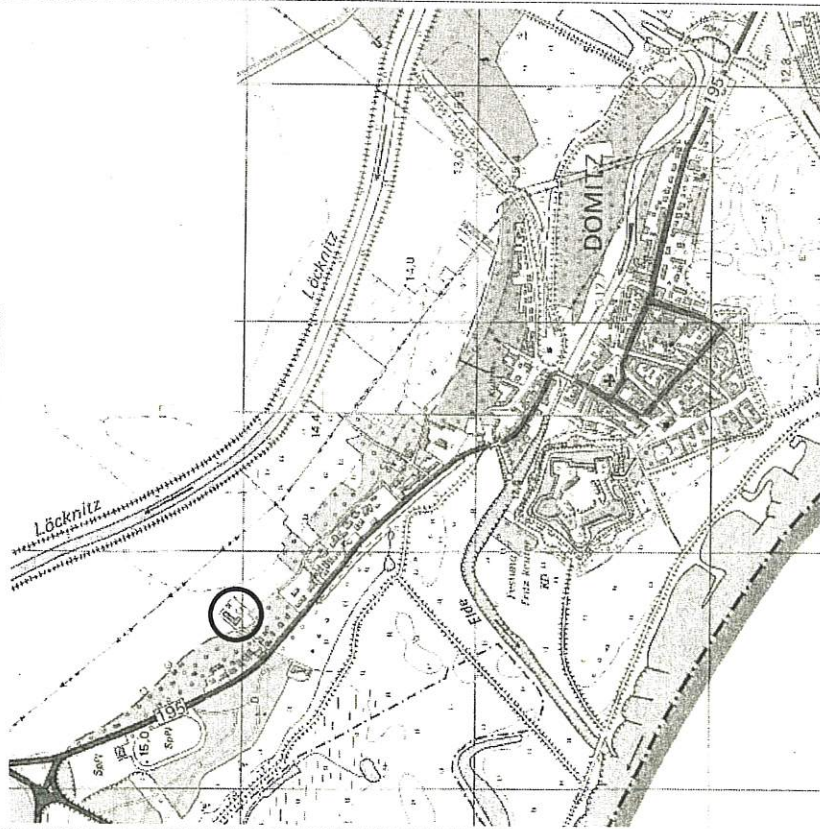


STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ - MALLIS



BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 "UMNUTZUNG DES EHEMALIGEN WASSERWERKES ZUM BAUHOFF"

BEGÜNDUNG

STAND NOVEMBER 2007

Stadt Dömitz

Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 12
für die „Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof“
für das Gebiet der Gemarkung Dömitz,
Flur 8, Flurstücke 185/3, 186/3, 187/3, 188/3, 189/3, 189/4 teilweise, 190/3, 192/3, 193/3,
194/3, 419/1 sowie
Flur 4, Flurstück 379/4 teilweise

Auftraggeber:

Stadt Dömitz
Über Amt Dömitz Mallis
Goethestraße 21
19303 Dömitz

Auftragnehmer:

S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Tel. 0385 / 76014-0

info@s-u-d.de
www.stadt-und-dorf-planung.de

Inhalt

I: Begründung

1. Allgemeines.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten.....	4
2. Geltungsbereich.....	5
3. Erfordernis der Planaufstellung.....	6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
5. Bestand.....	7
6. Planinhalt.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.4 Verkehrserschließung.....	9
6.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	10
7.1. Grundlagen.....	10
7.2. Bestandsbeschreibung.....	11
7.3. Eingriffsbewertung	11
7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	12
7.5. Beschreibung der Maßnahmen.....	15
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	15
9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	16
10. Städtebauliche Daten.....	16

II: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990– PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-VS. 102),
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.

1.2 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Dömitz haben auf ihrer Sitzung am 2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 „Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof“ gefasst. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan (3. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellt.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landkreises Ludwigslust, Gemarkung: 131026/ Dömitz, Flur 8 im Maßstab 1 : 500 vom 16.10.2006.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan „Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof“ besteht aus:

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

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

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Dömitz liegt im Südwesten des Landkreises Ludwigslust. Dömitz gehört zum Amt Dömitz/ Malliß und ist gleichzeitig Amtssitz für die Umlandgemeinden.

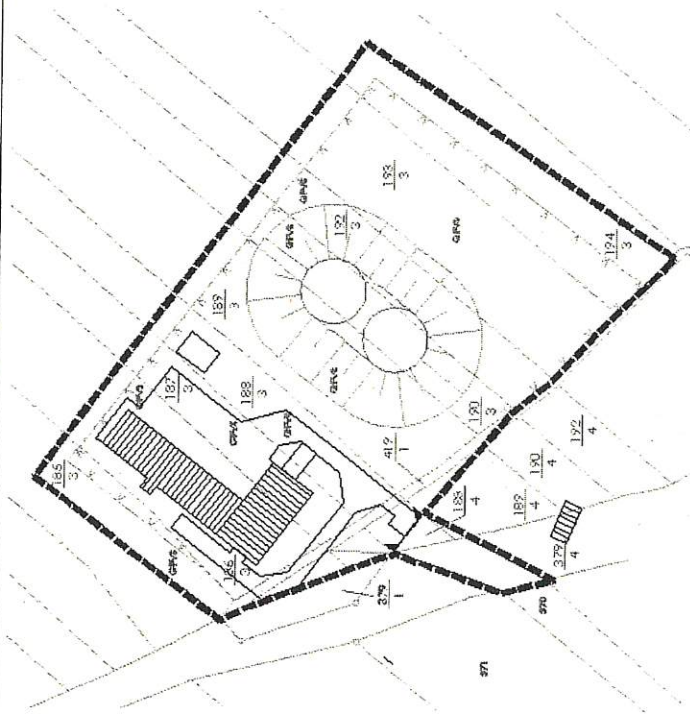
Die Stadt befindet sich ca. 30 km südwestlich der Kreisstadt Ludwigslust und ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Kreisstadt Ludwigslust ist über die Bundesstraße 191, die durch das östliche Gemeindegebiet führt, sowie über den öffentlichen Personennahverkehr mit dem Bus erreichbar.

