Stadt Dömitz **Der Bürgermeister**	**TOP:**

Beschlussvorlage **für die Sitzung der Stadtvertretung**	**am** _____

	☒ **öffentlich**	☐ **nicht öffentlich**	**erstellt am:** 29.09.2020

Beratungsfolge		Stadtvertretung
		Hauptausschuss
		Bauausschuss

Beschluss-Nr.	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22 Dömitz, Ortsteil Heidhof **Nr. 095/20**
Berichterstatter:	Bürgermeister
Beschlussvorschlag:	Die Stadtvertretung Dömitz beschliesst für das Gebiet in der Ortslage Heidhof, alte Gärtnerei (Gemarkung Heidhof, Flur 3, Flurstücke 1/14 und Teile aus 1/13 + 1/15) einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Übersichtsplan zu ersehen, er grenzt im Osten an die Abrundungssatzung der Ortslage Heidhof an und hat westlich 60m Abstand zur Landesstraße L04. Mit der Planung wurde mit Zustimmung der Stadt Dömitz der Dipl.-Ing Martin Prütz, Schwerin vom Vorhabenträger beauftragt. Sein Vorentwurf vom Oktober 2020 wird hiermit gebilligt und soll Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sein. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Stadt bekannt zu machen.
Sachverhalt:	Die Stadt Dömitz hat mit Grundsatzbeschluss Nr. 011/04/2019 vom 07.11.2019 beschlossen, die Ansiedlung einer jungen Familie im Ortsteil Heidhof mit dem Vorhaben Errichtung Wohnbebauung, Remisen und Stallungen sowie Reithalle und -platz zur privaten Hobby-Pferdezucht mit Erweiterungsmöglichkeiten für Pensionspferdehaltung, Reittourismus und Gastronomie zu unterstützen. Da auf dem Baugrundstück im Bereich der Innenbereichssatzung Heidhof nur wohnen (WA) zulässig ist, was Großtierhaltung ausschließt, und auch für die Restfläche (Außenbereich) kein privilegiertes Vorhaben beantragt werden kann ist die Schaffung von Baurecht mittels Bauleitplanung erforderlich. Die Vorhabenträger haben dazu einen Auftrag an ein Planungsbüro erteilt und eine vom Amt vorbereitete Kostenübernahmeerklärung unterzeichnet (siehe Anlage). Damit entstehen für die Stadt Dömitz keine Planungs- und Erschließungskosten. Der Grunderwerb wurde vollzogen, der Bauantrag für die Wohnbebauung ist bereits gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:	☒ **nein** ☐ **ja**			☐ ☒	erarbeitet: FB Bau, Liegenschaften und erstellt: Frank-Olaf Schwenk

Abstimmungsergebnis:			**Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V:**
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 15			
		☐	keine Mitglieder ausgeschlossen
davon anwesend:		☒	Mitglieder ausgeschlossen

Ja:		**Nein:**		**Enthaltungen**	

Verteiler: StV ☐ **10,** ☐ **20,** ☐ **30,** ☐ **60**

Bürgermeister Siegel Dömitz, d.

EINGEGANGEN
Amt Dömitz-Malliß
29. Sep. 2020
60

Kostenübernahmeerklärung

zur Durchführung des Verfahrens B-Plan Nr. 22 Sondergebiet Pferdezucht „Huf – Glück an der Gärtnerei“

gemäß § 2 BauGB

Vorhabenträger	Miklas Becker & Annika Fähnrich
vertreten durch	Herrn Miklas Becker als Gesamtschuldner
ansässig in	Honigshof 3, 19303 Dömitz

§ 1

Der Vorhabenträger stellt an die Stadt Dömitz den Antrag, für das Gebiet der Gemarkung Heidhof, Flur 3, Flurstück 1/14 das Bebauungsplanverfahren zum B-Plan Nr. 22 Sondergebiet Pferdezucht „Huf-Glück an der Gärtnerei“ der Stadt Dömitz gemäß § 2 BauGB durchzuführen (siehe beigefügte Skizze).

§ 2

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche notwendige Kosten des Planverfahrens zu übernehmen.
Im Einvernehmen mit der Stadt Dömitz wird für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Dömitz durch den Vorhabenträger ein fachkompetentes Ingenieurbüro beauftragt und die Kosten übernommen. Vorgeschlagen wurde die Bürogemeinschaft S & L Schwerin, Herr Martin Prütz.

Zum Auftragsumfang gehören u.a.:

- die Ausarbeitung und Fortentwicklung des Bebauungsplans einschließlich dessen Begründung, Betrachtungen zum Eingriff / Ausgleich, Umweltprüfung und -bericht
- die Vorauswertung der während der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen sowie der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
- die Vorauswertung der während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vorgebrachten Äußerungen sowie der Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
- erforderliche Teilnahmen an Beratungen und Sitzungen der Stadtvertretung
- Erstellen den Planungsunterlagen und erforderlicher weiterer Exemplare in Papierform und Digitalfassungen für die Veröffentlichung auf den geforderten Internetplattformen.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger die nach Vorgabe der Stadt Dömitz bzw. der beteiligten Genehmigungsbehörde für Bauleitplanungen (Landkreis Ludwigslust-Parchim) zur Durchführung der Bauleitplanverfahren erforderlichen Untersuchungen, Gutachten und Planungen zu erarbeiten bzw. auf eigene Rechnung zu beauftragen und der Stadt Dömitz kostenlos zur Verfügung zu stellen.
Hierbei handelt es sich **insbesondere** um folgende Themen:
- Schallgutachten
- Artenschutzgutachten
- Immission- und Emissionsgutachten
- Ermittlung der Umweltbelange.

Für den Fall, dass weitere Planungen und/oder Gutachten, z.B. für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen nach Kostenübernahmeerklärung für die Bearbeitung und Fertigstellung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich werden, stimmt die Stadt diese mit dem Vorhabenträger ab. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Planungen und/oder Gutachten ebenfalls auf eigene Kosten zu beauftragen.

Soweit die Änderung des F-Planes der Stadt Dömitz für den Ortsteil Heidhof im Verfahren gefordert wird, beteiligt sich der Vorhabenträger daran in dem Umfang, wie es für den Teilflächennutzungsplan der Ortslage Heidhof erforderlich ist. Das gleiche gilt bei Notwendigkeit einer Änderung der gültigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Heidhof.

Soweit das Planungsbüro für die Umsetzung des Planungsverfahrens (Erarbeitung Beschlussvorlagen, Behördenbeteiligung, Veröffentlichungen, Auslegungen, Antrag auf Genehmigung) das Amt Dömitz in Anspruch nimmt werden die dafür entstehenden Kosten nach Maßgabe der Verwaltungsgebührensatzung des Amtes Dömitz-Malliß auf den Vorhabenträger umgelegt bzw. direkt vom Amt-Dömitz-Malliß in Rechnung gestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten zu übernehmen.

Über die Herstellung etwaiger Erschließungsanlagen werden die Parteien einen gesonderten Erschließungsvertrag schließen. Den Vorhabenträger ist bewusst, dass ggf. für das Vorhaben notwendige Erschließungsmaßnahmen durch ihn zu tragen sind.

Sofern natur- oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden sollten, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese zu seinen Kosten auf eigenen Flächen zu erbringen. Sofern keine geeigneten Flächen in ausreichender Größe vorhanden sind unterstützt die Stadt Dömitz bei der Suche anderer geeigneter Flächen, vorzugsweise auf Flächen der Stadt Dömitz.

§ 3

Vor Beschluss der Satzung bzw. dem Stand nach § 33 BauGB schließen der Vorhabenträger mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag ab, in dem der Sachverhalt der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bzgl. Fläche, Abtretung und Zahlungen eindeutig festgelegt wird. Mögliche Zahlungen oder Bürgschaften im Zusammenhang der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind vor Beschluss der Satzung bzw. dem Stand nach § 33 BauGB durch die Vorhabenträger zu leisten.

§ 4

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Rechtsanspruch auf Einleitung und Durchführung dieses Verfahrens sowie Durchsetzung bestimmter Inhalte nicht besteht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einem etwaigen Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch der Rechtsnachfolger verpflichtet ist, seinem etwaigen Rechtnachfolger dieselben Verpflichtungen aufzuerlegen.

§ 5

Der Vorhabenträger sowie die Stadt Dömitz erhält jeweils eine Ausfertigung dieses Vertrages.

29.09.2020
Datum

(Stempel)

rechtsverbindliche Unterschrift
Vorhabenträger

Dem Antrag wird nach Maßgabe der vereinbarten Festsetzungen in den §§ 2 - 5 zugestimmt.

29.09.2020
Datum

STADT DÖMITZ
(Siegel)

Reinhold Suhrau
Bürgermeister der Stadt Dömitz

Vertrag

zwischen

Herrn Miklas Becker und Frau Annika Fähnrich
Mühlenstraße 01
19303 Dömitz

als Auftraggeber

und

Martin Prütz

Diplom-Ingenieur
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

als Auftragnehmer

§ 1
Gegenstand des Vertrages

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die stadtplanerischen und landschaftsplanerischen Arbeiten zur Erarbeitung folgender Planung:

Arbeitstitel: Bebauungsplan „Reiterhof an der Gärtnerei", Ortsteil Heidhof der Stadt Dömitz

§ 2
Grundlagen des Vertrages

Soweit für die zu erbringenden Leistungen und diesen dienenden beiderseitigen Vertragspflichten dieser Vertrag keine Regelung trifft, gelten:

- die Allgemeinen Vertragsbedingungen - AVB
- die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI - Stand 2013)
- die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff BGB)

Darüber hinaus werden den Leistungen

- das Baugesetzbuch
- die Baunutzungsverordnung
- die Planzeichenverordnung
- das Raumordnungsgesetz
- das Landesplanungsgesetz und
- die dazu ergangenen Erlasse und Bestimmungen des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern

zugrunde gelegt.

