

## Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“  
der Stadt Dömitz

Dömitz, d.



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

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

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

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

## 3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
21.02.2019	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
28.01.2020	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
17.02.2020 bis 20.03.2020	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)

13.02.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
05.11.2020	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
05.11.2020	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
15.12.2020 bis 22.01.2021	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
11.12.2020	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
17.06.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
17.06.2021	Satzungsbeschluss

#### 4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Dömitzer Altstadt, im Bereich einer bestehenden Kleingartenanlage zwischen Dove Elbe und Löcknitz und schließt hier an die bebaute Ortslage entlang der Ludwigsluster Straße an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 342, 343 und 344 der Flur 8 in der Gemarkung Dömitz und damit eine Fläche von 3.274 m<sup>2</sup>.

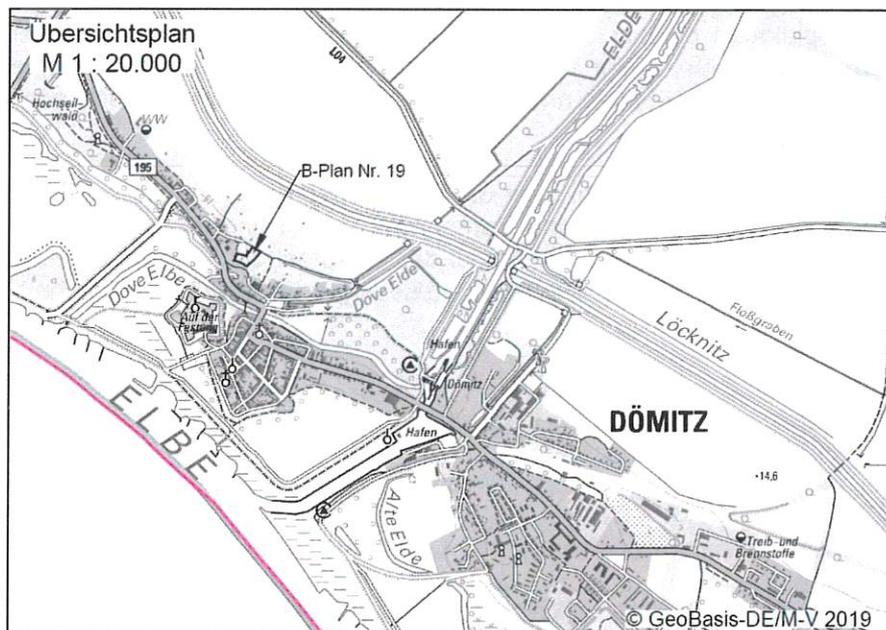


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

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

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

**Zweckbestimmung:**

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

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

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

Eine Mistlage ist ausschließlich innerhalb des Baufelds 2 (BF2) zulässig.

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

Eine Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln wie z. B. Silage ist unzulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine harmonische Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung ab. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Grundfläche) setzt die Gemeinde Picher einen Rahmen, der die bauliche Entwicklung im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung begrenzt, aber die nutzungsspezifischen Anforderungen berücksichtigt und hierfür einen ausgestaltbaren Planungsspielraum belässt. In diesem Zusammenhang ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, wonach auf der Teilfläche 1 an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf der Teilfläche 2 des Sondergebietes an die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende öffentliche Straße „Promenade“. Um den ruhenden Verkehr zu ordnen und die öffentliche Verkehrsfläche diesbezüglich zu entlasten, sind Stellplätze auf der entsprechend innerhalb des Sondergebietes bezeichneten Fläche herzustellen. In ihren Abmessungen ermöglicht die Fläche die Herstellung von mindestens 5 Pkw-Stellplätzen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V hat die Stadt Dömitz für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans des Weiteren örtliche Bauvorschriften über die Art und Höhe von Einfriedungen erlassen.

## **5. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt wurden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung 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 geringe Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Lebensräume sowie Boden und Grundwasser einzustellen sind.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem nationalen Schutzgebiet, dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg (B3EZ).

