

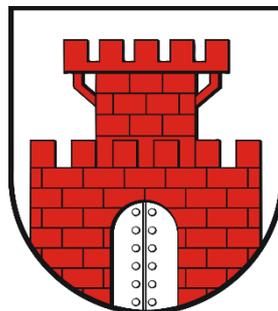
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 22

"Sonstiges Sondergebiet-Pferdehof, Alte Gärtnerei Heidhof"

der
Stadt Dömitz



ENTWURF

2. MAI 2022

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Vorentwurfsfassung.

Teil B – TEXT –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

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.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Gemäß 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.

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.

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 *Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen baulichen Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.*

3.2 *Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.*

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

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

5. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 5.1 *Gebäude sind unter Verwendung wasserbeständiger Baustoffe zu errichten und ausreichend auftriebssicher herzustellen. Die Errichtung von Kellergeschossen ist unzulässig.*
- 5.2 *Elektroanlagen dürfen nicht im durch Hochwasser gefährdeten Wasserstandsbereich installiert werden. Zuleitungen für z.B. Beleuchtung sind gegen Beschädigung durch Wasser geschützt herzustellen. Schalter, Steckdosen, Beleuchtung etc. (elektrische Anlagen) sind über dem bei einem 100-jährigen Hochwasser zu erwartenden maximalen Wasserstand (17,55 m über NHN) zu installieren.*
- 5.3 *Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und tierischen Abprodukten (z. B. Dung/Mist) ist nur in wasserdichten abtriebssicheren Anlagen mit Öffnungen von mindestens 17,55 m über NHN zulässig.*

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 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.*
- 6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ ist die *Fläche für die Erhaltung von Bäumen* 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.
- 6.3 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.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 *Im Sondergebiet „Pferdehof“ sind*

- *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.

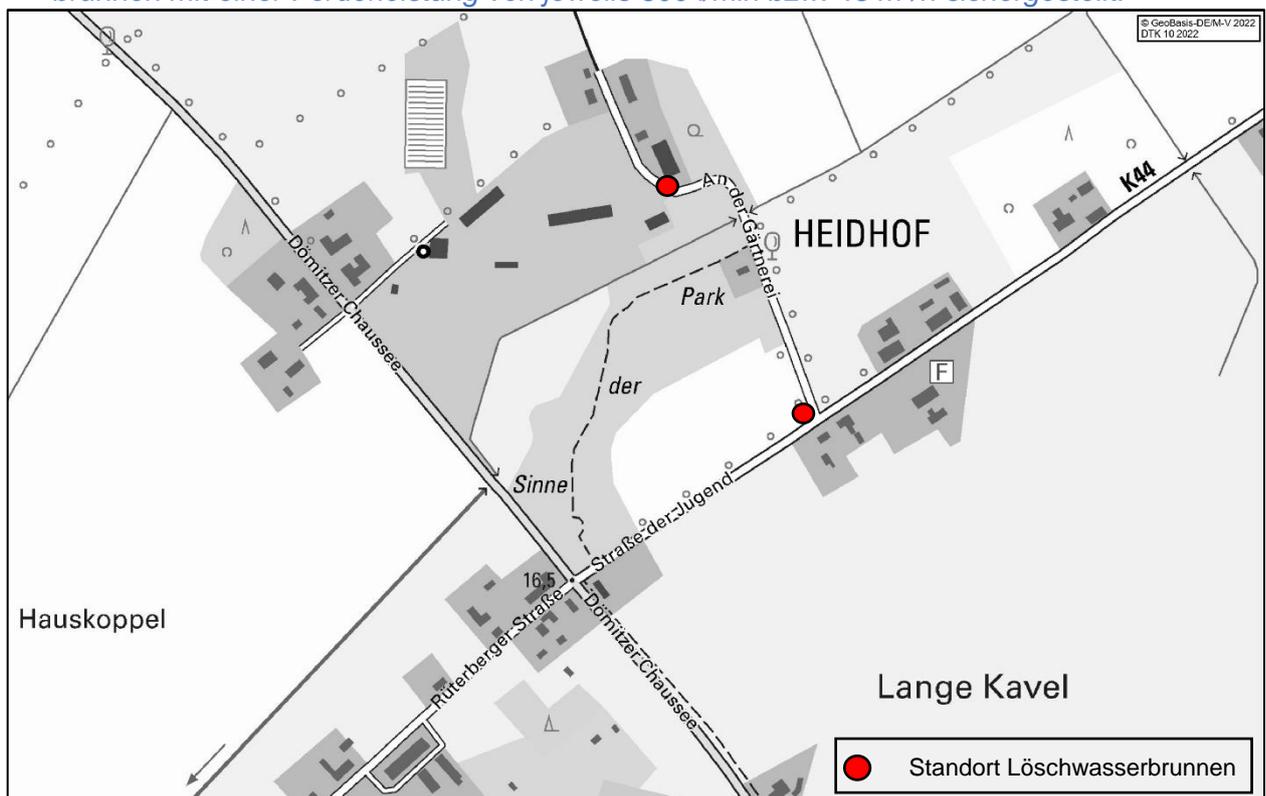
Hinweise

Artenschutz

- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind als Vermeidungsmaßnahmen eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober), ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien sowie ein Amphibienschutzzaun vorzusehen. Gefangene Tiere sind *im Brachesaum des Grünlandes im Geltungsbereich* auszusetzen.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete (nach innen gerichtete) 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.

Brandschutz

- *Die Löschwasserversorgung für das Sondergebiet „Pferdehof“ wird über zwei Flachspiegelbrunnen mit einer Förderleistung von jeweils 800 l/min bzw. 48 m³/h sichergestellt.*



Gehölzschutz

- 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.

Grundwasser- und Bodenschutz

- *Auflagen und Hinweise zum Bodenschutz sind im Umweltbericht aufgeführt und zwingend zu beachten*

Hochwasserschutz

- *Das Plangebiet befindet sich 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. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen, da das Land M-V keinerlei Haftung für Hochwasserschäden übernimmt, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten,*