§ 3
Leistungen des Auftragnehmers

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 19 HOAI mit dem beauftragten Leistungsbild (siehe Anlage – entspricht Angebot von 15.04.2020).
Der Leistungsumfang umfasst folgende stadtplanerische, landschaftsplanerische und zeichnerische Arbeiten, die durch Zuarbeit der Fachplaner im Rahmen der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung erbracht werden:

- Erarbeitung der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung
- Erarbeitung des Umweltberichtes, der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages inkl. Aussagen zu Vermeidung/Minimierung
- Erstellung der digitalen Planzeichnung
- Erstellung der vervielfältigungsfähigen Unterlagen (A3/A4 und pdf) für die Beteiligung der Behörden und TöB im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- Erstellung der Auslegungsexemplare
- Auswerten und Dokumentieren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Erarbeitung der Abwägungsempfehlungen)
- Mitwirkung bei den Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten
- Teilnahme an Ausschuss- bzw. Gemeindevertretersitzungen
- Ausfertigung des Satzungsexemplars und Kopien

Alle vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen müssen so geliefert werden, dass sie weiterverarbeitbar bzw. fortschreibungsfähig sind.
Sämtliche Unterlagen (Zeichnungen, Skizzen, Grafiken und der Text) sind dem Auftraggeber in kopierfähiger Form zu übergeben (Papierform) sowie eine Ausfertigung der Gesamtarbeit digital auf CD-ROM in pdf- und dxf- Format auszuhändigen.

§ 4
Leistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer für die von ihr zu erbringenden Leistungen kostenlos und rechtzeitig eine digitale Kartengrundlage (dxf-Format) sowie weitere ggf. vorliegende Unterlagen zur Verfügung.

§ 5
Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, über alle durch Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber, anderen Stellen und Behörden erworbenen Kenntnisse Stillschweigen zu bewahren und über die Ergebnisse seiner Arbeit nur mit Zustimmung des Auftraggebers zu berichten.

§ 6
Termine

Termine für die Leistungsstufen lt. HOAI werden, in Abhängigkeit von den Sitzungplänen der Stadt Dömitz, gemeinsam mit dem Auftraggeber gesondert festgelegt.
Dem Auftragnehmer ist bei Verzögerungen umgehend unter Hinweis auf die Ursache Mitteilung zu machen.

§ 7
Hinzuziehung von Sonderfachleuten

Ergibt sich bei der Durchführung des Planungsauftrages, dass bei Aufstellung des Leistungsbildes eine noch nicht vorhersehbare Hinzuziehung von Sonderfachleuten erforderlich ist, so hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen entsprechenden Vorschlag mit schriftlicher Begründung und mit einem Kostenangebot einzureichen.

§ 8
Honorar

Gemäß Anlage vereinbaren die Vertragsparteien nach der HOAI in der Fassung von 2013, ein Honorar in Höhe von

netto	15.900,00 €
zuzügl. 19 % MWSt.	3.021,00 €
brutto	**18.921,00 €**

Die Vervielfältigungen für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Informationsmaterial für Sitzungen und Bürgerbeteiligungen sind im Honorar enthalten. Sie werden bei Bedarf zum Nachweis in Rechnung gestellt.

Darüber hinausgehende zusätzliche Leistungen, die sich z.B. aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergeben, werden gesondert über Zeitaufwand mit den Stundensätzen

Stadtplaner, Landschaftsarchitekt	70,00 €/h
Techniker	45,00 €/h

zzgl. 5 % Nebenkostenpauschale und zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer (19 %) berechnet. Sie sind vor Vollbringung schriftlich zu vereinbaren.

§ 9
Zahlungen

Der Auftragnehmer erhält Abschlagszahlungen entsprechend der Anlage, die dem jeweiligen Stand und Umfang seiner Leistungen entsprechen. Die nach Abzug der geleisteten Abschlagszahlungen verbleibende Schlusszahlung wird fällig, sobald der Auftragnehmer alle Vertragsleistungen erbracht hat.

§ 10
Vertretung des Auftraggebers durch den Auftragnehmer

Der Auftragnehmer ist zur Wahrung der Rechte und Interessen des Auftraggebers im Rahmen der ihr übertragenen Leistungen berechtigt und verpflichtet.
Finanzielle Verpflichtungen für den Auftraggeber (Aufträge an Firmen, Institutionen, Sonderfachleute (§ 7 usw.) darf der Auftragnehmer nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers eingehen.

§ 11
Auskunftspflicht

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber über die von ihr zu erbringenden Leistungen kurzfristig und ohne besondere Vergütung uneingeschränkt Auskunft zu geben, und zwar so lange, bis die Leistungen nach dem Vertrag endgültig abgeschlossen sind.

§ 12
Herausgabeanspruch des Auftraggebers

Alle vom Auftragnehmer gefertigten oder beschafften Unterlagen sind dem Auftraggeber nach Beendigung der Planungsarbeiten auszuhändigen. Sämtliche Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. Ein Zurückholungsrecht ist ausgeschlossen.

§ 13
Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt grundsätzlich beim Auftragnehmer. Der Auftraggeber hat jedoch das Recht, die Unterlagen für den Vertragszweck ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu verwenden und abzuändern. Bei Erstellung neuer Unterlagen, die zum überwiegenden Teil auf Arbeitsergebnissen des Auftragnehmers beruhen, ist der Autor zu nennen.
Zur Veröffentlichung der erstellten Unterlagen bedarf der Auftragnehmer der Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftraggeber hat das Recht, die Unterlagen mit Namensangabe des Auftragnehmers zu veröffentlichen. Dies gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

§ 14
Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Erstellung einer fachlich und technisch einwandfreien Leistung nach dem letzten Stand der Wissenschaft und Forschung und den anerkannten Regeln der Technik. Im Rahmen seiner Haftung hat er den Auftraggeber von Ansprüchen Dritter freizuhalten.
Die Verjährung der Ansprüche aus diesem Vertrag beginnt mit der Übernahme der Planunterlagen.

§ 15
Versicherung

Zur Sicherung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag besteht beim Auftragnehmer eine Berufshaftpflichtversicherung:

für Personenschäden	3.000.000 €
für Sach- und sonstige Schäden	300.000 €.

§ 16
Kündigung

Auftraggeber und Auftragnehmer können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Einer Kündigungsfrist bedarf es nicht.
Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn die Maßnahme nicht durchgeführt oder nicht weitergeführt wird.
Wird aus einem wichtigen Grund gekündigt, so sind nur die bis dahin vertragsmäßig erbrachten, in sich abgeschlossenen und nachgewiesenen Leistungen zu vergüten und die dafür entstandenen pauschalierten Nebenkosten zu erstatten.

§ 17
Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für die Leistungen des Auftragnehmers ist der Sitz des Auftraggebers.

§ 18
Schriftform

Sämtliche Änderungen, Ergänzungen, Einschränkungen oder Erweiterungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien.
Eine Abweichung von den Bestimmungen dieses Vertrages oder von den im § 2 genannten Vertragsgrundlagen ist dem Auftragnehmer allgemein oder im Einzelfall nur gestattet, wenn er vorher die schriftliche Zustimmung des Auftraggebers eingeholt hat.
Die etwaigen Nichtigkeiten einzelner Bestimmungen dieses Vertrages ziehen nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages nach sich.
Diese Bestimmungen sind ihrem Inhalt nach so auszulegen, dass sie in gesetzlich zulässiger Weise das vertraglich gewollte Ziel erreichen lassen.

§ 19
Sonstiges

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt.
Davon erhalten der Auftraggeber und der Auftragnehmer je ein Exemplar.
Anlage: Angebot vom 15.04.2020

Dömitz, ...25.06.2020...

