

Stadt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Dömitz

**Satzung der Stadt Dömitz
über den Bebauungsplan Nr. 06/92**

Für das Gebiet: "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich"

Begründung

Stadt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Dömitz

Satzung der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 06/92

Für das Gebiet: "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Verfahrensablauf	3
1.1 Flächennutzung	3
1.2 B-Plan Nr. 06/92	3
2. Anlaß der Planung	4
2.1 Sportplätze der Stadt Dömitz	4
2.2.1 Schulen	4
2.2.2 Vereine	5
3. Angaben zum Bestand	5
4. Plangrundlagen und Bundesvermögen	6
4.1 Plangrundlagen	6
4.2 Liegenschaften des Bundes	6
5. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	6
5.1 Das allgemeine Wohngebiet	8
5.2 Die öffentlichen Grünflächen	8
5.3 Die privaten Grünflächen	9
5.4 Die Flächen für den Gemeinbedarf	9
5.5 Straßenverkehrsflächen	10
5.6 Wald	10
5.7 Vorbereitende Maßnahmen vor Erschließungsbeginn	10
5.7.1 Sicherung von Bodendenkmalen	10
5.7.2 Gefährdung durch Kampfmittel	10
5.7.3 Sicherung von Vermessungspunkten	11

6.	Erschließung, Versorgung, Entsorgung	11
6.1	Verkehrliche Erschließung	11
6.2	Trink- und Löschwasser	11
6.3	Abwasser	12
6.4	Energieversorgung	12
6.5	Gasversorgung	13
6.6	Fernmeldeanlagen	14
6.7	Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	14
7.	Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung	14
8.	Bodenordnende Maßnahmen	15
9.	Baubeschränkungen	15
9.1	Kontamination in Grundwasser und Boden	15
9.2	Schallgutachten	16
9.3	Herstellung einer Wasserfläche	16
9.4	Denkmalschutz	16
9.5	Landschaftspflegerischer Eingriff und Ausgleich	17
9.6	Arbeitsschutz und technische Sicherheit	17
9.7	Hinweise der Deutschen Bahn AG	18
9.8	Hinweise der HGW HanseGas	19
9.9	Förderung des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	19
9.10	Immissionsschutz	19
9.11	Wasserwirtschaft	19
10.	Schluß	20

Stadt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Dömitz

Satzung der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 06/92

Für das Gebiet: "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich"

Begründung

1. Verfahrensablauf

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz wurde am 15. Juli 1994 genehmigt. Die Genehmigung wurde vom 20. März bis 09. April 1996 öffentlich bekanntgemacht. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 06/92, Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich, dargestellt als

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Dauerkleingärten, privat
- Parkanlage, öffentlich
- Wald
- Wohnbaufläche.

1.2 B-Plan Nr. 06/92

Zum B-Plan Nr. 06/92 "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich" gehören folgende Verfahrensdaten:

- | | |
|----------------------------------|---|
| 10. September 1992 | - Aufstellungsbeschluß |
| 31. August 1993 | - Frühzeitige Bürgerbeteiligung |
| 18. August 1994 | - Entwurfsbeschluß |
| 10. Mai 1995 bis 16. Juni 1995 | - Öffentliche Auslegung (1. Auslegung) |
| 23. April 1996 | - Abwägung, Änderung des Entwurfes und Beschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3(3) BauGB |
| 06. Mai 1996 bis 07. Juni 1996 | - Öffentliche Auslegung nach § 3 (2, 3) BauGB (2. Auslegung) |
| 21. November 1996 | - Abwägung, Änderung des Entwurfes und Beschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (2, 3) BauGB |
| 24. Febr. 1997 bis 26. März 1997 | - Öffentliche Auslegung nach § 3 (2, 3) BauGB (3. Auslegung) |

2. Anlaß der Planung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm "Westmecklenburg" (RROR) liegt Dömitz in einem ländlichen Raum. Dömitz ist Unterzentrum und hat so wegen der zentralörtlichen Bedeutung Versorgungs- und Dienstleistungen anzubieten. Spiel- und Sportstätten gehören zur Regelausstattung eines Unterzentrums. Bei der Planung der Sportanlagen wurde die räumliche Nähe zu den Schulen berücksichtigt. Die Stadt Dömitz hatte zum 30.06.1995 2.913 Einwohner. Dömitz liegt in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum und gilt außerdem als besonders geeignet für die Entwicklung des Städte- und Kulturtourismus. Somit sind ausreichende Sportanlagen dringend erforderlich.