Über Ludwigslust erfolgt der ca. 12 km entfernte Anschluss an die Autobahn Hamburg - Berlin und damit an das überregionale Verkehrssystem. Starke Pendlerströme ergeben sich auch in westliche Richtung durch die Bundesstraße 191 über Dannenberg nach Hannover.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nordwestlich vom historischen Stadtkern von Dömitz.

Über die Ludwigsluster Straße (B 195), die von der Bundesstraße (B 191) in südöstlicher Richtung in das Stadtzentrum führt, wird das Plangebiet erschlossen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Dömitz Flur 8 die Flurstücke 185/3, 186/3, 187/3, 188/3, 189/3, 189/4 teilweise, 190/3, 192/3, 193/3, 194/3 und 419/1 sowie Flur 4, Flurstück 379/4 teilweise. Die Fläche ist ca. 0,6 ha groß.

An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden schließen sich Wohnbauflächen an. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten. Schutzgebiete/ Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Wasserwerk wird seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben, die Brunnen auf dem Gelände wurden bereits verfüllt. Nach Informationen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust wurden die Trinkwasserschutzzonen Dömitz im April 2006 aufgehoben.

Die Stadt ist seither Eigentümerin der Flächen. Die ehemals als Versorgungsanlage gekennzeichnete Fläche werde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in die angrenzende Baufläche (Wohnen) einbezogen. Innerhalb dieser Wohnbauflächen sind für das Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (Gemeinbedarfsflächen) vorgesehen.

Auf diesem Areal ist künftig die Unterbringung des städtischen Bauhofes geplant. Da es sich hierbei um Lager- und Unterstellflächen handelt, ist ein Konflikt zu den angrenzenden Wohnflächen nicht zu erwarten.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die notwendigen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Dömitz gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust.

Die Landkreise Ludwigslust, Nordwestmecklenburg, Parchim und die Städte Wismar und Schwerin bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg. Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 und des Ersten Raumordnungsprogramms vom 09.12.1996 ein Regionales Raumordnungsverfahren verabschiedet worden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich geformt. Die hier festgelegten räumlichen, regional- planerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitsklärung durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundeseigenen und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Die Stadt Dömitz ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** (RRÖP, 1996) als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 10 000 Einwohnern der Gemeinden des Amtes Dömitz/ Malliß. Sie gehört darüber hinaus zum Mittelbereich von Ludwigslust (Mittelzentrum mit Teilfunktion) mit ca. 50.000 Einwohnern. Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG M-V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Dömitz hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 14.06.2007 vor.

Im **Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Stadt Dömitz (derzeit 3. Änderung im Verfahren) ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des Gebietes des ehemaligen Wasserwerkes erfolgt somit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

5. Bestand

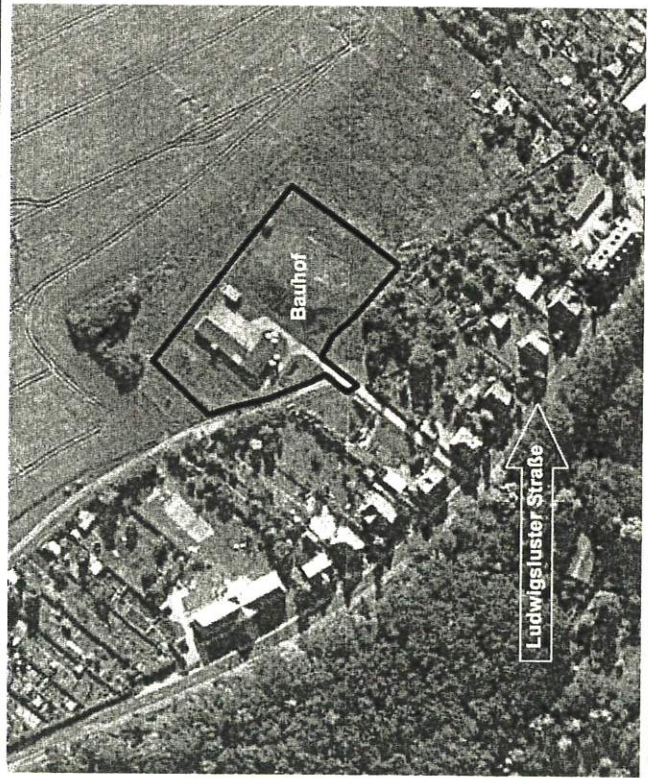
Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha umfasst die Flächen des ehemaligen Wasserwerkes in der Trägerschaft des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Der Gebäudebestand auf dem Gelände ist in einem guten Zustand. Er ist für eine Weiternutzung durch den Bauhof vorgesehen. Die Gebäude und technischen Anlagen wurden fast allseitig durch eine Betonstraße erschlossen. Die versiegelten Flächen; ohne überdeckter Wasserbehälter, haben derzeit einen Anteil an der Gesamtfläche von 986 m² (15%).

Die ehemaligen Brunnen sind verfüllt worden. Die Wasserbehälter sind ohne Funktion.

Die übrige Grundstücksfläche hat keinen Baum- oder Strauchbestand, sie stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße direkt von der B 195 aus. Die Planfläche grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Ludwigsluster Straße.



6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die ausschließlich der Unterbringung der Flächen und Funktionen der öffentlichen Verwaltung/ Bauhof dient.

Die Festsetzung von besonderen Flächen für den Gemeinbedarf kommt deshalb zur Anwendung, da über die (nicht standortgebundene) ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes hinaus ein konkreter Standort für eine ganz bestimmte Anlage gesichert werden soll. Dabei nutzt die Stadt Dömitz ihr planerisches Ermessen, sich für eine dezidierte Festlegung konkreter Flächen für den Gemeinbedarf zu entscheiden, da die Ausweisung von Baugebieten keinen Vorrang vor der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen hat. Als genereller Nutzungszweck ist der städtische „Bauhof“ festgesetzt.