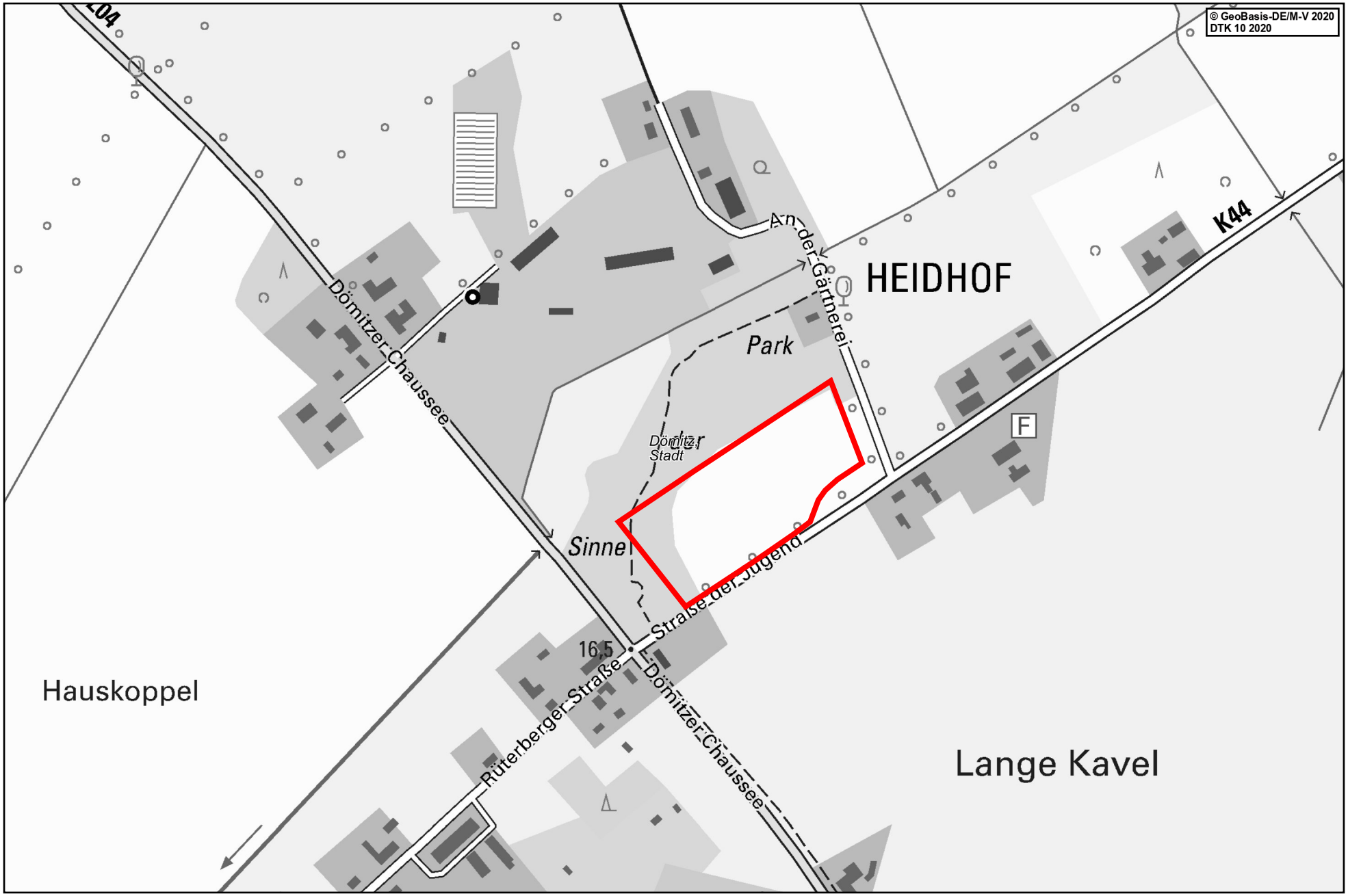
Auftraggeber

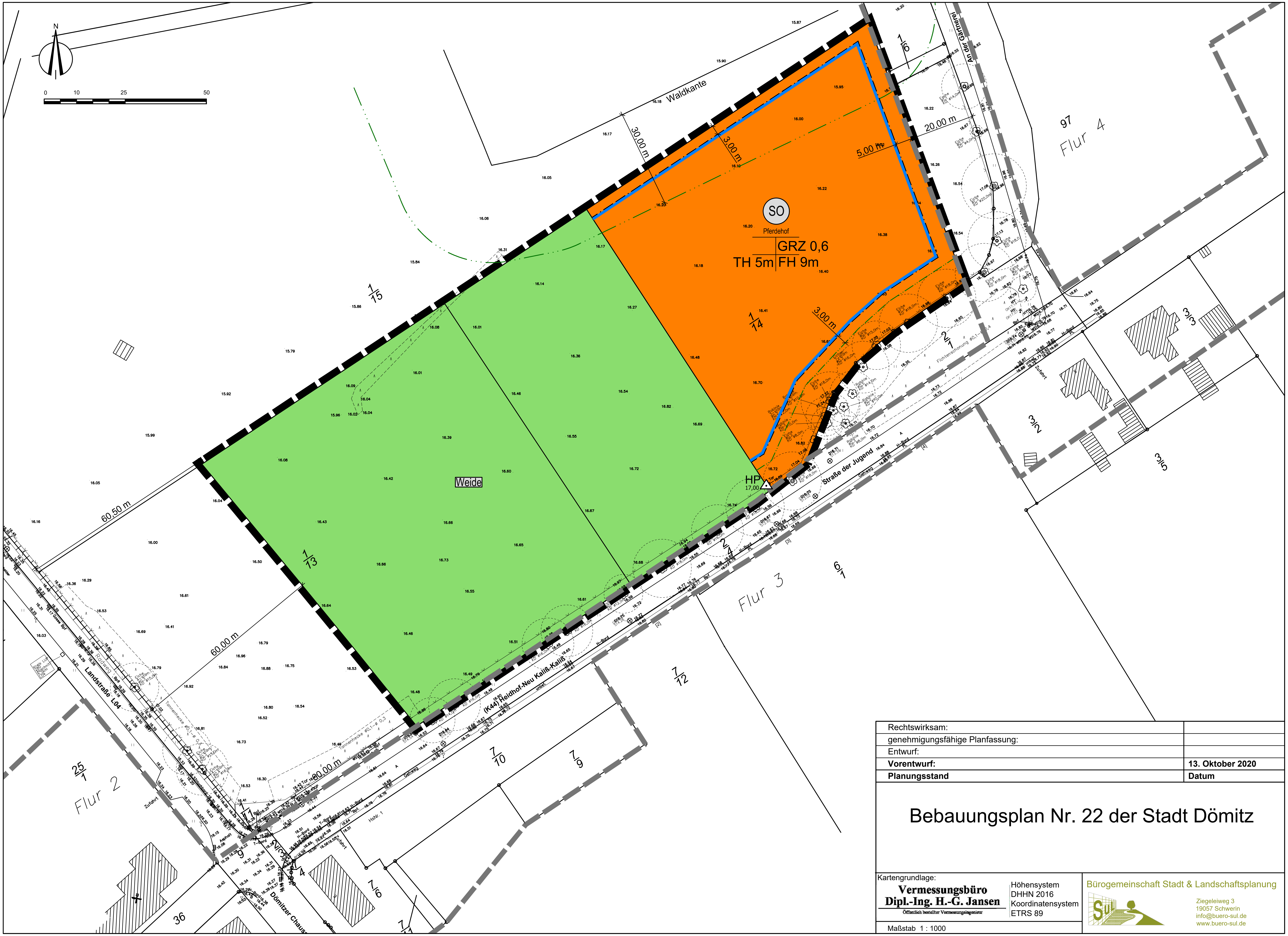
.....

Schwerin, 17.04.2020

Auftragnehmer

Dipl-Ing. Martin Prütz


© GeoBasis-DE/M-V 2020
DTK 10 2020
L04
HEIDHOF
An der Gärtnerei
K44
Park
Dömitzer Chaussee
Dömitz
Stadt
F
Sinne
Straße der Jugend
16,5
Rüterberger Straße
Dömitzer Chaussee
Hauskoppel
Lange Kavel



Rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	**13. Oktober 2020**
Planungsstand	**Datum**

Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Dömitz

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Höhensystem DHHN 2016
Koordinatensystem ETRS 89

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet,
Pferdehof
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH 5m — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 9m — Firsthöhe als Höchstmaß

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (Weide)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

HP 17,00 — Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldabstand 30 m
(§ 20 Abs. 1 S. 1 LWaldG)

Traufkante Bäume

Grenze Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteils Heidhof
(Rechtskraft: 12.06.2002)

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

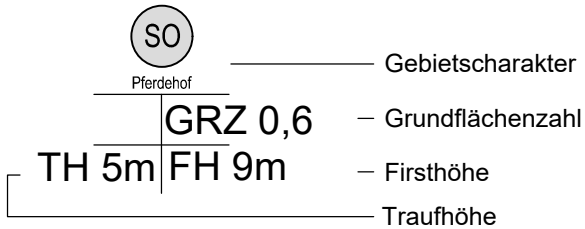
1/14 — Flurstücksnummer

3,00 m — Bemaßung

Zaun

Bestandsbäume

NUTZUNGSSCHABLONE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 22

der
Stadt Dömitz

VORENTWURF

13. OKTOBER 2020

Teil B – TEXT –

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

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

1.2 Zulässig sind:
- Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Ferienhäuser und Gästewohnungen
- Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal
- Büro- und Verwaltungsräume
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

2.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte untere Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 17,0 m über NHN. Oberer Bezugspunkte sind die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

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

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

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

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Innerhalb des Sondergebietes „Pferdehof“ ist der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnete Bereich der Kronentraufe als Rasen auf Dauer zu erhalten und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist bis 3x jährlich zulässig.

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

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

Hinweise

Bodenschutz

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete (nach innen gerichtete) Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Artenschutz

- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind als Vermeidungsmaßnahmen eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober), ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien sowie ein Amphibienschutzzaun vorzusehen. Gefangene Tiere sind *in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen (?)*.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ-MALLISS

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

BEGRÜNDUNG **VORENTWURF** **13. OKTOBER 2020**

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz
über den

Bebauungsplan Nr. 22

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 4
1.2. Verfahrensablauf 4
1.3. Planungsgrundlagen 5
2. Planerische Rahmenbedingungen 5
2.1. Rechtsgrundlagen 5
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 6
2.3 Kommunale Planungen 8
3. Plangebiet 9
3.1. Lage und Geltungsbereich 9
3.2. Bestand 10
4. Planinhalt 11
4.1. Art der baulichen Nutzung 11
4.2. Maß der baulichen Nutzung 12
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4 Grünflächen 13
4.5 Erschließung 13
5. Umweltbelange 14
5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes 15
5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen 18
5.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation 19
5.4. Beschreibung der Maßnahmen 23
6. Immissionsschutz 23
6.1. Auswirkungen 24
6.2. Einwirkungen 24
7. Planungsalternativen 25
8. Flächenbilanz 25

besonderer Teil: Umweltbericht

Rote Textteile kennzeichnen Klärungs-/Präzisierungsbedarf

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

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

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

Da das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich zuzurechnen ist, macht sich die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung der betreffenden Fläche zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die durch den vorliegenden B-Plan begründete Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach Art und Maß in das nähere Umfeld einpasst. Hierfür trifft der vorliegende Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen – unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Planung soll einen Beitrag dazu leisten, die für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Grundzentrums Dömitz bedeutsame Angebotsvielfalt im Bereich des Tourismus zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit dient der B-Plan zur Erreichung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Dömitz.

