oder zu beschädigen mit Ausnahme der zu ihrer Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen.
6. Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln.

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe kann nach § 9 Abs. 1 BREIbeG M-V Ausnahmen von den Verboten des § 7 zulassen, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt. Weiterhin kann gemäß § 9 Abs. 2 BREIbeG M-V eine Ausnahme zugelassen werden:

3. in der Entwicklungszone für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 oder § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereichs, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Auch gemeindliche Planungen über z. B. Bauleitpläne unterliegen der Erforderlichkeit einer naturschutzrechtlichen Ausnahme und damit einer Auseinandersetzung mit den Inhalten und auch Konsequenzen des BREIbeG M-V.

Eine Auseinandersetzung hat mit den Punkten 1 (bauliche Anlagen im Außenbereich); 5 (Baumreihen) und 6 zu erfolgen.

Zu 1) Das geplante Sondergebiet liegt zwar bauplanerisch im Außenbereich, befindet sich aber innerhalb der bebauten Ortslage im Anschluss an vorhandene Bebauung (Satzungsgebiet / Kreisstraße). Auch die geplante Weide liegt bauplanerisch im Außenbereich. Die baulichen Anlagen umfassen hier nur die Einfriedung der Weide. Daher ist hier nach § 9 Abs. 1 BREIbeG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 7 zu stellen.

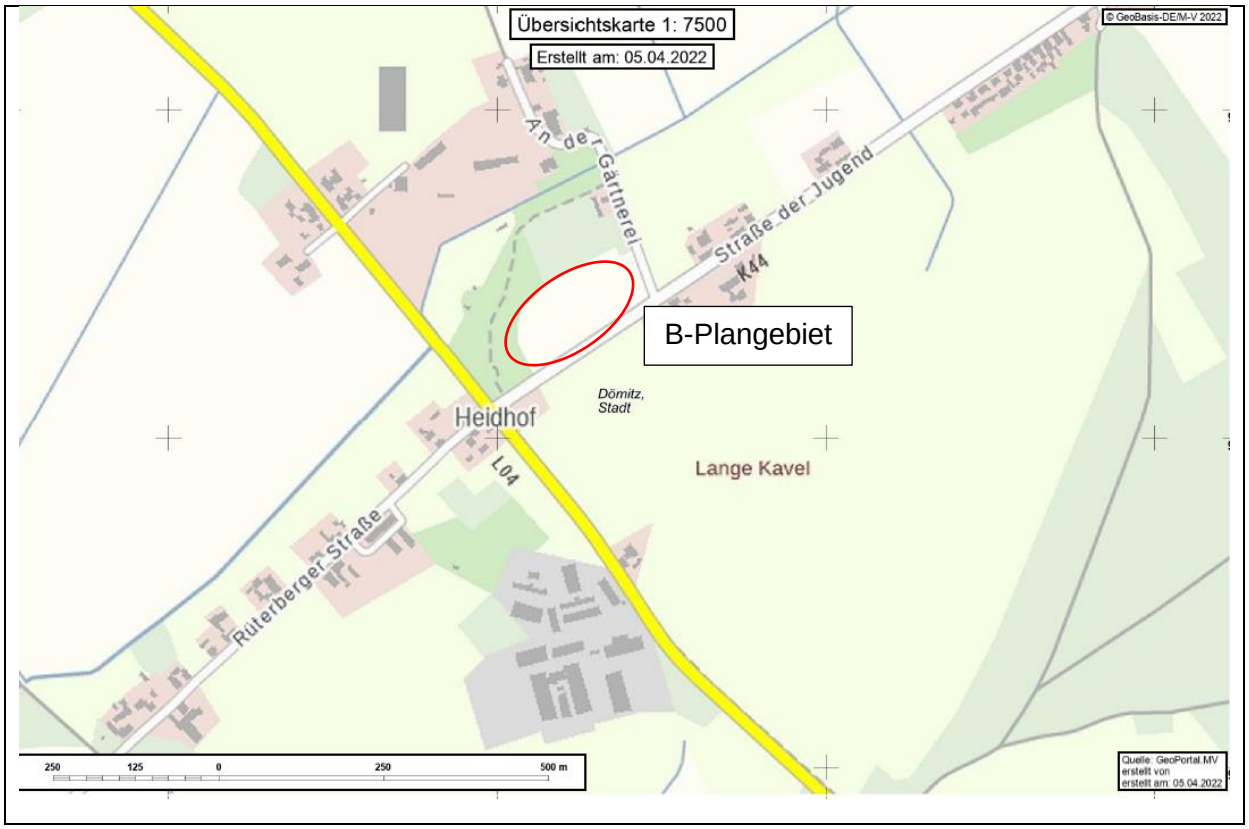

Abbildung 7: Topographische Karte M 1:10.000 Ortslage Heidhof (Quelle: GAIA MV)