6.2 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.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firsthöhe als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch und in welcher Dichte gebaut werden darf.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung und des Bedarfs an befestigten und überbaubaren Grundstücksflächen in Allgemeinen Wohngebieten, wird die Grundflächenzahl von 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Plangebiet des Bebauungsplanes die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit trägt hier der städtebaulichen Lage der Flächen am Rande der vorhandenen Wohnbebauung und der Charakteristik der umgebenden bzw. im Gebiet vorhandenen Bebauung Rechnung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes oder einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Sie gestattet die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Länge von 50,0 m. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des ehemaligen Wasserwerkes erfolgt über einen vorhandenen teilbefestigten Weg, der das Gebiet an die Ludwigsluster Straße (B 195) und somit an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den „Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust“ (ZKWAL) kann die Versorgung mit Trinkwasser gesichert werden. Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Wanzlitz. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Haupttransportleitung.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wird das notwendige Löschwasser aus dem in ca. 300 m entfernten Bohrbrunnen, der sich an der 2. Zufahrt zum Schützenplatz in Richtung Dömitz befindet, zur Verfügung gestellt.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort sollte nach Hinweisen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL) über eine abflusslose Grube erfolgen.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist entsprechend dem Niederschlagswasserkonzept des ZKWAL abzuleiten. Dabei ist unverschmutztes Regenwasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im deichgeschützten Gebiet (Winterpolder). Das eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe beträgt 17,18 m ü. NN (Angaben vom STAUN SN 17,35 ü. NN), das der Doven Elbe 15,50 m ü. NN. Höhere Wasserstände sind möglich. Bei Hochwasser sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Die Flurstücke sind stark durch Quellwasser beeinflusst. Im Katastrophenfall (Deichbruch) ist mit Überschwemmungen und Evakuierungen zu rechnen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG. Im Plangebiet befindet sich eine kundeneigene Trafostation in gemeinsamer Nutzung mit der Wemag Netz GmbH. Die durch geplante Baumaßnahmen eventuell erforderlichen Leitungsumlagen sind in Abstimmung mit der WEMAG durchzuführen. Der direkte Kontakt wird über das Amt Dömitz-Malliß hergestellt.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit notwendigen Fernmeldeanlagen kann durch die TELEKOM abgesichert werden, wenn ein halbes Jahr vor Baubeginn entsprechende Antragsunterlagen vorliegen. Im Plangebiet befindet sich eine Leitung des Unternehmens.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls/ Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffverfassung sind innerhalb des Plangebietes aufzustellen.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Ludwigslust – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzuliefern.

7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundlagen

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Umweltbericht zur 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes vor.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung 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.

Das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“ und der Naturpark „Mecklenburgisches Elbtal“ sind Schutzgebiete mit Geltung im gesamten Gemeindegebiet. Aufgrund der Umnutzung der bestehenden Bebauung ist kein Ausnahmeantrag oder eine Herauslösung notwendig.

Auch das SPA DE 2732-402 war Schutzgebiet mit Geltung im gesamten Gemeindegebiet. Der Kabinettsbeschluss der Landesregierung M-V vom 11.04.2006 zur Nachmeldung von EU-Vogelschutzgebieten sieht für das nunmehr vorläufig so bezeichnete SPA 40 „Mecklenburgisches Elbtal“ gegenüber dem bestehenden SPA DE 2732-402 eine geänderte Gebietsabgrenzung sowie eine geänderte Liste der „Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenanforderung“ sowie der „Schutzerfordernisse“ vor (Quelle: Informationen zur Gebietscharakterisierung, Kartensatz Gebietsvorschl. SPA 40, LUNG M-V). Durch die Satzung der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 12 „Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof“ sind keine erheblichen/nachhaltigen Auswirkungen auf den Schutzzweck des SPA Gebietes (Code 40) zu erwarten und daher ist eine Vorprüfung der Tragfähigkeit des B-Planes nicht erforderlich.

Die Stadt Dömitz befindet sich entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach HURTIG (1957) im Übergangsbereich vom „Südwestlichen Vorland der Seenplatte“ (Landschaftszone 5, hier mit der Großlandschaft 51 „Südwestliche Niederungen“ mit der Landschaftseinheit

510 „Südwestliche Talniederungen mit Elde, Süde und Rönitz“ zum „Elbetal“ (Landschaftszone 6). Hierzu gehört das Elbetal, einschließlich von Teilen des Stadtgebietes von Dömitz und der „Warfwiesen“ östlich der Altstadt.

Das „Elbtalabgewandte“ Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Dömitz in Randlage zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Ludwigsluster Straße.

Das Gemeindegebiet gehört zur Altmoränenlandschaft im Südwesten Mecklenburgs. Die von den Eismassen des Saaleglazials (Ende vor ca. 150.000 Jahren) geprägte Landschaft unterlag in den Folgezeiten einer erheblichen Umformung (Ab- und Umlagerung), vor allem durch Schmelzwasserabflüsse im Zuge der letzten Eiszeit, deren Gletscher das Gebiet jedoch nicht mehr erreichten.

Die nördlichen Gemeindeflächen sind überwiegend ackerbaulich genutztes Flächen mit einer Höhe von 15-16 m HN, auf dem grundwasserbestimmte, sandige Böden vorherrschen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind vorwiegend Sand- Gleye ausgeprägt, die ein niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotenzial, ein hohes Versickerungsvermögen und eine geringe Pufferkapazität aufweisen.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt.

7.2. Bestandsbeschreibung (siehe Luftbild)

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Stichstraße direkt von der B 195 aus. Die Planfläche grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Ludwigsluster Straße. Der Gebäudebestand auf dem Gelände ist in einem guten Zustand. Er ist für eine Weiternutzung durch den Bauhof vorgesehen. Die Gebäude und technischen Anlagen sind fast alleseitig durch eine Betonstraße erschlossen. Die übrige Grundstücksfläche hat keinen Baum- oder Strauchbestand, sie stellt sich, auch über dem Wassertank, überwiegend als Rasenfläche dar. Im Westen, Norden und Osten grenzt außerhalb des Plangebietes eine Grünfläche an, der sich Ackerland anschließt. Im Nordwesten ist innerhalb der Grünfläche eine Gehölzgruppe vorhanden, an der nördlichen Grundstücksgrenze zusätzlich ein kleines Gehölz.