1.2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.-__.2020 die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am …….. im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 mit Schreiben vom __.__.2020 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: __.__2020) in der Zeit vom __.__.2020 bis zum __.__.2020 im Amt Dömitz-Malliß, Bauamt, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am __.__.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __ sowie im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/amt-und-gemeinden/bauleitplaung-verfahren/.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.2020 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am __.__.2020 den Entwurf des B-Plans Nr. 22 (Stand: __.__.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Plans Nr. 22 (Stand: __.__.2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 im Amt Dömitz- Malliß, Bauamt, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am __.__.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtskurier Nr. __sowie im Internet unter https://www.amtdoemitz-malliss.de/amt-und-gemeinden/bauleitplaung-verfahren/ mit den Hinweisen, dass

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

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

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

Der B-Plan Nr. 22 (Stand: __.__.____), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.___ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

1.3. Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage dient der Bestandsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen vom 16.01.2020 in Verbindung mit ALKIS-Datensätzen als Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Der Bebauungsplan Nr. 22 besteht aus:

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

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

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

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

nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

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

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

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

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

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

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

⇨ Durch das Plangebiet werden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) beansprucht. Landwirtschaftliche Belange werden berührt.

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

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

⇨ Die Planung entspricht den Programmsätzen.

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

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

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

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

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

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

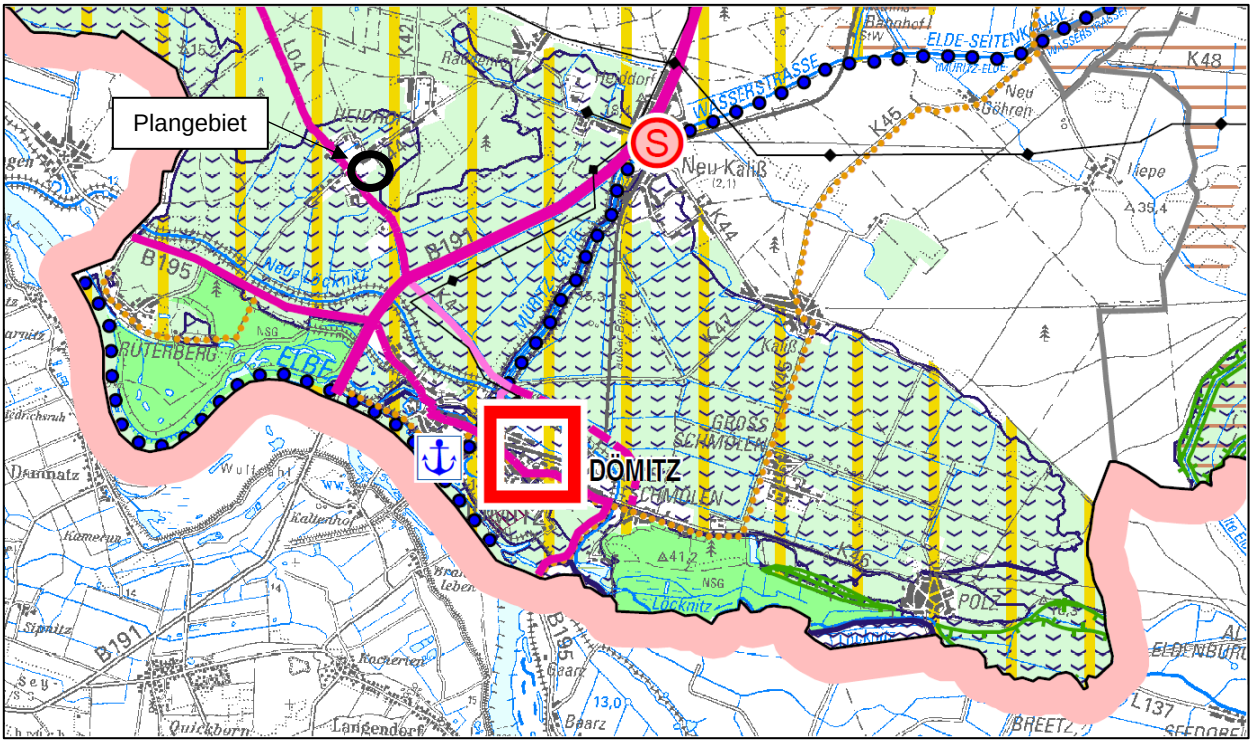


Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP WM 2011 mit Lage des Plangebietes

2.3 Kommunale Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dömitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan mit Stand der 3. Änderung und Ergänzung vom 06.02.2010 stellt im Bereich des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie östlich hiervon eine Wohnbaufläche dar. Ein sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ auszuweisen, widerspräche dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

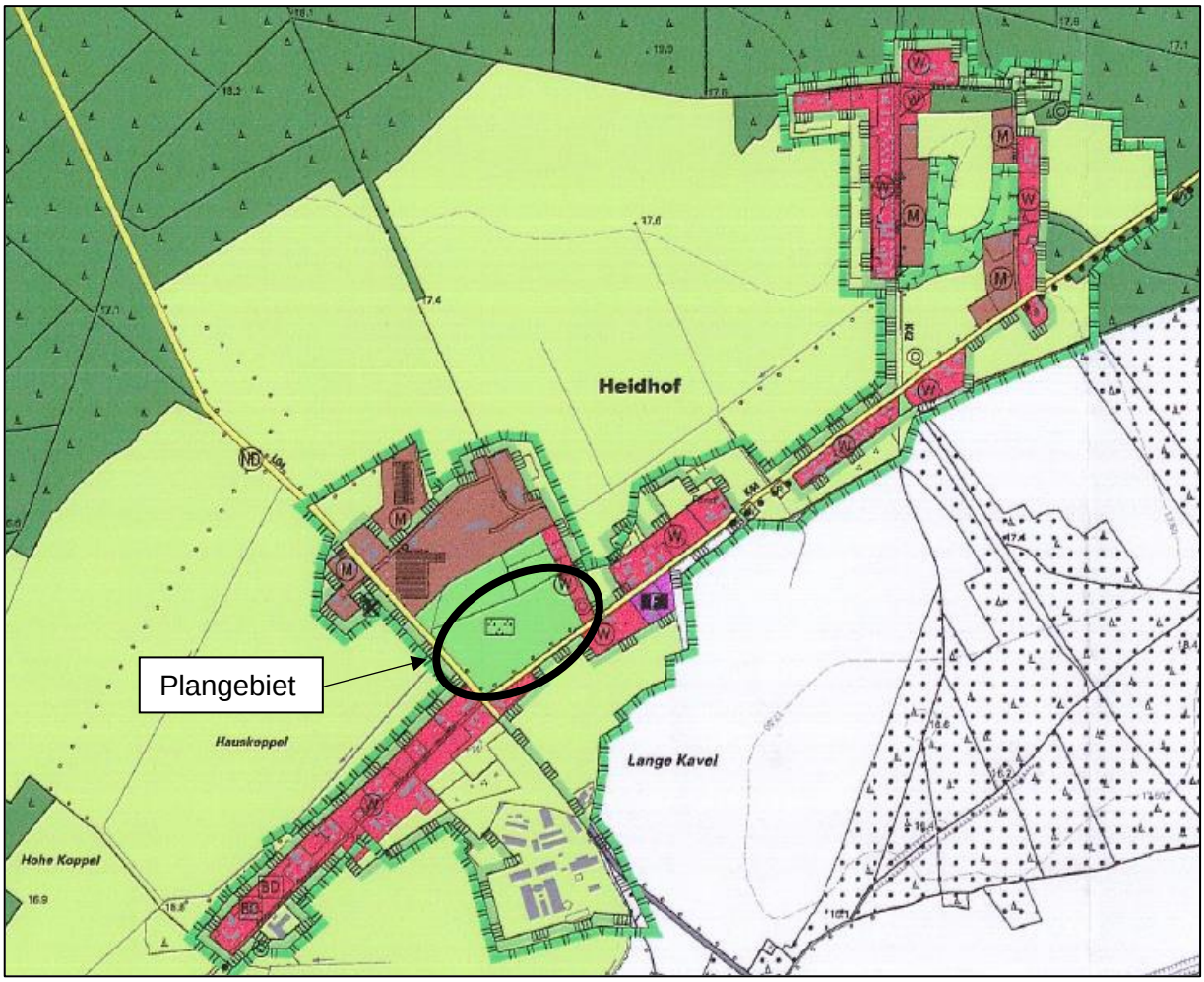


Abbildung 2: Ausschnitt F-Plan der Stadt Dömitz

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Dömitz mit den Ortsteilen Dömitz, Groß Schmölen, Heidhof, Klein Schmölen, Polz und Rüterberg befindet sich im äußersten Süden des Landkreises Ludwigslust-Parchim, unmittelbar an der Elbe und damit angrenzend an die Bundesländer Niedersachsen und Brandenburg. Dömitz gehört zum Amt Dömitz-Malliß und ist gleichzeitig Amtssitz für die Umlandgemeinden. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 6.043 ha leben 3.011 Einwohner (Stand: 31.12.2019[1]). Zu den Nachbargemeinden zählen Vielank, Grebs-Niendorf, Neu Kaliß (alle Amt Dömitz-Malliß), die Stadt Lenzen (Amt Lenzen-Elbtalaue, Land Brandenburg), die Gemeinde Amt Neuhaus (Land Niedersachsen) sowie die Samtgemeinde Elbtalaue (Landkreis Lüchow-Dannenberg, Land Niedersachsen).