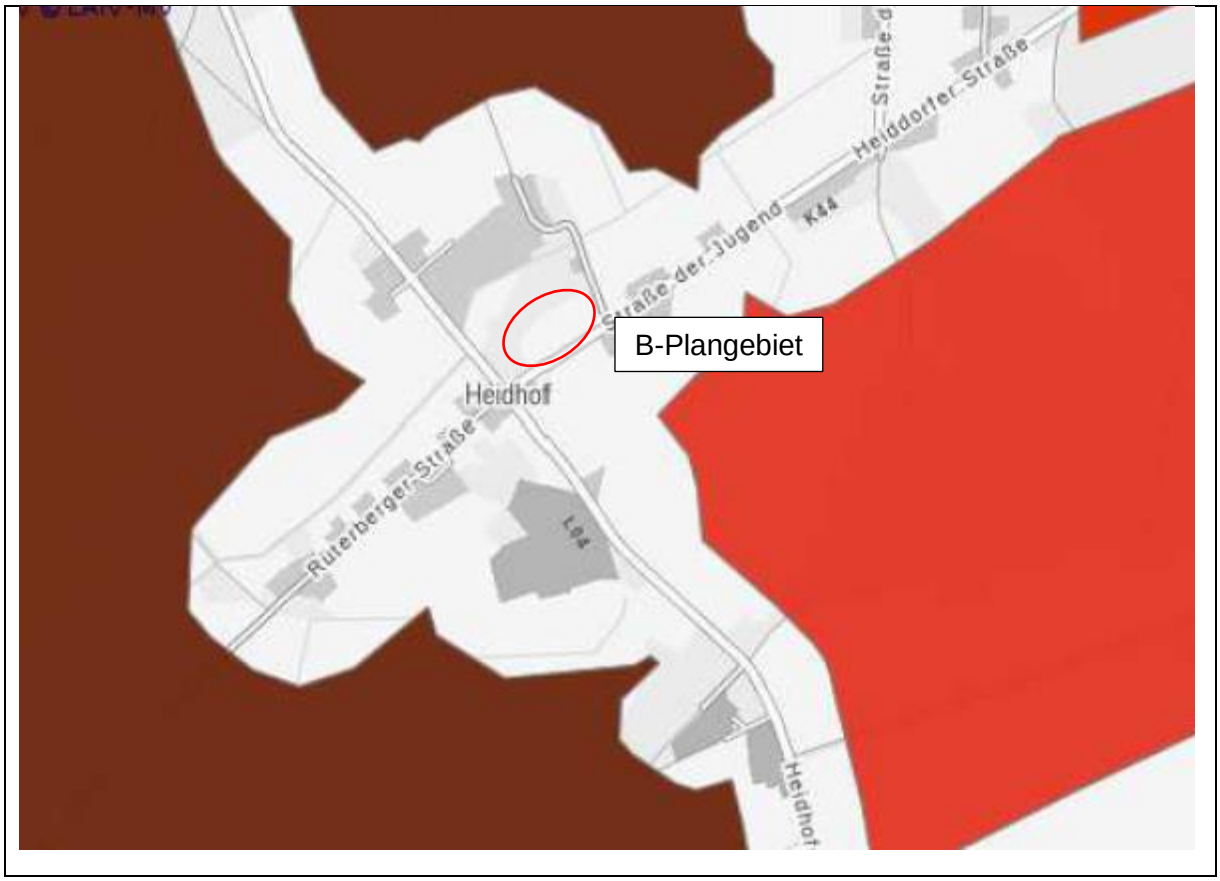

Abbildung 8: Kernbereiche landschaftlicher Freiräume (Quelle: Umweltkarten MV)

Zu 5) Die Regelung der Erschließung ist für einen B-Plan erforderlich. Über die Straße „An der Gärtnerei" kann keine Zufahrt festgesetzt werden, da es sich straßenbegleitend um Baurecht der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (§ 34 BauGB) handelt, welches nicht überlagert werden sollte, um Wohnbauland und Sondergebiet nicht baulich zu vermischen.

Ohne die Nutzung einer Zufahrt innerhalb der geschützten Baumreihe würde ein straßenparalleler Ausbau entlang der Baumreihe von zusätzlich 153 m für die Erschließung aus dem Westen notwendig werden. In Würdigung dieser beiden Aspekte wird ggf. ein Antrag auf Ausnahme der Beeinträchtigung von Bäumen notwendig. Eine aufbaureduzierte Gestaltung der Zufahrt ist dabei Bedingung. Weiterhin wird der Zufahrtsbereich planungsrechtlich festgesetzt.

Die Baumreihe soll nicht beseitigt werden und aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen soll eine Beschädigung vermieden werden. Für die Beeinträchtigung wäre nach § 19 NatSchAG M-V (höherrangiges Gesetz) ein gesonderter Antrag zu stellen.

Zu 6) Das Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz M-V geht von der Umwandlung von Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen aus. Da hier Ödland (1.256 m² PSJ – Grünfläche ohne Altbäume (OBD Brache der Dorfgebiete) - ehemalige Gärtnerei / Park der Sinne) in Grünland (hier Weide) umgewandelt wird, ist von keiner Umwandlung in eine andere Nutzungsformen auszugehen und kein Antrag zu stellen.