7.3. Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend § 1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) angewendet. Für die Tierartenfassung entsprechend Anlage 6 des Modells (Regelerfassung Vögel, Reptilien, Fledermäuse) lag für die Stadt aufgrund der speziellen Situation (Siedlungsbereich, Umnutzung einer „Gewerbebrache“ mit nur geringfügig höherer Intensität) keine Veranlassung (nach der einfachen Begehung des Objektes bei der keine Funde bzw. Hinweise für geschützte Arten gemacht werden konnten) vor, Untersuchungen nach dem Mindeststandard entsprechend Anlage 6a des Modells durchführen zu lassen. Aus Sicht der Stadt ist in diesem einfachen Fall den Anforderungen des Artenschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen

auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Bäume (außerhalb des Geltungsbereiches) dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufzunehmen. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 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 des Landkreises Ludwigslust.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (incl. Überschreitung GRZ 0,6) zerstört und beeinträchtigt.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- Gebäude und Verkehrsflächen
- Rasen

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung erheblich und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Code	Biotyp-Bestand	Fläche [m²]	BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KF ⁷
		G ⁸	Ü ⁹						
OVL	Verkehrsfläche	560	-	Baufläche, versiegelt	-	0	0,75	0	0
OVL	Straße	133	-	Bestandserhalt	-	0	0,75	0	0
OIG	Gebäude Gewerbegebiet	393	-	Baufläche, versiegelt	-	0	0,75	0	0
PER	artenarmer Zierrasen	1.315	-	Baufläche, versiegelt max. (Ü)GRZ 0,6	0,5	1,0	0,75	1,0	986
PER	artenarmer Zierrasen	1.534	-	Baufläche, unversiegelt*	0	0,5	0,75	1,0	575

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]	BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	U ⁹						
PER	artenarmer Zier- rasen	915	>1	Grünfläche	0	0,5	0,75	0,5	171
PER	artenarmer Zier- rasen	1.600	>1	Rasen auf Wasserbehälter Bestandserhalt	0	0,5	0,75	0	0
	Summe:	6.450	-						1.732

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotoptypkategorien im Gelände“ (LAUN 1998)
² BWE = Biotoptypwert (Erfassung im Text)
³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)
⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V. LUNG 1999)
⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V. LUNG 1999)
⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erfassung im Text)
⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
⁸ G = Grünfläche
⁹ U = überschirmte Fläche
 * = enthält den rechnerischen Anteil unversiegelte Baufäche entsprechend GRZ der versiegelten Bestandsflächen

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotoptypkategorien (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich um siedlungsgeprägte Biotope mit überwiegend geringen Biotoptypkategorien. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbelastungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbelastungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegenden B-Plan um die Umwandlung von bebauten Flächen an Siedlungsflächen handelt, bestehen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbesetzung 1, bei Bestandserhalt 0 und bei Flächen im Plangebiet die der Kompensation dienen 0,5.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotoptypfläche} \cdot KE \cdot KF \cdot WF$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.732.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich

ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entseelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland / Wald im Umfang der geplanten zusätzlichen Versiegelung (ca. 0,15 ha)
- oder Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken,

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Stadt Dömitz nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.

Insofern kommen auch Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft. Das ist im vorliegenden Fall die Großlandschaft 51 bzw. die Landschaftszone 6.

Tab. 2: Maßnahmen im B-Plangebiet

Fläche ¹	Biotoptyp-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FA ⁶
Baumpflanzung in der Grünfläche		Standortheimische Laubbäume 25 x 25 m	625	2	3	0,75	1.406
Geltungsbereich, Fläche mit Anpflanzgebot		einreihige Hecke 85 x 3 m	255	2	3	0,5	382
							1.788

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von der zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung durch Anrechnung eines Leistungsfaktors (0,1 ... 1,0) berücksichtigt.

Der anrechenbare Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} \cdot KWZ \cdot LF$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.788.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.732 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.788, Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

private Grünflächen

Die private Grünfläche Nr.1 ist im Bestand zu erhalten. Ein Rückbau des Wasserbehälters ist zulässig. Nach einem Rückbau ist die Fläche landschaftsgärtnerisch mit Rasen und Gehölzen anzulegen. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig.

Die private Grünfläche Nr.2 ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche anzulegen. Eine 2-3 malige Mahd im Jahr ist zulässig. Die Einordnung einer Behelfsumfahrt im Bereich des Wasserbehälters ist zulässig.

Zusätzlich sind 17 einheimische Laubbäume (Birke oder Eiche) in der Qualität Hst. 3 x v. mit Drahtballen STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7 m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten. Bei Pflanzung in Reihe ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten, bei gemischter Pflanzung in 3er- Gruppen/ Einzelgehölzen ist ein Mindestabstand von 10,0 m der Gruppen zueinander oder zu Einzelbäumen einzuhalten.

Das Bepflanzen einer Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mind. 2,50 m zwischen dem Stamm und der jeweiligen Wasserleitung gestattet. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit dem Zkwal abzustimmen sind.

In der Fläche mit Anpflanzgebot ist eine einreihige Hecke mit 1,5m breitem Brachesaum zur Geltungsbereichsgrenze mit 56 Sträuchern in der Qualität, Strauch 2x verpflanzt Höhe 60-100 cm, entsprechend Auswahl aus der Pflanzliste mit einem Abstand von 1,5 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind 8 einheimische Laubbäume (Birke oder Eiche) in der Qualität Hst. 3 x v. mit Drahtballen STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine offene Pflanzfläche von mind. 7 m² ist ebenso wie ein Schutz vor Befahrung zu gewährleisten. Bei Pflanzung in Reihe ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten, bei gemischter Pflanzung in 3er- Gruppen/ Einzelgehölzen ist ein Mindestabstand von 10,0 m der Gruppen zueinander oder zu Einzelbäumen einzuhalten.