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heidhof, etwa 5 km nordwestlich von Dömitz. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 1/13 und 1/14, Flur 3, Gemarkung Heidhof und

[1] Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 2019

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

3.2. Bestand

Plangebiet

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

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

Umgebung

Nördlich des Plangebietes befinden sich Acker- und Grünflächen sowie östlich hiervon eine kleine Waldfläche. Der auf dem im Luftbild erkennbare Gehölzstreifen zwischen Geltungsbereich und Wald ist nicht mehr vorhanden. Hierbei handelte es sich um eine Weihnachtsbaumplantage, die bereits abgeholzt wurde, und auch nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu werten ist. Zwischen Wald und Straße an der Gärtnerei besteht ein Wohnhaus mit ca. 60 m Abstand zum Plangebiet. Das Wohnhaus befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Heidhof. Auch die sich südlich an das Wohnhaus anschließenden (noch unbebauten) Flächen befinden sich bis zu einer Tiefe von 20 m ab Straßenflurstück (An der Gärtnerei) innerhalb der Satzung und damit im Innenbereich. Östlich grenzt eine Dauergrünlandfläche an die Straße an. Dahinter folgen bebaute Wohngrundstücke mit etwa 100 m Abstand zum Plangebiet. Südlich des Plangebietes grenzt die Straße der Jugend als öffentliche Erschließungsstraße mit Alleecharakter an. Auf der Südseite der Straße der Jugend befindet sich weitere Wohnbebauung

sowie Dauergrünland. Westlich verläuft die Dömitzer Chaussee (Landesstraße L04). Zwischen Dömitzer Chaussee und Plangebiet befindet sich eine Grünfläche.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Dömitz soll ein Flächenangebot für einen Pferdehof geschaffen und das Plangebiet dauerhaft für diese Zwecke gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 1.1

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

Textliche Festsetzung 1.2
Zulässig sind:

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

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

Vorrangig zielt die Planung darauf ab, die planungsrechtliche Grundlage für die Haltung, Zucht und Pflege von Pferden zu schaffen und entsprechende Synergien mit touristischen, sportlichen und gesundheitlichen Angeboten zu ermöglichen. Dies betrifft insbesondere den Reitsport und Reittourismus mit der Unterbringung von Gast- und Pensionspferden und entsprechenden Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und Wanderreiter. Als Anlagen für Pferdehaltung und Reitsport sind unter anderem zulässig:

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

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

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

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche/Grundflächenzahl

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

Im sonstigen Sondergebiet „Pferdehof“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 ist nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung 2.1). In der festgesetzten zulässigen Grundfläche findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Reitwiese bzw. Longierflächen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen soweit sie als Naturplatz angelegt bzw. unbefestigt aus dem Bestand entwickelt werden.

Vollgeschosse

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

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und eine ortsbildverträgliche Einpassung sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden Trauf- und Firsthöhe (TH 5 m und

FH 9 m) als Höchstmaß festgesetzt. Diese beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt, deren Höhe anhand des der Planung zugrundeliegenden Vermesserplans im Höhensystem DHHN2016 bestimmt wurde.

Textliche Festsetzung 2.2
Für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte untere Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 17,0 m über NHN. Oberer Bezugspunkte sind die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

Textliche Festsetzung 2.3
Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im sonstigen Sondergebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

4.4 Grünflächen

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

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Straße der Jugend, die im Westen von der Dömitzer Chaussee (L04) abzweigt. Am östlichen Ende der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 1/14 (Sondergebiet) und 2/4 (Straße) besteht bereits eine Grundstückszufahrt. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

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

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

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

Wärme
…

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

Telekommunikation

…

Niederschlagsentwässerung

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

Abfallentsorgung

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

Löschwasserversorgung

…

5. Umweltbelange

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

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

- ACS Acker (Mais 2020, Feldblock DEMVLI107AD40048)
- *OBD Brache der Dorfgebiete (ehemalige Gärtnerei)?*

Angrenzend:

- Westlich OBD Brache der Dorfgebiete (ehemalige Gärtnerei) / PPA strukturarme ältere Parkanlage (Park der Sinne, siehe TK10 1985) / L04
- Südlich BBA Straßenbäume / LUP 44 /Acker
- Südöstlich PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Östlich ACS Acker (Satzungsfläche - Wohnbebauung) / Baumreihe / Straße
- Nördlich OBD Brache der Dorfgebiete (gerodete Weihnachtsbaumplantage) / Wald, (ehemals Park der Sinne) / Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 befindet sich vollständig in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern. Im Biosphärenreservat ist gemäß Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz (BRElbeG M-V) eine auf das Miteinander von Mensch und Natur ausgerichtete Erhaltung und nachhaltige Entwicklung des Gebietes mit seinen landschaftlichen, kulturellen, sozialen und ökonomischen Werten, Potenzialen und Funktionen einschließlich der Hochwasserschutzsysteme sicherzustellen. Große Teile des Biosphärenreservats sind Bestandteil des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. So ist auch östlich der Ergänzungsfläche Nr. 4 der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Heidhof ein Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA „Mecklenburgisches Elbetal“) ausgewiesen.

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V ist angrenzend am südöstlichen Rand (Eichen / Laubholz) und am südlichen Rand (Allee an der Straße der Jugend/K44) des Geltungsbereiches vorhanden.

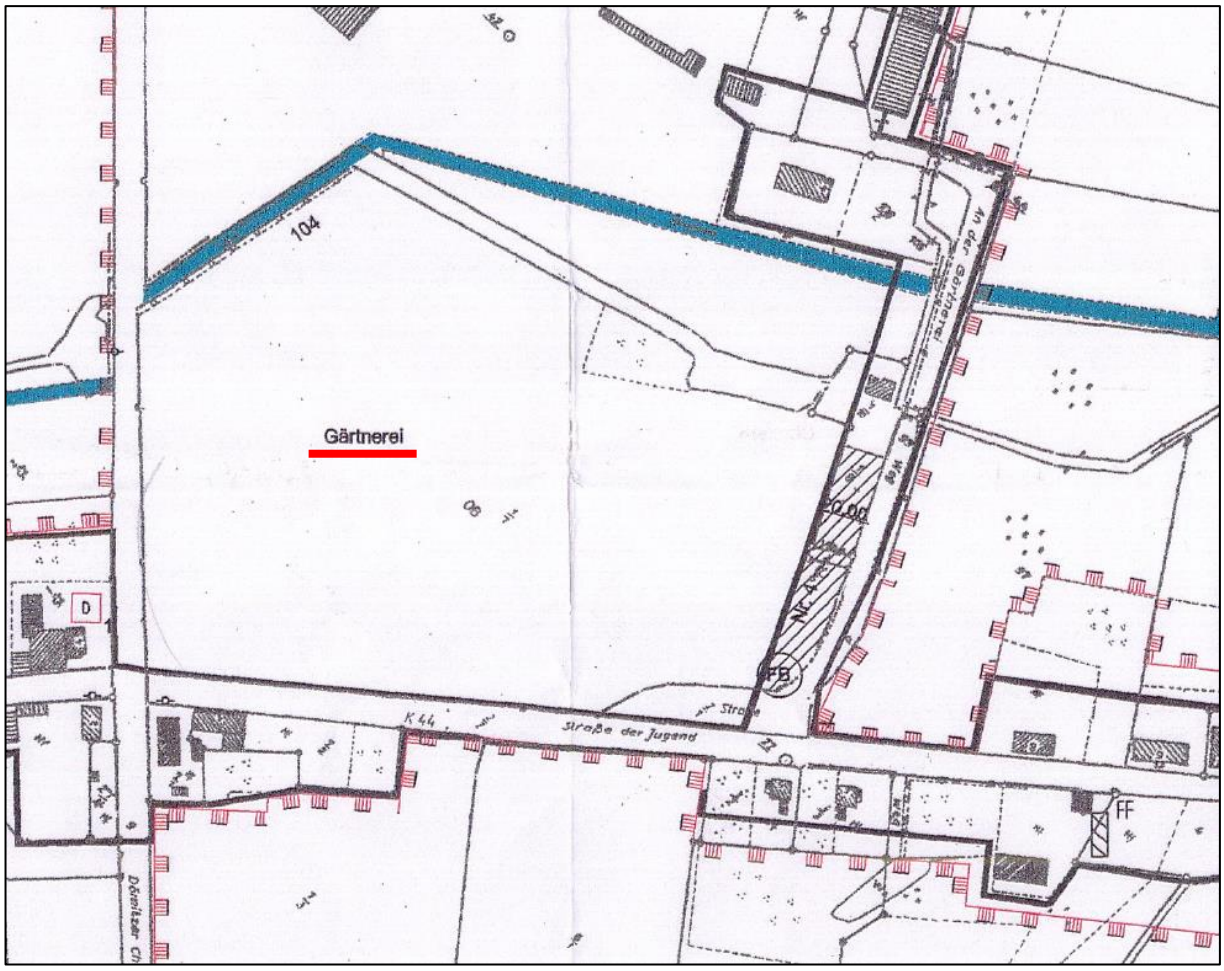


Abbildung 4: Auszug Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Heidhof, Stand 2002

5.1. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

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

Internationale Schutzgebiete

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

Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) Vom 12. Juli 2019[2].

Güte und Bedeutung
Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten des Offenlandes wie Rotmilan und Wiesenweihe sowie nordische Rastvögel wie Zwerg- und Singschwan, Bläss- und Saatgans sowie Kranich (wichtiger Zugkorridor). Jahrhundertealte Kulturlandschaft Elbaue und Muldentäler der

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

Nebengewässer mit umfangreichen Grabensystemen. Norddeutsches Urstromtal (Elbe) mit Talsandflächen und Binnendünen sowie Schmelzwasserabflussbahnen der Nebengewässer (u.a. Elde, Rögnitz, Sude, Schaale, Boize)

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

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

Die Flächennutzung im SPA umfasst entsprechend Standarddatenbogen:

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

Zielarten des SPA
Nachfolgend werden die Zielarten (Brutvögel) des SPA mit ihrem Erhaltungszustand (EZ) und der ungefähren Anzahl der Brutpaare dargestellt. Grundlage bildet der Standarddatenbogen (SDB) aus dem Jahr 2007 (aktualisiert Mai 2016).