Somit wird hiermit nach § 9 Abs. 1 BRElbeG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 7 für die geplante Bebauung des B-Plans Nr. 22 der Stadt Dömitz im Außenbereich gestellt.

Wertbiotope (§20)

im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum: keine

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Am Geltungsbereich ist der Kronentraufschutz verbindlich zu beachten!

Aufgrund der Verlagerung der geplanten Zufahrt von der bisherigen Ackerzufahrt zu einer vorhandenen Baumlücke liegt die Beeinträchtigung der Alleebäume für den Bau der Zufahrt unter 5 %, daher ist kein Antrag auf Ausnahme der Beeinträchtigung von Bäumen für die neue Zufahrt ist zu stellen.
Das Vorhandensein von Starkwurzeln ist in der Bauausführung zu kontrollieren. Eine fachgerechte Wurzelversorgung ist zu garantieren.

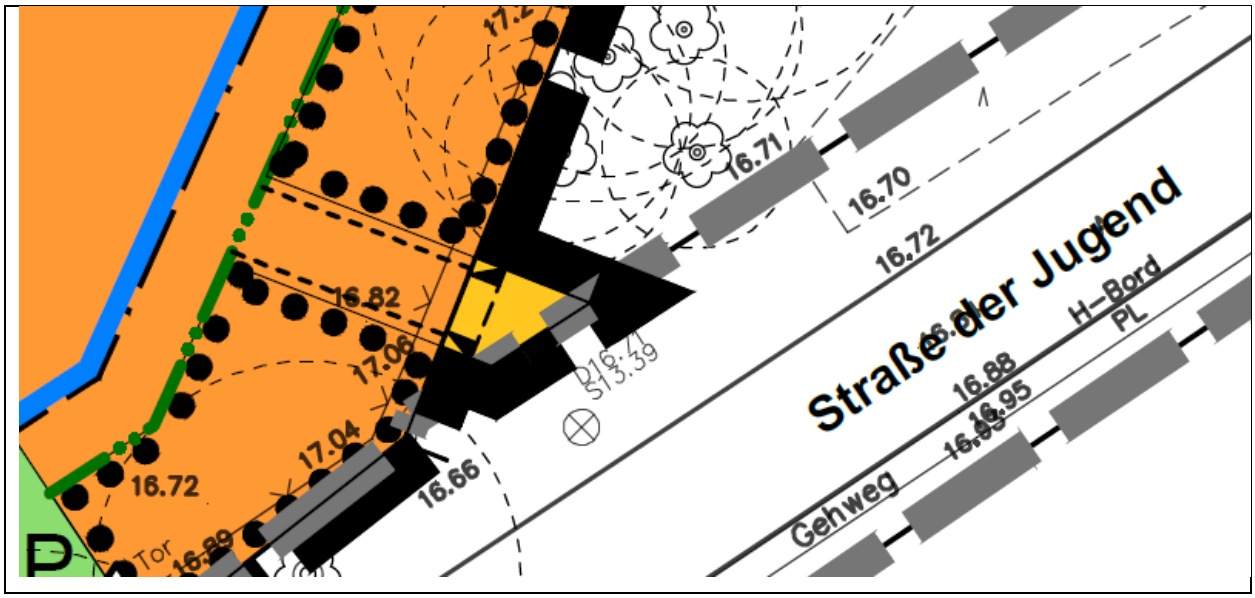

Abbildung 9: Zufahrt in Baumlücke

Hinweis:
Aufbaureduzierte Gestaltung der Zufahrt (bei Wurzelfunden Unterlage Geovlies):

1. *Zufahrt Breite max. 4,25 m, mit Pflaster ohne Randbord auf 4 cm Splitt 2/8 und mind. 10 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 24 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig), z.B. System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein*

Alternative:

2. *Wegeaufbau mit Rasengittersteinen auf 4 cm Splitt 2/8, Ausbautiefe mind. 16 cm, ggf. zzgl. 10 cm Schotter 0/45, z.B. System Me-Ba von Hansebeton 60x40x10 oder 60x40x12/14 / oder ADM 50x50x12*

<u>Bäume nach § 18 NatSchAG M-V</u>
Keine

5.2. Wald und Waldabstand

Die vorliegende Planung berührt im Revier Heidhof, Forstamtes Kaliß, Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz).
Das nördlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 1/15 ist teilweise mit Bäumen bestockt (ehemals Park der Sinne) und entsprechend Vororttermin vom 04.03.2020 als Wald eingestuft (aber noch nicht in den Umweltkarten enthalten).
Die sich aus diesen (außerhalb des Plangebietes stehenden) Bäumen ergebende Traufkante wurde aus dem Luftbild aufgenommen und die 30 m Waldabstandslinie nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Der Wald einschließlich 30 m Waldabstand ist als forstrechtlicher Belang in der Planung zu berücksichtigen. Damit die Umsetzung des geplanten Vorhabens in dem festgesetzten Sondergebiet gewährleistet wird, ist ein Antrag auf Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zu stellen. Der Antrag ist in das Planverfahren des B-Plans 22 integriert.