Vorschlag für die Pflanzliste Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweisel
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchs der Baumscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu realisieren, die der Umnutzung der Gebäude folgt.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Nutzgärten geprägt. Das geplante Gebiet ordnet sich von der Nutzung her der umgebenden baulichen Nutzung unter. Nutzungskonflikte sind daher von dem festgesetzten Nutzungszweck nicht zu erwarten.

Im Bereich des Bauhofes werden Maschinen und Anlagen zur Beräumung und Pflege der städtischen Straßen und Grünanlagen untergebracht. Unterkunftsräume für die Mitarbeiter und Stellflächen für die Technik sollen das Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes aufnehmen. Kleinere Handwerksarbeiten sind im Gebäude möglich. Eine neu ausgewiesene Lagerfläche im südöstlichen Areal dient zur Lagerung von Baumaterialien.

Die Arbeitszeiten für die Mitarbeiter des Bauhofes beschränken sich an normalen Werktagen auf 7.30 Uhr bis max. 18.00 Uhr (Arbeitszeiten des Amtes Dömitz-Mallisch), Ausnahmen bilden Einsätze bei Schneeberäumung oder Glätteis.

Da der Bauhof Teil der Gemeinbedarfsfläche ist, gelten hier die Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes. Eine Beeinträchtigung der ca. 70 bis 100 m westlich gelegenen Wohngrundstücke mit ihren Bepflanzungen infolge Lärm erfolgt nicht. Mit der östlichen Ausgleichsfläche wird eine zusätzliche Abgrünung gesichert. Lediglich in Ausnahmefällen (siehe oben) kann es zu einer geringfügigen Überschreitung des flächenbezogenen Schalleisungspegels für Allgemeine Wohngebiete tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) kommen.

Einwirkungen

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, es sind auch keine gravierenden Belastungen durch die angrenzenden Wohngrundstücke mit ihren Hausgärten zu erwarten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust hat nach der Aufgabe des Wasserwerkes die Flächen an die Stadt Dömitz veräußert. Die Stadt ist seither Eigentümerin der Flächen. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg zur B 195. Für die Teilflächen der Flurstücke 188/4 und 189/4 der Flur 6 hat die Stadt mittels vertraglicher Vereinbarungen die öffentliche Zugänglichkeit zu sichern.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6 450 m²
Baufläche/ einschließlich private Stellplätze	3 853 m²
davon überbaubare Flächen	2 632 m²
Verkehrsflächen	133 m²
Grünflächen	2 464 m²
davon Private Grünfläche Nr. 1	1 271 m²
Private Grünfläche Nr. 2	1 193 m²

15.12.2008

Vollbecht

Dömitz,

Die Bürgermeisterin

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zum

BEBAUUNGSPLAN Nr.12 "UMNUTZUNG DES EHEMALIGEN WASSERWERKES ZUM BAUHOFF"

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Dömitz, Flur 8 die Flurstücke 185/ 3, 186/ 3, 187/ 3, 188/ 3, 189/ 3, 190/ 3, 192/ 3, 193/ 3, 194/ 3 und 419/ 1 sowie Flur 4, Flurstück 379/ 4 (teilweise).

Stand: Fassung November 2007

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	3
2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	5
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	11
3. Zusätzliche Angaben	12
3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	12
3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	12
3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	12
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 12 "Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof" der Stadt Dömitz durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Dömitz nach Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Wasserwerk wird seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben, die Brunnen auf dem Gelände wurden bereits verfüllt. Nach Informationen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust wurden die Trinkwasserschutzzonen Dömitz im April 2006 aufgehoben.

Die Stadt ist seither Eigentümerin der Flächen. Die ehemals als Versorgungsanlage gekennzeichnete Fläche wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in die angrenzende Baufläche (Wohnen) einbezogen. Aus städtebaulichen Gründen wird für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die ausschließlich der Unterbringung der Flächen und Funktionen der öffentlichen Verwaltung/ Bauhof dient.

Die Festsetzung von besonderen Flächen für den Gemeinbedarf kommt deshalb zur Anwendung, da über die (nicht standortgebundene) ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes hinaus ein konkreter Standort für eine ganz bestimmte Anlage gesichert werden soll. Dabei nutzt die Stadt Dömitz ihr planerisches Ermessen, sich für eine dezidierte Festlegung konkreter Flächen für den Gemeinbedarf zu entscheiden, da die Ausweisung von Baugebieten keinen Vorrang vor der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen hat. Als genereller Nutzungszweck ist der städtische „Bauhof“ festgesetzt.

Auf diesem Areal ist künftig die Unterbringung des städtischen Bauhofes geplant. Da es sich hierbei um Lager- und Unterstellflächen handelt, ist ein Konflikt zu den angrenzenden Wohnflächen nicht zu erwarten.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die notwendigen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

Änderung oder Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä. / Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

In der folgenden Übersicht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können, bzw einen Bedarf an Grund und Boden aufweisen:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
GE	Gemeinbedarfsfläche, GRZ 0,4, bei möglicher Überschreitung bis 0,6 2 Teilflächen	vorhandenes Betriebsgelände mit Versiegelung und Wasserzisterne ohne Inhalt	Geltungsbereich: ca. 0,6 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4)); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- ☐ Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatG).
- ☐ Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 2 (1) Nr. 8 BNatG).
- ☐ Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie).
- ☐ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB).
- ☐ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG).
- ☐ Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Ländkosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Grundwasserneubildung Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG).
- ☐ Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG).
- ☐ Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit, stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG).