Erläuterungen zu der folgenden Tabelle: **"Erhaltungszustand"** = Erhaltungszustand und Wiederherstellungsmöglichkeit der für die Art wichtigen Habitatelemente (A = sehr gut, B = gut, C = mittel bis schlecht); **"Gesamtbeurteilung"** = Gesamtbeurteilung der Bedeutung des Europäischen Vogelschutzgebiets für den Erhalt der Art (A = sehr hoch, B = hoch, C = mittel bis gering)

Tabelle 1: Zielarten SPA

Artname		**Anhang I VS-RL**	**Status**	**Populationsgröße**	**"Erhaltungszustand (lt. SDB)"**	**"Gesamtbeurteilung (lt. SDB) bezogen auf Deutschland"**
deutsch	**wissenschaftlich**					
Eisvogel	Alcedo atthis	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	C
Heidelerche	Lullula arborea	Anhang I	bruetend	~ 125 Brutpaare	B	B
Kranich	Grus grus	Anhang I	bruetend	~ 7 Brutpaare	B	C
Mittel-specht	Dendrocopos medius	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	C
Neuntöter	Lanius collurio	Anhang I	bruetend	~ 100 Brutpaare	B	C
Ortolan	Emberiza hortulana	Anhang I	bruetend	~ 25 Brutpaare	B	B
Rohrweihe	Circus aeruginosus	Anhang I	bruetend	~ 20 Brutpaare	B	B
Rotmilan	Milvus milvus	Anhang I	bruetend	~ 25 Brutpaare	B	B

Schwarzmilan	Milvus migrans	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	C
Schwarz-specht	Dryocopus martius	Anhang I	bruetend	~ 40 Brutpaare	B	B
Schwarz-storch	Ciconia nigra	Anhang I	bruetend	= 4 Brutpaare	B	A
Seeadler	Haliaeetus albicilla	Anhang I	bruetend	= 1 Brutpaare	B	C
Singschwan	Cygnus cygnus	Anhang I	durchziehend	~ 1000 Ind.	B	A
Sperbergras-mücke	Sylvia nisoria	Anhang I	bruetend	~ 30 Brutpaare	B	B
Tüpfelsumpf-huhn	Porzana porzana	Anhang I	bruetend	~ 3 Brutpaare	B	B
Wachtel-kö-nig	Crex crex	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	C
Weißstorch	Ciconia ciconia	Anhang I	bruetend	= 35 Brutpaare	B	B
Wespen-bus-sard	Pernis apivorus	Anhang I	bruetend	~ 3 Brutpaare	B	C
Wiesen-weihe	Circus pygargus	Anhang I	bruetend	~ 5 Brutpaare	B	B
Ziegen-mel-ker	Caprimulgus europaeus	Anhang I	bruetend	~ 4 Brutpaare	B	C
Zwerg-schwan (Mit-tel-europa)	Cygnus columbianus bewickii	Anhang I	durchziehend	~ 1500 Ind.	B	A
Bekassine	Gallinago gallinago		bruetend	~ 20 Brutpaare	C	C
Bläßgans	Anser albifrons		durchziehend	~ 15000 Ind.	B	B
Brandgans	Tadorna tadorna		bruetend	~ 3 Brutpaare	C	C
Grau-schnäp-per	Muscicapa striata		bruetend	~ 200 Brutpaare	B	C
Großer Brach-vogel	Numenius arquata		bruetend	~ 5 Brutpaare	C	B
Kiebitz	Vanellus vanellus		bruetend	~ 100 Brutpaare	C	B
Reiherente	Aythya fuligula		bruetend	~ 15 Brutpaare	B	C
Saatgans	Anser fabalis		durchziehend	~ 9000 Ind.	B	A
Stein-schmät-zer	Oenanthe oenanthe		bruetend	~ 20 Brutpaare	B	C
Turteltaube	Streptopelia turtur		bruetend	~ 70 Brutpaare	B	C
Wendehals	Jynx torquilla		bruetend	~ 30 Brutpaare	B	C

Für das Vorhaben ist unabhängig von der Lage im 300 m Untersuchungsraum keine Vorprüfung notwendig, da bereits für die zwischen dem Vorhabengebiet und dem SPA liegende Satzung (Ergänzungsfläche Nr. 4), in der Stellungnahme von Herrn F. Steffen im Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern, Dienststelle Boizenburg vom 29.08.2001 zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung der damals eigenständigen Gemeinde Heidhof, keine Beeinträchtigung eingestellt wurde. Daher kann eine Beeinträchtigung durch den Pferdehof, der teilweise Ackerflächen dauerhaft in Grünland umwandelt, ausgeschlossen werden.

<u>GGB (FFH) DE 2833-306 Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz</u>

In über 1700 m Entfernung südwestlich/südlich.

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

Nationale Schutzgebiete und -objekte

B3EZ Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern – Entwicklungszone

Ortsübergreifend

Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann ausgeschlossen werden, da Orte und damit Bautätigkeit an sich Bestandteil des Schutzgebietes sind, und das Ziel des Vorhabens die im Biosphärenreservat gewünschte touristische Entwicklung des Gebietes ist.

Wertbiotope (§20)
im / am Geltungsbereich: keine

im 200m Untersuchungsraum: keine

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V
am Geltungsbereich Kronentraufschutz verbindlich beachten!

Bäume nach § 18 NatSchAG M-V
am Geltungsbereich Kronentraufschutz verbindlich beachten!

5.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

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

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen

zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage von Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, weitestgehend Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe)
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

5.3. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

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

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

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

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

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE-Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

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

Tabelle 2.1: Wertstufenermittlung

Biotoptyp	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACS	Sandacker (Mais)	1	1,5
AGB	Baumschule (Weihnachtsbaumplantage)	0	1,0
OBV	Brache der Verkehrsflächen	1	1,5
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (Park der Sinne)	1	1,5

Tabelle 2.2: Flächenbilanz

Biotop	Fläche	m²	Bemerkung
ACS	Sondergebiet GRZ 0,6	4475	
ACS	nicht überbaubar	2983	
ACS	Weide	14512	Kompensation
ACS	Kronentraufschutz	670	Kompensation
AGB	Sondergebiet GRZ 0,6	192	
AGB	nicht überbaubar	128	
OBV	Kronentraufschutz	430	Bestand
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1220	Erhalt Grünland
	Gesamt	24.610,00	

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

Tabelle 3: Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	
Natura 200-Gebiete, Biosphärenreservate	1,25
Lagefaktorreduzierung	1,0

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

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

Tabelle 4: Biotoptypen

Lage	Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirk-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
ACS	Sondergebiet	7458	1,5	1	11.187,00
AGB	Sondergebiet	320	1	1	320,00
	Gesamt	7778			11.507,00

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

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

Beeinträchtigungen sind nicht einzustellen.

Tabelle 5: Zu berücksichtigende Biotoptypen

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

keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.
Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 6:

Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Sondergebiet GRZ 0,6	4.667,0	0,5	2.333,5
	4.667,0		2.333,5

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7:

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m2 EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations-bedarf [m2 EFÄ]
11.507,00	0,00	2.333,50	13.840,50

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

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

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt. Da die Umwandlung von Acker in Weidegrünland an sich als positiv für den Naturhaushalt einzustufen ist, die Anforderungen des Zielbereiches 2 für Grünland oder Weiden aber als nicht realisierbar für eine Beweidung im Wirtschaftsbetrieb einzustufen sind, wird die Ackerumwandlung nur als kompensationsmindernde Maßnahme eingestuft. Da der Maßnahmekatalog Zielbereich 6 hier nicht als zielführend bzw. unvollständig einzustufen ist, wird in Anlehnung an den Zielbereich 2.3 der Wert mit 1,0 eingestellt. Das Grünland ist auf Dauer als Grünland zu erhalten.

Tabelle 8:

Maßnahme	Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 FÄ]
Acker in Grünland	14.512,00	1,00	14.512,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations-mindernden Maßnahme [m2 EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations-bedarf [m2 EFÄ]
13.840,50	14.512,00	-671,50

Es werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Tabelle 10:

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

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 11:

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

Aufgrund der Anforderungen sind keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 12:

EFÄ	KFÄ	Bilanz
13.840,50	14.512,00	671,50

5.4. Beschreibung der Maßnahmen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes „Pferdehof“ ist der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnete Bereich der Kronentraufe als Rasen auf Dauer zu erhalten und darf weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist bis 3x jährlich zulässig.

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

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

6. Immissionsschutz

In § 1 BauGB werden die Grundsätze der Bauleitplanung benannt. Demnach soll die Bauleitplanung unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. In Bezug auf die zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können Immissionen durch Lärm, Luftschadstoffe und Gerüche eine wichtige Rolle bei der Aufstellung von Bauleitplänen spielen. Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder

Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Als Beurteilungsgrundlage für die städtebauliche Planung dient die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, welche Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes und schalltechnische Orientierungswerte für Baugebiete bzw. Nutzungsarten enthält.

6.1. Auswirkungen

Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Ponyhof“ sind die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu betrachten und Immissionskonflikte möglichst zu vermeiden bzw. durch entsprechende Regelungen/Maßnahmen zu lösen. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist Wohnbebauung im planungsrechtlichen Innenbereich vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt für den relevanten Umgebungsbereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Nachfolgende Tabelle zeigt die für die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die betreffenden Baugebiete bzw. Nutzungen:

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

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1

Für sonstige Sondergebiete ist hier eine Spanne angegeben, innerhalb der sich je nach Nutzungsart die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes bestimmt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Pferdehof“ sowie die daraus abgeleiteten zulässigen Nutzungen legen einen Vergleich zum Dorfgebiet mit der entsprechenden Schutzwürdigkeit nahe. Somit lassen sich aufgrund der räumlichen Zuordnung des Plangebietes zu den umgebenden Nutzungen und deren jeweilige Schutzwürdigkeit keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärmimmissionen erwarten.

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

6.2. Einwirkungen

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

7. Planungsalternativen

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

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet	8.448	37,4
Private Grünfläche „Weide“	14.162	62,6
Geltungsbereich B-Plan	**22.610**	**100**

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. 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

Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Dömitz

Stand: Vorentwurf 13. Oktober 2020

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 2

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 9

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 15

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 16

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 16

3 Zusätzliche Angaben 21

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 21

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 21

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans 21

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

Kursive Textteile besitzen Klärungs- / Präzisierungsbedarf

Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 22 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 berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.*

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sonstiges Sondergebiet	Ortsrand, Acker, östlich bestehende Satzung	ca. 0,85 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, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- 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 BNatSchG),
- 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, BNatSchG),

- 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 Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des 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.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- 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,
- 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).