Antrag auf Unterschreitung Waldabstand
Gemäß § 20 LWaldG M-V[4] in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen.

Die jetzige Waldkante bleibt erhalten, Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Der Wald auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindet sich in Privateigentum. Die Involvierung des Eigentümers betreffend der Gefahren des Waldabstandes und der Verkehrssicherungspflicht ist durch die Beteiligung im Verfahren durch die Stadt Dömitz gegeben.

Beantragt wird die Unterschreitung für die sich aus der Überlagerung des Sondergebietes mit dem 30m Waldabstand ergebende Fläche.

Gemäß Waldabstandsverordnung[5] können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für das laufende Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 22 "Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof, Alte Gärtnerei Heidhof" der Stadt Dömitz gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 22 beantragt. Das gilt insbesondere für:

- *Lagerhalle – nicht brennbare Materialien in diesem Bereich*
- *Longierplatz, Reitplatz (keine Tribüne im 30m Waldabstand)*
- *Dunglage*
- *Zäune*
- *Sonstige Fläche im Waldabstand – befestigte Flächen für Transportbewegungen*

Begründung:
Das Baufeld ragt im Norden in den Waldabstand hinein. Die bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit liegt im Flächenbedarf der künftigen Nutzung und der Konzentration der baulichen Anlagen in Anschluss an die bebaute Ortslage begründet. Für den Bereich der Überschneidung von Sondergebiet und Waldabstand soll die Errichtung von Trainingsanlagen für einen Pferdehof und ggf. einer Lagerhalle sowie Dunglage ermöglicht werden, die als bauliche Anlagen im 30 m Waldabstand geplant sind. Des Weiteren können befestigte Flächen für technologisch notwendigen Fahrzeugbewegungen und Zäune im Waldabstand liegen.

5.3. 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.

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4 §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

5 WAbstVO M-V vom 20. April 2005

- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- 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.
- 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.
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, weitestgehend Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe)
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

5.4. 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.

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.

Tabelle 2.1: Wertstufenermittlung

Code	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
ACS	Sandacker	0	1
AGB	Baumschule (Weihnachts-baumplantage)	0	1
BAG/RHU	geschlossene Allee / Ruderalflur		
BAL/RHU	lückige Allee / Ruderalflur		
RHU	ruderale Staudenflur trockener Standorte	2	3
OBV	Brache der Verkehrsflächen	1	1,5
ODE	Einzelgehöft	0	0-1
OEL	lockeres Einzelhausgebiet	0	0-1
OIG/OBV	Gewerbegebiet/ Brache der Verkehrsflächen	1	1,5
OVF	Gehweg	0	0
OVL	Straße	0	0
OVU	nicht versiegelter Wirtschaftsweg	0	1
PEG	artenreicher Zierrasen	1	1,5
PWY	Siedlungsgehölz aus nicht heimische Baumartenrten	0	1
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (Park der Sinne)	1	1,5
WXS	sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (Park der Sinne)	1-2	3

Tabelle 2.2: Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m²	Bemerkung	Biotopveränderung	Versiegelung
ACS	Sondergebiet GRZ 0,6	*4822*		*7939*	5062
ACS	nicht überbaubar	*3117*			
ACS	nicht überbaubar Erhaltungsgebot	98	Kronentraufschutz		
AGB	Sondergebiet GRZ 0,6	*240*		*400*	
AGB	nicht überbaubar	*160*			
PWY	Vekehrsfläche Zufahrt	*22*		*44*	57
RHU / OVB	Zufahrt außerhalb	*35*	Straßenflurstück außerhalb Geltungsbereich	145	
ACS	Weide	12423			
PWY	Weide	*22*			
RHU	Erhaltungsgebot	340	Kronentraufschutz		
RHU		*110*	Weide		
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1256	Erhalt als Weide		
	Gesamt	22.645,00		*8528*	
		22.610,00			

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: Lagefaktoren

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 vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	
Natura 200-Gebiete, Biosphärenreservate	1,25
Lagefaktorreduzierung	1,0

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.

Tabelle 4: Biotoptypen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
ACS	7.939,00	1,0	1,00	7.939,00
AGB	400,00	1,0	1,00	400,00
PWY	44,00	1,0	1,00	44,00
RHU	145,00	3,0	1,00	435,00
	8.528,00			8.818,00

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 Biotoptypen 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 (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Die mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe kann nicht bilanziert werden, da die HzE keine Wertstufen für Bäume / Baumreihen benennt und Abweichungen nicht zulässt. Bei der Bewertung nach Baumkompensationserlass wird nur auf Schädigungen des Baumes selber abgestellt.