- ☐ Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

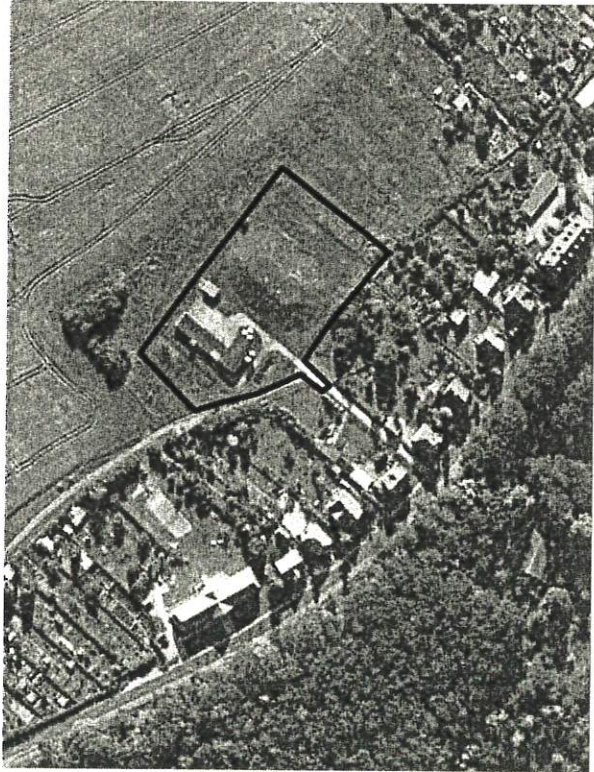
Die Stadt Dömitz ist in dem als Landesverordnung erlassenen Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP, 1996) als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 10 000 Einwohnern der Gemeinden des Amtes Dömitz/Malliß. Sie gehört darüber hinaus zum Mittelbereich von Ludwigslust (Mittelzentrum mit Teilfunktion) mit ca. 50.000 Einwohnern. Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Dömitz (derzeit 3. Änderung im Verfahren) ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des Gebietes des ehemaligen Wasserwerkes erfolgt somit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet



Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Der Untersuchungsraum, der mindestens das vom B-Plan voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten muss, wurde anhand der voraussichtlichen Planauswirkungen schutzgutspezifisch bestimmt:

- ☐ Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten des LINFOS 4.0 (Ertelung durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V) und der Umweltbericht zur 3. Änderung des F-Planes zugrunde.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	Ja, SPA DE 2732-402 (mit Änderung vom 11.04.06 entlassen der bebauten Ortslagen im neuen SPA 40)	BNatG, LNatG, FFH-Erlass MV ² ,
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Ja, Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotope/Geotope, Aaleen und Baumreihen)	Ja, Naturpark „Mecklenburgisches Elbia“	
gesetzlich geschützte Bäume und Großräucher	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Bäumen	§26a LNatG M-V
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 20 LWaldG § 19 LNatG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotope der Siedlungen können durch das Vorhaben beeinflusst werden: Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich v.a. folgende Biotope: Biotope der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Biotope der Siedlungen und Gehölze. Die Acker- und Grünlandflächen im 500-m-Untersuchungsraum sind Nahrungsraum von Vogelarten. Siedlungsflächen: Werksgelände des ehemaligen Wasserwerkes (Baufläche mit Versiegelung), Siedlungsfläche der Stadt Dömitz, befestigte Straßen, Gärten und Rasen /Grünflächen. Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: Aufgrund vorliegender Informationen und der genannten Größe und Biotopausstattung des Plangebietes ist von raumtischen Funktionen mit geringer Bedeutung auszugehen Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand eines Vogelzugkorridors mit mittlerer bis hoher Dichte des Vogelzugs	
Artenschutz (§§42ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)		Die Acker- und Grünlandflächen im 500-m-Untersuchungsraum sind Rast und Nahrungsraum, aber nicht Lebensstätte, von Vogelarten des Anhangs I der VSchRL.
Boden		Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen: Die nördlichen Gemeindeflächen sind überwiegend ackerbaulich genutztes Flächen mit einer Höhe von 15-16 m HN, auf dem grundwasserbestimmte, sandige Böden vorherrschen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind vorwiegend Sand-Gleye ausgeprägt, die ein niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotenzial, ein hohes Versickerungsvermögen und eine geringe Pufferkapazität aufweisen. Bewertung des Bodenzustands: Im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung stark veränderte Böden, mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bodens.
Grund- und Oberflächenwasser		Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Flurabstand des obersten GWL im 500-m-Untersuchungsraum bei < 2 m. GW gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt Ja, Oberflächenwasser sind im 500-m-UR vorhanden: Bewertung: Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.
Klima und Luft		Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Vergrößerung der Siedlungsfläche (Lager) betroffen sein: maritim geprägtes Binnenplanaklima, vorherrschend Westwindlagen geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben und Ammoniak resultieren v.a. aus der Düngung und Bodenbearbeitung der umliegenden LW- Nutzflächen. Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandenen Lager- und Bauflächen lassen Kaltluftströmungen in

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	Richtung auf die Stadt Dömitz nicht erwarten. Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen im 500-m-Untersuchungsraum sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsraum „Südwestliche Talniederungen mit Elde, Sude und Rognitz“ mit einer insgesamt mittleren Bedeutung des Landschaftsbildes. Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage in der nach Norden offenen Niederungslandschaft. Das ebene bis flach wellige Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist durch Hecken und Wald nur gering gegliedert. Die Standortverhältnisse der sind durch Entwässerung und landwirtschaftliche Nutzung verändert. Vorbelastungen im Sinne einer gewerblichen Nutzung bestehen auf den im Geltungsbereich liegenden Flächen des Betriebsgeländes des ehemaligen Wasserwerkes.	
	Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzung.	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie einige Flurgehölze mit hoher Bestandszeit (Altbäume), prägend. Weiterhin sind Gewässer sowie Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifealter) der Ökosysteme sprechen für eine mittlere Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Diese ist auf größeren Flächenanteilen der Agrarflächen und Siedlungsbereiche durch Folgen intensiver Nutzung gemindert. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Dömitz liegt im Zentrum einer Leitlinie für den Vogelzug, mit hoher Dichte des Vogelzugs.	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Zum Geltungsbereich nächstgelegene Wohnbauflächen befinden sich	