<u>Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele</u>

Gebietsschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele
Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig
Wasser:
Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes
Boden:
Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.
Immissionsschutz:
Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm, Geruch).

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

siehe Begründung

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne[1]

In der Karte I Arten und Lebensräume werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Ein V.1 Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung wurde als Grenzsignatur um den Ort gelegt. Der Graben nördlich hinter der Bebauung ist als F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte eingestuft.
In der Karte I Arten und Lebensräume werden keine Aussagen für den Bereich getroffen. Ein umfangreiches Netz des Biotopverbundes das die Natura 2000-Gebiete (SPA / FFH Gebiete) miteinander verbinden soll, ist verzeichnet.
Ein Biotopverbundsystem im weiteren Sinne ist eng um die Ortschaft gezogen und sogar, einige alte Bebauung negierend, großflächig einzustellen.
Die Karte III Entwicklungsziele weist eng um die Ortschaft gezogen 12.1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten aus:
Nördlich für das Fließgewässer als Ziel 4.4 Fließgewässer mit Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte. Zudem wird auf eine 10.2 Sonstige Polderfläche (nachrichtliche Darstellung) hingewiesen.
Die Karte IV – Raumentwicklung weist daher einen Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und in etwa 300m Entfernung von Bebauung (teilweise Ortslage negierend) im Nordosten einen Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur – hier sehr hohe Funktionsbewertung aus.
Die Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft war mit Stand 25.08.2020 immer noch nicht eingestellt.

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

Der Flächennutzungsplan mit Stand der 3. Änderung und Ergänzung vom 06.02.2010 stellt für den Bereich des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes widerspräche dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

siehe Begründung

[1] www.umweltkarten.mv-regierung.de

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.

- Für die Schutzgüter (vgl. folgende Tabelle) orientiert sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich und einen 200m Untersuchungsraum.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	**Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)**	**Beschreibung / Rechtsgrundlage**
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV VSG (SPA) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ortsumschließend
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Der Geltungsbereich befindet sich in einem nationalen Schutzgebiet.	B3EZ Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern - Entwicklungszone
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.	Biotope nach § 20 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	*Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume* *Straßenbäume (Kronentraufe)*	*§ 18 NatSchAG M-V*
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Ja, betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen HPNV: Buchenwälder mesophiler Standorte M59	§ 2 LWaldG Forstamt Kaliß, Revier Heidhof Neueinstufung
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich • Acker, Feldblock DEMVLI107AD40048 • *xx Brache der Dorfgebiete (ehemalige Gärtnerei)????* Angrenzend: • Westlich Brache der Dorfgebiete (ehemalige Gärtnerei) / L04 • Südlich Straßenbäume / LUP 44 /Acker • Östlich Baumreihe / Straße / Acker / Satzungsfläche • Nördlich Wald / Brache der Dorfgebiete (ehemalige Gärtnerei) / Wohnbebauung **Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit.**	
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) [3]	Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. **Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. (siehe auch AFB)** **Keine Rastgebiete betroffen**	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Boden	durch Versiegelung und Umbau anthropogen vorbelastete Böden Acker DEMVLI107AD40048 Sande sickerwasserbestimmt fb01 Ackerzahl um 24 Sand-Gley / Podsol-Gley – Tal, und Beckensande, eben bis flachwellig. Bodennutzung = Landwirtschaft Erosion-Wind = keine-gering Erosion-Wasser = keine-sehr gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG extrem hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering **Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:** hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 4 (hoch) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <= 2m Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt Dargebotsklasse: genutztes Dargebot Beregnung, erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 984, mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 188.0, nutzbares Dargebot [m³/d]: 984 Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 204.7 mm/a	
Oberflächengewässer	Nein, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden LV 104 - EMEL-0600 -WRRL-Berichtspflichtig im Norden in mind. 100m Entfernung hinter Bebauung / Wald, FGSK ohne Bewertung benachbart Klasse 4 unbefriedigend Einzugsbereich LAWA-Route: 593142000000000 Graben aus Heidhof von Ausleitung Graben aus Neu Kaliß bis Mündung in Graben aus Neu Kaliß **Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.** Risikogebiet Elbe - DENI_RG_5_MEL_PE08 Überflutungsfläche für ein Ereignis geringer Wahrscheinlichkeit / Extremereignis. Im Binnenbereich entspricht dies einem 200-jährlichen Ereignis (HQ 200/ HW 200) mit Deichversagen. Überschwemmungsgebiete: Elbe - Teilgebiet: Polder Broda, Fläche in qm: 8218323	
Klima und Luft	Klima / Luft sind im lokalen Maßstab durch Veränderung der Siedlungsfläche betroffen: maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 566.0 mm/a **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 sind:	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	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 angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum 20 Waldlandschaft zwischen Neu Kaliß, Eldena und Eldenburg (VI 2 – 5) Landschaftsbildbewertung: hohe- sehr hohe Bedeutung des Landschaftsbildes. Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Lage in Heidhof zwischen ehemaliger Gärtnerei und Kreisstraße. **Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte 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 200-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (vorwiegend Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Flurgehölze prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere bis hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Elbe Leitlinie für den Vogelzug – Zone A, überörtlicher Verbundraum (Biotopverbund im weiteren Sinne) ortsumschließend Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung nördlich relevante Immissionsquellen sind: • Milch - Fleisch - Marktfrucht Agrargenossenschaft e.G. Ernst-Thälmann-Str. 3 19294 Neu Kaliß – Heiddorf., in ca. 400m Entfernung • Anlagenkategorie: Holz, Zellstoff Betreiber: Neu Kaliß Spezialpapier in ca. ca. 3200m Entfernung SOx-Ausstoß [kg/a]: 54 NOx-Ausstoß [kg/a]: 4608 Gesamtstaub-Ausstoß [kg/a]: 11 Feinstaub (PM10)-Ausstoß [kg/a]: 4 CO2-Ausstoß [kg/a]: 6982181 CO-Ausstoß [kg/a]: 488 NMVOC-Ausstoß [kg/a]: 54 • Biogasanlagen Neu Kaliß ca. 3200m BImsch: 1.2.2.2V	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	*Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter.* Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen entstehen. Die atmosphärische Vorbelastung der Konzentration von Ammoniak in der Luft beträgt für die ländlichen Räume in M-V 3 µg/m³ Luft. Die atmosphärische Vorbelastung für die Deposition an Stickstoff wird für Freiland mit 11 kg N / ha und Jahr angerechnet.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. Siedlungsabwässer mit Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung unbelasteten Niederschlagswässer vorgesehen zur Versickerung	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Im geplanten Baugebiet fallen entsorgungspflichtigen Abfällen	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	

Umweltbelang	Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein, FFH (neu GGB) Managementplan in Bearbeitung	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	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.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	nicht relevant, da Flächengröße zum Gesamtgebiet unerheblich
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant, da Flächengröße zum Gesamtgebiet unerheblich
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Keine touristische Entwicklung im Biosphärenreservat
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	*nicht relevant, da Schutz Kronentraufe*
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant / keine Unterschreitung Waldabstand
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin umgebende kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen bei intensiver Landwirtschaft, keine teilweise Umwandlung von Acker in Weidegrünland
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräumen und sporadische statt kontinuierliche Störung, langfristig weitere Verringerung der Artenvielfalt bei intensiver Landwirtschaft
Fläche und Boden	Erhaltung offener Böden, keine positiven Auswirkungen bei intensiver Landwirtschaft
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung offener Böden, keine positiven Auswirkungen bei intensiver Landwirtschaft
Klima und Luft	Nicht relevant, da zu geringe Größe
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung der nicht bebauten Landschaft
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	*nicht relevant*
Vermeidung von Emissionen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden.
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen, aber auch eine weitere Nutzung durch die Landwirtschaft (Acker) ist möglich. Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen / Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers der Dachflächen
- Teilweise Umwandlung der Ackerfläche in Weidegrünland

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.

Tabelle 4:

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung, unter Berücksichtigung** möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	**erheblich (ja / nein)**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Am Geltungsbereich befinden sich internationalen Schutzgebiete	Nein Satzung mit Baurecht zwischen Plangebiet und SPA
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Erhöhte Transporte auf Straßen im Bereich von Schutzgebieten Teilweise Weide statt Ackerland Verringerung offener Lebensräume im Randbereich von Schutzgebiete B-Plan Nr.20 DKW Heidhof	Nein Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich nationale Schutzgebiete	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Erhöhte Transporte auf Straßen im Bereich von Schutzgebieten Teilweise Weide statt Ackerland Verringerung offener Lebensräume im Randbereich von Schutzgebiete B-Plan Nr.20 DKW Heidhof	Nein Nein

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung, unter Berücksichtigung** möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	**erheblich (ja / nein)**
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte. Im 200m Wirkradius befinden sich keine Schutzobjekte	Nein Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	- Erhöhte Transporte auf Allee und Baumbestandene Straßen im Gemeindegebiet B-Plan Nr.20 DKW Heidhof	Nein Nein
Nach NatSchAG, geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützten Bäume.	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	*Keine, da Schutz Kronentraufe* Nicht relevant	Nein
Wald	Es befindet sich Wald am Geltungsbereich und der näheren Umgebung, *Waldabstandsunterschreitung*	*Ja*
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Aufgrund der geplanten Nutzung keine Nicht relevant	Nein Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beseitigt. Verlust von Lebensraum.	Ja
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Verlust von Lebensräumen und relativer Störungsarmut Störungen der Gehölzbrüter im Wald Nicht relevant	Nein Nein
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bau,- Lager und Verkehrsflächen.	Ja
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	natürliche Funktionen des Bodens nach §2 (2)BBodSchG als a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers werden teilweise Nutzungsbedingt erheblich eingeschränkt seine Nutzungsfunktionen als c) Standort für die landwirtschaftliche Nutzung geht teilweise Nutzungsbedingt verloren Nicht relevant	Ja Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Fläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers. / des Oberflächengewässers. Versickerung des	Nein