Mittelbare Auswirkungen z. B. aus anlagebedingten Vergrämungen wertgebender Arten könnten nur im Bereich des Sondergebietes auftreten. Hier ist aber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung die geplante Art der landwirtschaftliche / touristische Nutzung (Pferde / Reiten) gegenüber zu stellen und die jetzt neu festgesetzte, von Nutzung freizuhaltende Kronentraufffläche (die bisher einer kontinuierlichen Nutzung unterlag) entgegen

zu halten. Verkehrssicherungsmaßnahmen an Bäumen sind unabhängig von benachbarten Biotopen nicht einzustellen, da diese Arbeiten unabhängig von den benachbarten Biotoptypen, nach Art der Gefährdungssituation, immer zu leisten sind und damit keine durch Planungen einzustellende Beeinträchtigung. Eine mittelbare Funktionsbeeinträchtigung muss daher nicht eingestellt werden.

Tabelle 5: Zu berücksichtigende Biotoptypen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]

keine

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 biotoptypunabhängig 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 6:

überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
5.062,0	0,5	2.531,0
57,0	0,2	11,4
5.119,0		2.542,4

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7:

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m2 EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]
8.818,00	0,00	2.542,40	11.360,40

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 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt. Obwohl die Umwandlung von Acker in Weidegrünland an sich positiv für den Naturhaushalt ist. Auch wenn die Anforderungen des Zielbereiches 2 für Grünland oder Weiden als nicht realisierbar für eine Beweidung im

Wirtschaftsbetrieb einzustufen sind, kann eine Ackerumwandlung entsprechend Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes nicht eingestellt werden.

Tabelle 8:

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

Keine

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 9:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations-mindernden Maß-nahme [m2 EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations-bedarf [m2 EFÄ]
11.360,40	0,00	11.360,40

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

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 10:

Lage	Fläche der Maßnahme [m2]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent [m2 KFÄ]

keine

Tabelle 11:

Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensations-wert der Maß-nahme (Grundbe-wertung +Zusatz-bewertung +Ent-siegelung +Lage-zuschlag	Kompensations-flächenäquivalent [m² KFÄ]

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 12:

EFÄ	KFÄ	Bilanz
11.360,40	0,00	-11.360,40

Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Ökokonto
Eingriffsort: Landschaftszone 5 Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte
Großlandschaft 51Südwestliche Niederungen

Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ wird aus dem Ökokonto SCH-019 „Naturwald Vier am Elbhang“ von 587.375 KFÄ/m² ein anteiliges Flächenäquivalent von 11.361 KFÄ/m² zugeordnet.

5.5. Beschreibung der Maßnahmen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche „Weide“ ist als Wirtschaftsgrünland anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes „Pferdehof“ sind die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten *Flächen für die Erhaltung von Bäumen* (Kronentraufe) als Rasen auf Dauer zu erhalten und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist bis 3x jährlich zulässig. *Eine dauerhafte Ausgrenzung (z. B. Pfosten und Querriegel) ist vorzusehen.*

Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ ist die *Fläche für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen* (bisherige Verkehrsgrünfläche zwischen Zaun und Alleebäumen) auf Dauer von landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten und als Kronentraufschutzfläche vor Beweidung zu schützen. Eine jährliche Mahd nach dem 1. September ist unter Beachtung des Stammschutzes zulässig.

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die westliche Grenze des Sondergebietes zum Grünland zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Bauphase.

Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ wird aus dem Ökokonto SCH-019 „Naturwald Vier am Elbhang“ von 587.375 KFÄ/m² ein anteiliges Flächenäquivalent von 11.361 KFÄ/m² zugeordnet.

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 ist Wohnbebauung im planungsrechtlichen Innenbereich vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt für den relevanten Umgebungsbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen 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)
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. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Pferdehof“ sowie die daraus abgeleiteten zulässigen Nutzungen legen einen Vergleich zum Dorfgebiet mit der entsprechenden Schutzwürdigkeit nahe. 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 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. *Mit der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 wurde die GIRL (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen – Geruchsimmissionsrichtlinie) in die TA Luft integriert, sodass sich aus dieser nun auch der Schutz von Anwohnern vor Geruchsbelästigungen durch die im Anhang 7 festgelegte Verfahrensweise zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen ergibt. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Auflagen benannt, die beim Betrieb des Pferdehofs zu beachten sind, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.*

- *Die Anlage ist ordnungs- und sachgemäß zu betreiben. Es ist für größtmögliche Sauberkeit und Trockenheit im Umfeld der Anlage zu sorgen. Von dem Betriebsgrundstück dürfen keine Verunreinigungen, z.B. durch LKW oder Traktoren, auf den öffentlichen Grund gelangen.*
- *Verunreinigungen auf den Betriebsflächen, die zu Geruchsbelästigungen führen können, sind unverzüglich zu beseitigen. Die befestigten Flächen sind stets sauber zu halten. Dabei sind Staubaufwirbelungen zu vermeiden.*
- *Zur Verhinderung von Geruchsimmissionen ist gemäß Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA – Luft) vom 24. Juli 2002 Punkt 5.4.7.1 a) für größtmögliche Trockenheit und Sauberkeit im Stall zu sorgen.*
- *Die Tränken sind gemäß TA – Luft Pkt. 5.4.7.1 a) ständig auf ihre Funktionssicherheit zur Vermeidung von Trinkwasserverlusten zu kontrollieren.*
- *Eine an den Nährstoffbedarf der Tiere angepasste Fütterung ist sicherzustellen (TA Luft, Pkt. 5.4.7.1c).*
- *Es ist eine ausreichende Einstreumenge zur Minderung der Geruchsemissionen einzusetzen. Die Einstreu muss trocken und sauber sein (TA Luft, Pkt. 5.4.7.1e).*