Die Beeinträchtigungen von Bäumen, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen eines Ökokontos (Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 " Naturwald Vier am Elbhänge") und eine Baumpflanzung ausgeglichen werden.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde insbesondere eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Auswirkungen der Nutzung zu kontrollieren bzw. veranlassend tätig zu werden.

## **6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken bzgl. der Nutzung des Plangebietes als Ponyhof geäußert, da hier Geruchs- und Lärmbelastigungen zu erwarten seien.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Erhebliche bzw. unzumutbare Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen sind aufgrund der tierartsspezifischen Geruchsqualität von Pferden, der vergleichsweise geringen geplanten Tierzahl (10 Ponys) sowie aufgrund regulierender Festsetzungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, nicht zu erwarten. So wurde der Standort der Dunglage auf das Baufenster am südlichen Rand des Flurstücks 343 festgelegt. Als wesentlichste Emissionsquelle (konzentrierte Geruchsemissionen) im Plangebiet wurde damit eine Anordnung der Dunglage im direkten Grenzbereich zu privaten nachbarlichen Nutzungen ausgeschlossen. Außerdem ist eine textliche Festsetzung Bestandteil des B-Plans, wonach die Dunglage zu überdachen ist. Die Lagerung geruchsintensiver Futtermittel wie z. B. Silage wurde ausgeschlossen. Lärmkonflikte sind nach städtebaulicher Bewertung ebenfalls nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt einen maximalen Störgrad für die Nutzungen im Plangebiet fest, so dass sich das Sondergebiet diesbezüglich in die nähere Umgebung einfügt und auf eine grundsätzliche Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen hingewirkt wird.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der Fachdienst 53 – Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim wies auf mögliche Lärm- und Geruchskonflikte zwischen dem Plangebiet und der Nachbarschaft hin. Zur Vorbeugung sollten entsprechende Maßnahmen vorab festgelegt werden.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt (vgl. oben frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Auflagen und Hinweise erteilt.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und betreffen den Planvollzug/die Bauausführung/den Betrieb der Anlage bzw. die Ausübung der Nutzung. Die Auflagen und Hinweise wurden zur Beachtung in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen bzw. als Festsetzung (Auflage zur Lagerung geruchsintensiver Futtermittel) in den B-Plan aufgenommen, um im Sinne eines vorsorglichen Immissionsschutzes auf eine entsprechende Konfliktvermeidung hinzuwirken.

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe hat als zuständige untere Naturschutzbehörde in seiner Stellungnahme die Korrektur der Eingriffsbilanzierung hinsichtlich der anzusetzenden Ausgangsbiotope und des Lagefaktors nach HzE gefordert. Die erhaltenswerten Obstgehölze im Plangebiet sollen vor Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung geschützt werden. Der Kompensation innerhalb des Ökokontos „Naturwald Vier am Elbhang“ wurde zugestimmt.

- ⇒ Der Forderung zur Korrektur der Eingriffsbilanzierung wurde teilweise gefolgt. Nach Gesprächen mit dem Nutzer konnte als ursprüngliche Einstufung die Artenarme statt Aufgelassene Kleingartenanlage in der Bilanzierung eingestellt werden. Dem Schutz der Obstbäume wurde über die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den B-Plan Rechnung getragen.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken bezüglich Geruchsbelästigungen geäußert und zur Vermeidung zeitliche Vorgaben zum Entfernen des Pferdedungs gefordert.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der Abwägung der Stellungnahme zum Vorentwurf ausgeführt, wirkt der gegenständliche Bebauungsplan durch gezielte Festsetzungen auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten hin bzw. berücksichtigt hierdurch die Belange benachbarter Nutzungen. Festsetzungen über zeitliche Nutzungseinschränkungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Ggf. kann die zuständige Behörde bei unzulässigen Geruchsbelästigungen emissionsmindernde Anordnungen treffen.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zeigte sich, dass keine wesentlichen Bedenken bestanden, die eine Änderung des Entwurfs erforderlich gemacht hätten.

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe hat mit seiner Stellungnahme die Eingriffsbilanzierung bestätigt.

- ⇒ Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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