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung, unter Berücksichtigung** möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	**erheblich (ja / nein)**
	anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen. Beachtung Lage im Polder mit erhöhten Anforderungen an den Hochwasserschutz (Lagerung Mist)	
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Verlust von offenen Böden Nicht relevant	Nein Nein
Klima und Luft Folgen des Klimawandels	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Bauflächen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. aber siehe auch unter Vermeidung von Emissionen	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Erhöhung der lokalen Schadstoffimmissionen Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Heidhof 2002	Nein Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch Versiegelte Fläche beeinträchtigt. Durch Anlagen und Vorkehrungen zur Versickerung, Reinigung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Maßnahmen zur Regelung der Entwässerung zu treffen. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete und Lebensräume nicht erheblich	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Errichtung neuer Bebauung bei lokaler Abschirmung.	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	nicht relevant Nicht relevant	Nein Nein
Biologische Vielfalt	Lebensräume von geschützten Arten sind nicht betroffen.	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	nicht relevant	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Geringes Störpotential Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Heidhof 2002	*Nein* *Nein*
Vermeidung von Emissionen	*xxxxxxxxxxxxxxxx*	*Nein*
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Geringes Störpotential Klarstellungs, und Abrundungssatzung der Gemeinde Heidhof 2002	Nein Nein Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Siedlungsabwässer werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Ja

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung, unter Berücksichtigung** möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	**erheblich (ja / nein)**
	Tierische Abprodukte sind trocken oder mit nach unten abgedichtetem Lagerplatz mit Überlaufschutz und Sammelbehälter zu lagern. Lage im Polder ist zu berücksichtigen	
Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau und Betriebsphase und kumulierende Planungen	Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen Havarie Management Abprodukte und Hochwasserschutz kombinieren nicht relevant	Nein Ja Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	nicht vorrangig geplant	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	*Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen entstehen können. Im Ergebnis der erstellten Planung ist darauf zu achten, dass die damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf Wohnnutzungen das Grundwasser nicht erheblich ist.*	*Nein*

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt.
- 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.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Die derzeitige Fläche wird als Acker genutzt.

Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

Es ist von grundwasserbestimmten Verwitterungsböden mit einer humosen Mutterbodenauflage um 30 cm auszugehen.

Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <= 2m Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: landwirtschaftliche Nutzung bei geringem Ertragspotential (Ackerwertzahlen um 24)
- Eigenart: Sand-Gley / Podsol-Gley – Talsande, sickerwasserbestimmt
- Verdichtung: niedrige Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Durchlässigkeit, damit hohe Versickerungsleistung, ggf. Versickerung wegen hohem Grundwasserstand aber nicht umsetzbar / nur über offene Mulden realisierbar.

- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, geringe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, aber extrem hohe Gefahr Nitratauswaschung, niedrige – mittlere Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
  - geringe Vollversiegelung
  - mässige mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf von zur Versiegelung vorgesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
  - Verwertung des Bodenaushubs als Wall ? (Havarieschutz Polder)
  - Das geplante Vorhaben liegt im Polder Broda. Das Bemessungshochwasser liegt 17,35m NHN. Zum Schutz vor Hochwasserrisiken ist eine Schutzhöhe von ca. 18,00m NHN vorzusehen.
- Bodenerosion
  - Auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, aber ggf. Versickerung wegen hohem Grundwasserstand nur über Mulden
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe
  - Produktionsstoffe (Hochwasser)
- (Erwärmung)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
  - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
  - Für die späteren Freiflächen ist damit auch ein erheblicher Verlust der Vegetationsfähigkeit verbunden!
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
  - Zerstörung des inneren Bodengefüges
  - Vermeidung von planierendem Einbau und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
- Bodenerosion führt zum Verlust bzw. Umlagerung des Bodens
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen ist 1 Wirkort einzustellen:

- Wirkort Baugrundstück (Baufläche und Zwischenlager auf eigener Fläche / Sensibilität Baufirmen / Bauherr für das Problem Bodenverdichtung, Gefüge Verletzung).

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen, da Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt wird.

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen ist die Dunglage mit einem Rand und einem Abfluss mit abflussloser Grube oder alternativ mit einer Überdachung mit Überstand zu versehen. Der Hochwasserschutz ist zu beachten!
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Kompensationsmindernde Maßnahmen ausgeglichen werden.

- Umwandlung von Acker in Wirtschaftsgrünland

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

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren
Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Freiflächen für die Pferdehaltung.
Weiterhin sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Entsprechend sind diese Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende Anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Bebauung von bisheriger unversiegelter ladwirtschaftlicher Fläche innerhalb der bebauten Ortslage.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die Intensität der Bebauung ist nicht mit der derzeitigen Nutzung (Acker) aber mit der derzeitigen möglichen Nutzung unmittelbar angrenzenden Flächen (Satzungsgebiet / Gärtnerei) gleichzusetzen.
- Die zu erwartende Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche vollziehen.

- Aufgrund der Lage an vorhandener Bebauung ist auch trotz der Verschiebung einer anderen Nutzung (Baufläche statt landwirtschaftliche Fläche) keine signifikant erhöhte Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären ist wesentlich ernster).

Eine bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle 5: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**I*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Moose	*Dicranum viride*	*Grünes Besenmoos*	*II*		*Findlinge, Wald*
Moose	*Hamatocaulis vernicosus*	*Firnisglänzendes Sichelmoos*	*II*		*Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen*
Molusken	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer*
Molusken	*Vertigo angustior*	*Schmale Windelschnecke*	*II*		*Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht*
Molusken	*Vertigo geyeri*	*Vierzähnige Windelschnecke*	*II*		*Reliktpopulationen*
Molusken	*Vertigo moulinsiana*	*Bauchige Windelschnecke*	*II*		*Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede*
Molusken	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*		*IV*	*?*
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**I*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*
Käfer	*Lucanus cervus*	*Hirschkäfer*	*II*		*Eichen (Alt-Totbäume)*
Käfer	*Carabus menetriesi*	*Menetries`Laufkäfer*	**I*		
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena hele*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärme*		*IV*	*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Petromyzon marinus*	*Meerneunauge*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Lampetra fluviatilis*	*Flussneunauge*	*II*		*Gewässer*
Rundmäuler	*Lampetra planeri*	*Bachneunauge*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo alamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammmolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronela austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Meeressäuger	*Halichoerus grypus*	*Kegelrobbe*	*II*		*Ostsee*
Meeressäuger	*Phoca vituina*	*Seehund*	*II*		*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastela barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	*Fransenfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**I**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	*Pipistrelus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet**
Landsäuger	**Canis lupus**	**Wolf**	***II**	**IV**	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer / Land**
Landsäuger	*Muscardinus avelanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Säugetiere

Wolf
Eine Betroffenheit ist aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren bei normalem Meidverhalten auszuschließen.

Fischotter
Für den Fischotter liegt eine positive Rasterkartierung vor. Ein Totfund (L04 Straßenverkehr) liegt für den Graben aus Heidhof (WBV-Code: 0:104 / FG-WK-Nummer: EMEL-0600) vor. Aufgrund der Abschirmung durch die Bebauung der Ortslage / des Waldstückes ist aber eine Beeinträchtigung der Laufwege nicht einzustellen.

Fledermäuse
Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Baumgruppen, Baumreihen) im Randbereich in der Umgebung besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse als Nahrungshabitat. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau-, und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Plangebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein.
Höhlenbäume / alte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Somit besitzt das Plangebiet keine Eignung als Lebensraum oder Quartier.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden. Die teilweise Umwandlung von Acker in Weide durch die geplante Ausgleichsmaßnahme kann vielmehr die Attraktivität des Jagdgebietes erhöhen.

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für Amphibien.

Mit dem Graben WBV-Code: 0:104 befindet sich ein Gewässer im planungsrelevanten Umfelde von 200m hinter den Wald / den Strukturen der Gärtnerei. Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur (Acker) sowie der Fließgewässerstrukturgüte von 4-5 (unbefriedigend bis schlecht) Verrohrung des Gewässers ist aber davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Reptilien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur (Acker, 2020 Mais) besteht potenziell keine Bedeutung für Zauneidechsen. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[2,] eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

[2] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Da im Nahbereich des Eingriffsgebietes Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.
Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärtnerei) sind Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und ist mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten.
Für Bodenbrüter ist der Maisacker kein Lebensraum. Die teilweise Umwandlung von Acker in Weide durch die geplante Ausgleichsmaßnahme kann vielmehr die Eignung als Lebensraum erhöhen.

Die Nutzung des Eingriffsgebietes ist untergeordnet (Nahrungshabitat).
Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten.
Für die Artengruppe der Brutvögel besteht bei Beachtung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Der Vogelzug wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

Aufgrund der vorhandenen Abschirmung / Straßenbäume ist eine Beeinflussung benachbarter Ackerflächen nicht einzustellen.

Wanderkorridore

Die Lage zwischen den einzelnen Bebauungen der Ortslage schließt die Eignung als Wanderkorridor aus.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (Seeadler Wanderfalke Weißstorch) und auch Überflieger ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.
Ausreichend Ausweichräume stehen zur Verfügung.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potentiell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue

Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 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
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen
Hochwasserschutz	*Bauvorbereitung / Bauausführung*	*Bauherr*

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. *Die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.*

Die Stadt Dömitz beabsichtigt ein Flächenangebot für einen Reiterhof im Ortsteil Heidhof zu schaffen, da hier bereits grundsätzliche Standortanforderungen für die Ausübung der beabsichtigten Nutzung erfüllt sind.

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.
Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch Kompensationsmindernde Maßnahmen ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

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. Dem Havarieschutz entsprechend der Lage im Polder ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen (z.B. Höhe elektrische Anschlüsse / Wasseranschlüsse).