- *Trockenfuttermittellager, die pneumatisch beschickt werden, sind mit einem Staubabscheider auszustatten.*
- *Eine Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln und Maissilage auf dem Anlagengelände ist auszuschließen.*

Als vorsorgende Maßnahme zum Immissionsschutz wurde das Sondergebiet nach der Art der baulichen Nutzung in Teilflächen gegliedert. Stallungen und Dunglagen sind demnach nur auf der westlichen Teilfläche 2 zulässig und sind als relevante Quellen von Geruchsimmissionen somit von allen umgebenden Wohnnutzungen räumlich getrennt.

6.2. Einwirkungen

Gegenüber den bereits zuvor genannten Nutzungen in der näheren Umgebung weist das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ kein erhöhtes Schutzbedürfnis auf. Die Landesstraße L04 verläuft westlich in einem Abstand von ca. 200 m zum Sondergebiet. Die Straße der Jugend ist als Kreisstraße und Ortsdurchfahrt gering frequentiert. Derzeit befindet sich der B-Plan Nr. 20 „Dezentrale Kraftwerksanlage Heidhof (DKW) in Dömitz, Ortsteil Heidhof“ in Aufstellung. Der geplante Standort der Kraftwerksanlage befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Heidhof in über 400 m Entfernung. Dementsprechend ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Plangebietes auszugehen, die einer Konfliktlösung auf Ebene der Bebauungsplanung bedürfen.

7. Hochwasserschutz

Gemäß § 78 WHG haben Gemeinden in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Ab. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere

- *die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- *die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
- *die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben*

zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet Polder Broda. Dieser Winterpolder ist durch den Brodaer Deich gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe geschützt.

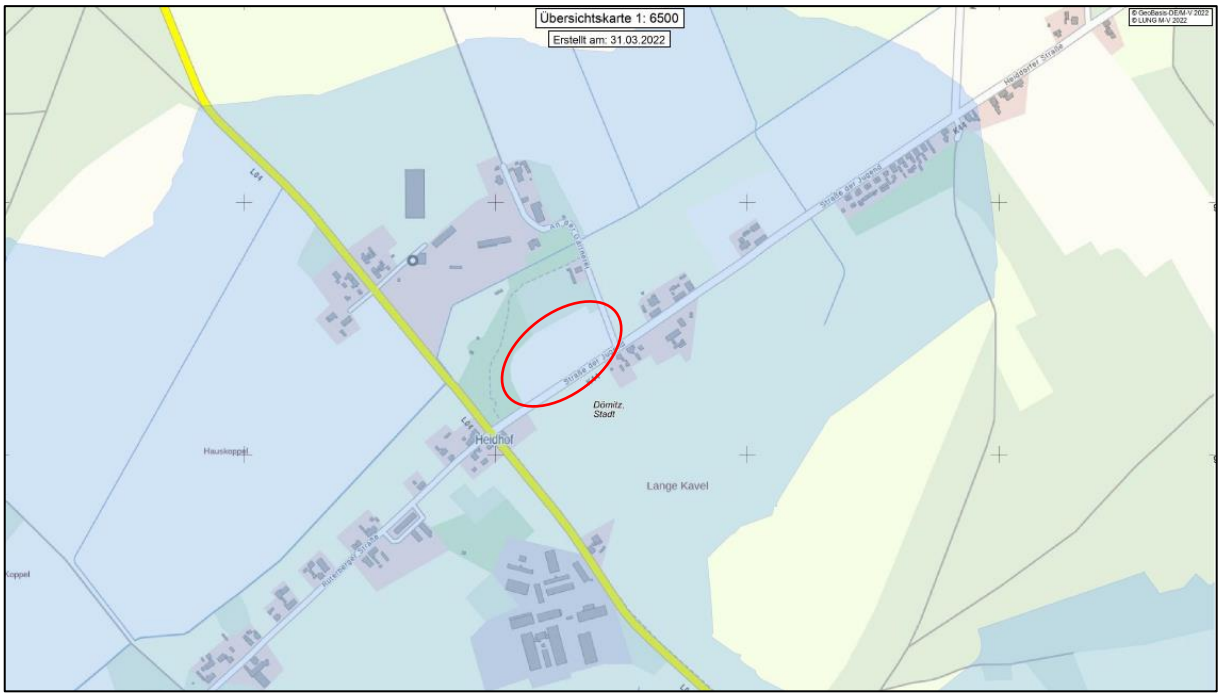

Abbildung 10: Überschwemmungsgebiete Polder Broda (© LUNG M-V)