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Obbitzring 17, 19053 Schwerin,
der Unterlagen: Tel. 0385 76014-0 Fax 0385 734296 stadtdorffsn@t-online.de

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	unmittelbar südlich angrenzend und sind besonders schutzwürdig. Ja, überschneidungsgefährdetes Gebiet mit Qualmwasser, Polder Wischblenk, Winterpolder	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	Bau- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.
Verminderung von Emissionen	Nein, durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen durch Emissionen (Lärm) zu erwarten, die in ihrer Wirkung auf Menschen besonders zu untersuchen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an	LWVG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Gebiet errichtet und betrieben werden sollen, sind gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Gefährdungsanalyse Hochwasser Elbe - STAIN SN	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tier/ Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Ja, Wechselwirkungen können durch anlagebedingte Emissionen verursacht werden.	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans unter Beachtung des geltenden Erlasses über die Verträglichkeitsprüfung.

² FFH-Erlass = Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 bis 38 BNatG in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 16.07.2002 (ABl M-V Nr. 36, S. 965), geändert durch ersten Änderungserlass vom 31.08.2004 (Abi. M-V, 2005, Nr. 4, S. 95).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebietes entsprechend der geplanten Festsetzungen

Der B-Plan ist nicht vorhabensbezogen. Deshalb erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Baukörpern, Verkehrsflächen usw.

Bei dem nicht wahrscheinlichen Ausschöpfung der Festsetzungen kann von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Obbitzring 17, 19053 Schwerin,
der Unterlagen: Tel. 0385 76014-0 Fax 0385 734296 stadtdorffsn@t-online.de

- ☐ Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen,
- ☐ Bau großvolumiger Gebäude mit Gebäudelängen bis zu 50 m,
- ☐ Werksverkehr mit entsprechenden Lärm- und Lichtemissionen.
- Vorbehaltlich können aus der bestehenden Betriebsart Hinweise zur voraussichtlichen Nutzungen in der Erweiterungsfäche abgeleitet werden:
- ☐ Voraussichtlich keine Erzeugung industrieller Abwässer und keine licht- und schadstoffemittierenden Anlagen. Soweit Anlagen errichtet werden sollen, die besondere Zulassungstatbestände erfüllen, sind vorhabenskonkrete Aussagen zur Umweltverträglichkeit in der Genehmigungsplanung zu treffen. Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit boden-, luft- und wassergefährdenden Stoffen sind unabhängig vom Genehmigungsformalis einzuhalten.
- ☐ Möglichst Versickerung/Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und – bei Nachweis geringer Verschmutzung – der Verkehrs- und Lagerflächen innerhalb des Plangebietes.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (Ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete	NATURA-2000-Gebiete werden in ihren Schutzziele (dem Schutzzweck) nicht wesentlich beeinträchtigt	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nationale Schutzgebiete werden in ihren Schutzziele (dem Schutzzweck) nicht wesentlich beeinträchtigt.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Schutzgebiete werden nicht überplant oder in ihren Schutzziele (dem Schutzzweck) wesentlich beeinträchtigt.	Nein
Nach LNatG M-V, geschützte Bäume o. Großräucher	Schutzobjekte werden nicht überplant oder in ihren Schutzziele wesentlich beeinträchtigt.	nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Durch die Festsetzungen sind Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch physische Zerstörung folgender Biotopen zu erwarten: Gebäude und Verkehrsflächen Biotop der Siedlungen (Rasen)	Nein
Artenschutz (§§42ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Artangs I der VSchRI besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von nach § 42 BNatSchG besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden.	nein, der europarechtliche Verbotstatbestand ist nicht erfüllt
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des	Ja

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Oboritenring 17, 19053 Schwerin,
der Unterlagen: Tel. 0385 734296 Fax 0385 734296 stadtdorf.sn@t-online.de

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (Ja / nein)
	belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich (zusätzlich ca. 0,1 ha) möglich.	
Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung hoher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauerwetter usw.. Zu prüfen ist die örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Bei ordnungsgemäßen Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des zur Versickerung gelangenden Oberflächenwassers ist keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten.	Nein
Grundwasser	Lokale Vergrößerung des kleinräumigen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.	Nein
Klima und Luft	Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten, wird durch Vergrößerung versiegelter Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur Versickerung, Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regulierung der Entwässerung zu treffen. Lokale Vergrößerung des kleinräumigen Belastungsraums durch Vergrößerung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Durch mögliche Überbauung wird der bisherige Charakter der Fläche als genutzter Freiraum verstärkt. Die kulturlandschaftsprägen Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes im Baugebiet wird weiter verändert. Für zu errichtende Gebäude (Lagerhallen) ist von Gebäudelängen bis 50 m auszugehen. Damit sind die Gebäude weithin sichtbar und dass Landschaftsbild in seiner Schönheit und Eigenart beeinträchtigt. Die Abgrenzung zum Offenland mit Baumreihen begrenzen die optische Fernwirkung.	(Ja)
Biologische Vielfalt	Teilbereich eines Landschaftsraums mit geringer biologischer Vielfalt wird durch Überbauung wesentlich verändert. Künftige Siedlungsbiotope weisen eine wesentlich geringere und veränderte Biotop- und Artenvielfalt auf. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen sind nicht betroffen. Örtliche funktionale Beziehungen von Brut- und Nahrungsräumen sowie die Flächengröße von Nahrungsräumen sind nicht betroffen. Umlegend stehen gleichwertige Ausweichräume zur Verfügung.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen Die Intensität und Reichweite der Wirkungen ist gering. Die geringe Zugänglichkeit der Landschaft für die Erholung wird weiter nicht beeinträchtigt.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch die Nutzung entstehen Emissionen von Lärm / Licht.	Ja, teilweise möglich
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird dem zentralen Abwassersystem zugeführt. Unbelastetes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallsorgung im Gebiet abgeführt. Menge, Lagerung und Verwertung produktionsbedingter	Nein