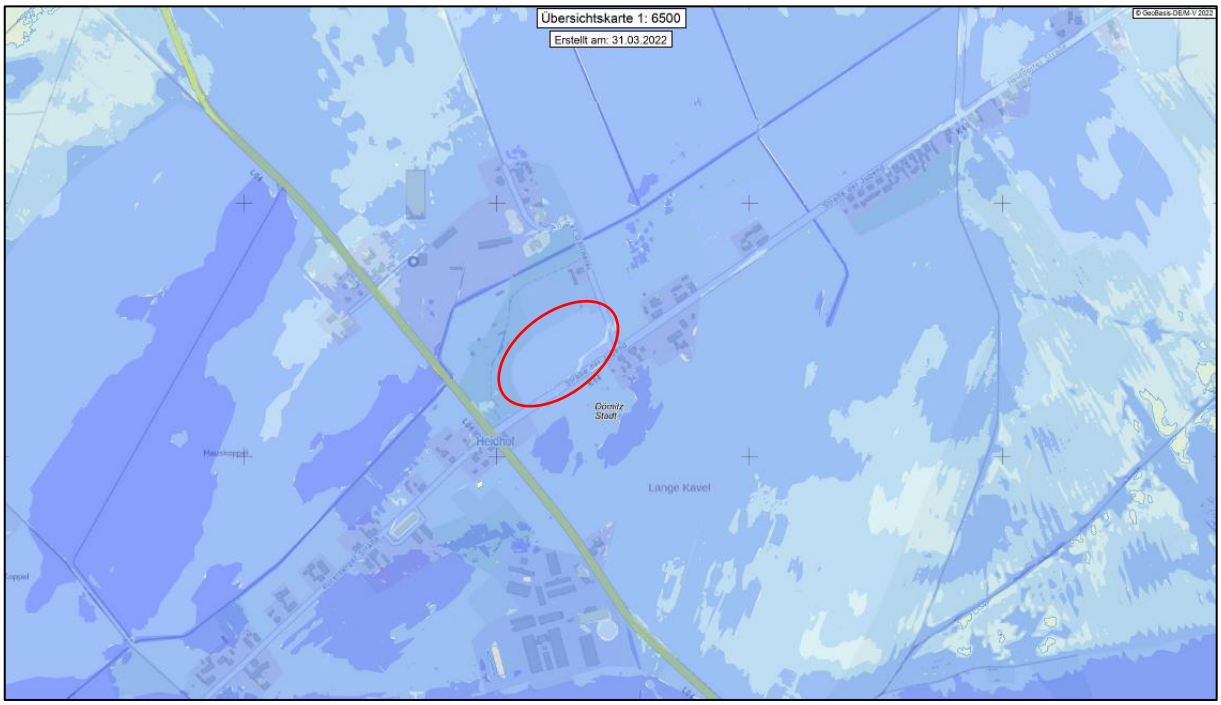

Abbildung 11: Gefahrenkarte niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis mit Wassertiefe (© LUNG M-V)

Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände als das BHW der Elbe sind nicht auszuschließen. Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Die vorläufigen Berechnungsergebnisse des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ergeben, dass bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis durch einströmendes Elbewasser das Gebiet bis ca. 17,55 m NHN überflutet werden könnte.

In festgesetzten (oder vorläufig zu sichernden) Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Sofern von dem grundsätzlichen Erschließungsverbot abgewichen werden soll, bedarf es einer Prüfung gemäß § 78 Abs. 2 und 3

WHG. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch die zuständige Behörde ausnahmsweise zulässig, wenn:

1. *keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
2. *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
3. *eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
4. *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
5. *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Hiermit wird die Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 WHG beantragt!

Zu 1) Aufgrund der Art der durch den B-Plan Nr. 22 begründeten Nutzung (Pferdehof) bestehen spezifische Standortanforderungen - unter anderem hinsichtlich des Flächenbedarfs sowie hinsichtlich der Lage, so dass sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten bereits bebaute und baulich verdichtete Innenbereichslagen als Standort für einen Pferdehof ausscheiden. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf kann in den bebauten Ortslagen des Stadtgebietes nicht gedeckt werden. Darüber hinaus sind aus Gründen des Immissionsschutzes störende und schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung möglichst zu entflechten, also so anzuordnen, dass Konfliktlagen vermieden werden. Das Plangebiet erfüllt grundsätzliche Standortanforderungen für die Ausübung der beabsichtigten Nutzung. Die Umgebung von Heidhof ist durch ein ausgeprägtes Netz von Feld- und Waldwegen geprägt, die ein Ausführen und Ausreiten in der Landschaft außerhalb der Ortslage ermöglichen und teilweise bereits Bestandteil touristischer Erlebnisrouten sind. Zudem kann der erforderliche Flächenbedarf für Weide-, Reit- und Longierflächen hier gedeckt werden, ohne hier in unmittelbare Flächenkonkurrenz mit Nutzungen zu treten, die vornehmlich auf den Zentralen Ort Dömitz konzentriert werden sollen.