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Oboritenring 17, 19053 Schwerin,
der Unterlagen: Tel. 0385 734296 Fax 0385 734296 stadtdorf.sn@t-online.de

Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Bei der Alternativenprüfung wurden folgende Aspekte bereits berücksichtigt:

Es liegt ein F-Plan mit Umweltprüfung vor, der auch grundsätzlich Standortalternativen betrachtet. Die Nutzung der geplanten Flächen für den Bauhof ist aufgrund der Weiternutzung des Betriebsgeländes des Wasserwerkes, und des Mangels geeigneter anderer Flächen hinsichtlich der Standortwahl alternativlos. Insofern kommt eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

- Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:
- ☐ Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
 - ☐ Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),

3.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Licht, Avifauna)	auf Veranlassung	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 12 "Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof" der Stadt Dömitz wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Gemeinbedarfsgeländes, mit der Festsetzung als städtischer Bauhof, nördlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung auf dem vorhandenen Betriebsgelände des ehemaligen Wasserwerkes mit einer Größe von 0,6 ha.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden- und Oberflächenwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermehrung und Erhaltung der Artenvielfalt, zu berücksichtigen.

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Obortrering 17, 19053 Schwerin, der Unterlagen: Tel. 0385 76014-0 Fax 0385 734296 stadtdorff.sn@t-online.de

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	besonderer Abfälle sind in der Betriebsgenehmigung zu regeln. Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen von Lärm / Licht entstehen können, die auf umliegende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs einwirken.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach § 1a BauGB

- ☐ NATURA-2000: siehe vorstehende Tabelle.
- ☐ Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Die im B-Plan vorgehaltene Fläche entspricht dem Bedarf für die Betriebsentwicklung des Bauhofes. Für die im B-Plan zu treffenden Festsetzungen wurde die Möglichkeiten der Innenentwicklung zur Verminderung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme genutzt. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
- ☐ Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestehen der aufgelaassenen Nutzung auszugehen. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind bei Fortführung der Nutzungsaufgabe nicht zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- ☐ Festsetzung der GRZ mit 0,4, zuzüglich zulässiger Überschreitung bis 0,6.
- ☐ Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Erfordernis einer Reinigung (Überscheidung) ist zu prüfen.
- ☐ Abschirmung der Fläche zum Offenland durch Baumpflanzungen.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- ☐ Festsetzung von Grünflächen im Zentrum und Randbereich des Geltungsbereichs.
- ☐ Baumpflanzungen auf der Grünfläche Nr.2 und der Fläche mit Anpflanzgebot.
- ☐ einreihige Heckenpflanzung in der Fläche mit Anpflanzgebot für den nordöstlichen / östlichen Rand des Geltungsbereichs.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand verwirklicht werden können.

Zusammenstellung S & D Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH, Obortrering 17, 19053 Schwerin, der Unterlagen: Tel. 0385 76014-0 Fax 0385 734296 stadtdorff.sn@t-online.de

dung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf die Böden und bei Ausschöpfung der baulichen Festsetzungen auf das Landschaftsbild als erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind insbesondere Festsetzungen zur Grundflächenzahl, sowie zur abschirmenden Bepflanzung vorgesehen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Festsetzung von Grünflächen sowie die Bepflanzung im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Zum gewählten Standort bestehen aufgrund der Nachnutzung des Betriebsgeländes keine Alternativen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sowie unerwartete Konflikte der Planung zu kontrollieren.

15.12.2008

Dömitz,
.....

Vollbrecht

Die Bürgermeisterin

Zusammenfassende Erklärung

zur Satzung der Stadt Dömitz für den B-Planes Nr. 12 "Umnutzung des ehemaligen Wasserwerkes zum Bauhof"

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 der Stadt Dömitz befindet sich nordwestlich vom historischen Stadtkern von Dömitz. Über die Ludwigsluster Straße (B 195), die von der Bundesstraße (B 191) in südöstliche Richtung in das Stadtzentrum führt, wird das Plangebiet erschlossen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, für den städtischen Bauhof die planungsrechtlichen Grundlagen für die Unterbringung von Technik und Material durch die Nachnutzung der ehemaligen baulichen Anlagen des Wasserwerkes zu schaffen. Hiermit verbunden sind auch Lagermöglichkeiten und Abstellflächen auf dem umgebenden Gelände. Ein Konflikt zu den angrenzenden Wohnflächen ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wurde als Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck „Bauhof“ festgesetzt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt übernimmt diese Ausweisung ebenfalls.

Die Umbaumaßnahmen sind so auszuführen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende Bebauung erreicht werden. Mit dem B-Plan wird den Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden teilten im Rahmen von Stellungnahmen mit, dass keine Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben, es wurden aber keine Anregungen zur Änderung der Planungsabsicht geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.09.2007 bis zum 19.10.2007 vorgestellt. Es wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Beurteilung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Dömitz eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

Für den Bebauungsplan wurden im Rahmen der Umweltprüfung Abstimmungen mit Fachbehörden zur Lage in den Schutzgebieten SPA, Biosphärenreservat und Naturpark „Mecklenburgisches Elbtal“, zu Ausgleichsflächen, zu Hochwasserschutzanlagen und sowie zum Immissionsschutz vorgenommen.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende Methoden und Verfahren verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),
- Analyse des Umweltzustandes aufgrund der LINFOS 4.0 Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V,
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägungsvorgang

Mit dem Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Zu nennen sind insbesondere: der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als abschirmende Bepflanzung zum freien Landschaftsraum. Zum gewählten Standort bestehen aufgrund der Nachnutzung des Betriebsgeländes keine Alternativen.

Die Hinweise des Fachdienstes 41, Bereich Bauleitplanung zur Einstufung der Baufläche nach dem Wasserhaushaltsgesetz wurden durch eine ergänzende Stellungnahme des StAUN Schwerin vom 25.07.2008 richtiggestellt. Danach befindet sich der Standort nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurde bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung gefolgt.

Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen sind Kontrollen bezüglich des Baumschutzes und der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Dömitz, 15.12.2008


Die Bürgermeisterin