Zu 2) Das Plangebiet befindet sich in Anbindung an die bebaute Ortslage Heidhof bzw. die durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der ehemaligen Gemeinde Heidhof festgelegten Baulandflächen.

Zu 3) Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind aufgrund der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b) BauGB festgesetzten Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (z. B. bzgl. Verwendung wasserbeständiger Baustoffe und Auftriebssicherung, Anforderung für Installation von Elektroanlagen und Lagerung wassergefährdender Stoffe) nicht zu erwarten.

Zu 4) Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst. Einer Fläche von 8.218.323 m² des Polders Broda steht eine maximal überbaubare Sondergebietsfläche von 5.069 m² (bauliche Anlagen inkl. befestigte Flächen/Zufahrten) gegenüber. Bei einer Überstauung von 1,35 m (bei angenommener mittlere Geländehöhe von 16,20 m NHN im Sondergebiet) und einem durch künftige Bebauung im Plangebiet

maximal möglichem Einstauvolumenverlust des Polders von ca. 6.843 m³, läge die Erhöhung des Überflutungsniveaus bei etwa 1mm.

Zu 5) Da selbst bei Ausschöpfung der maximal möglichen Überbauung im Sondergebiet weniger als 1 % des Rückhalteraums des Polders verloren gehen, wird die Hochwasserrückhaltung nicht relevant beeinträchtigt (siehe auch Punkt 4). Ein Ausgleich des Verlusts an Rückhalteraum ist daher nicht erforderlich.

zu 6) Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt, da durch den Bebauungsplan Deichen und anderen Hochwasserschutzeinrichtungen nicht berührt bzw. beeinflusst werden.

zu 7) Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes im Vergleich zur Umgebung und der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

zu 8) Die Belange der Hochwasservorsorge werden im Bebauungsplan beachtet. (siehe Teil B-Text – Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden)

zu 9) Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG grundsätzlich keine gravierenden baulichen Schäden zu erwarten. In Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens kann darüber hinaus aber nachgelagert eine Kontrolle bzw. ggf. weitere Beauflagung im Bauantragsverfahren erfolgen.

In der Stellungnahme der Fachbehörde (StALU WM AZ: StALU WM-040-21-5122-76034 vom 9. März 2021) wurde darauf hingewiesen, dass:

- *das Risiko (der Überflutung des Plangebietes) durch den Bauherrn selbst zu tragen ist, da das Land M-V keinerlei Haftung für Hochwasserschäden übernimmt, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten,*
- *gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.*
- *unter Beachtung dieser Hinweise keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen.*

8. Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 beabsichtigt die Stadt Dömitz ein Flächenangebot für einen Pferdehof im Ortsteil Heidhof zu schaffen, da hier bereits grundsätzliche Standortanforderungen für die Ausübung der beabsichtigten Nutzung erfüllt sind. Die Umgebung von Heidhof ist durch ein ausgeprägtes Netz von Feld- und Waldwegen geprägt, die ein Ausführen und Ausreiten in der Landschaft außerhalb der Ortslage ermöglichen und teilweise bereits Bestandteil touristischer Erlebnisrouten sind. Zudem kann der erforderliche Flächenbedarf für Weide-, Reit- und Longierflächen hier gedeckt werden, ohne hier in unmittelbare Flächenkonkurrenz mit Nutzungen zu treten, die vornehmlich auf den Zentralen Ort Dömitz konzentriert werden sollen. Insofern kommt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten keine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet	8.462	37,4
Private Grünfläche „Weide“	14.148	62,5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	15	0,1
Geltungsbereich B-Plan	**22.625**	**100**

10. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Brandschutz

Der Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:
Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:
Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, sind beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385 – 58879 647).

Immissionsschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung unter anderem folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

1. *Die nähere Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.*
   Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
   - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
   - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)
   nicht überschritten werden.
   Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

2. *Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die geforderten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.*

3. *Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen.*

4. *Sollte es in der Nachbarschaft zu Geruchsbelästigungen aus der Anlage kommen, kann die zuständige Behörde emissionsmindernde Anordnungen nach § 22 BImSchG in Verbindung mit § 24 BImSchG treffen.*

5. *Auf Anordnung der zuständigen Behörde sind Olfaktorische Messungen zur Ermittlung der Geruchsschwelle bzw. der Geruchszahl durchzuführen.*

6. *Die Messung hat durch eine nach § 26 BImSchG für das Gebiet Mecklenburg-Vorpommern zugelassene und im Amtlichen Anzeiger bekannte gegebene Stelle auf der Grundlage der DIN EN 13725 zu erfolgen. Die Kosten für die Messungen und Feststellungen hat der Betreiber der Anlage zu tragen.*

7. *Der gesamte Bereich der Anlage einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte für Lärm entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.*

Hinweise:

1. *Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass*
   - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
   - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
   - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

2. *Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).*

3. *Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.*

Straßenverkehr

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:
Bei Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, gilt gemäß § 45 Abs. 6 StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.