2.1 Sportplätze der Stadt Dömitz

Zu den Sportplätzen der Stadt Dömitz gehörten bzw. gehören:

- Der Werner-Tiegel-Sportplatz am westlichen Ortseingang.
Dieser Sportplatz wird gegenwärtig hauptsächlich vom Sportverein Dömitz genutzt. Die leichtathletischen Anlagen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.
- Die Sportfläche an der Fritz-Reuter-Schule.
Auf den Flächen dieser Sportfläche ist ein Gebäude zur Erweiterung des Gymnasiums errichtet worden, so daß seine Nutzung nicht mehr möglich ist.
- Die Sportfläche am Altersheim.
Diese Sportfläche ist wegen seiner unmittelbaren Nähe zum Altersheim nicht auf Dauer nutzbar. Somit ist in Dömitz zur Zeit nur der Werner-Tiegel-Sportplatz nutzbar.

2.2.1 Schulen

Wegen der Bebauung der vorhandenen Schulsportfläche an der Fritz-Reuter-Schule ist es dringend erforderlich, für die Dömitzer Schulen eine neue Sportanlage zu errichten. Die Schulen mit Sportflächenbedarf sind:

- die Grundschule
- die Haupt- und Realschule
- das Gymnasium
- die Förderschule.

Um den Bedarf der Anlagen für den Schulsport zu ermitteln, hat das Bauamt der Stadt am 15. und 19. Juli 1993 die Direktoren und Sportlehrer der Dömitzer Schulen zu einem Gespräch eingeladen. Das Ergebnis dieses Gespräches, an dem auch die Schulverwaltung und das Jugend- und Sportamt des Kreises teilgenommen haben, ist folgendes:

Während der Schulzeit haben täglich etwa 80 - 100 Schüler durchgehend gleichzeitig Sportunterricht. Die Nutzung des Sportplatzes am westlichen Ortseingang an der B 195 für den Schulsport ist nicht möglich, da der Zeitverlust durch die An- und Abfahrt zu groß ist.

Für den Schulsport sind erforderlich:

- Kleinfelder für Volley-, Basket- und Handball
- Großfeld für freie Ballspiele, Gymnastik usw.
- 2 Hochsprunganlagen
- Weitsprunganlage mit 4 Bahnen
- 2 Kugelstoßanlagen
- Weitwurfanlage (auf Großfeld)
- 100 m-Bahnen (Kurzstrecken)
- 400 m-Bahnen (Langstrecken)
- Umkleide- und Sanitäranlagen
- Geräteraum
- möglichst eine Platzwartwohnung

Die zu errichtenden Anlagen sollten möglichst von der Schule und den Vereinen genutzt werden (Mehrfachnutzung).

2.2.2 Vereine

Wie schon beschrieben wurde, reicht der Sportplatz nicht dafür aus, Training und Wettkämpfe in leichtathletischen Disziplinen durchzuführen und erfüllt sicher auch nicht alle Anforderungen, die der Sportverein Dömitz zur Zeit stellt.

Darüber hinaus ist damit zu rechnen, daß sich mittelfristig ein aktiver Tennisverein bilden wird, für den Tennisplätze zu schaffen sind.

3. Angaben zum Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 06/92 werden zur Zeit wie folgt genutzt:

- Wald im Osten: Spiel- und Erholungswald
- Dauerkleingärten: Dauerkleingärten
- Parkanlage im Norden: Spielplatz
- Parkanlage im Westen mit Schutzwällen:
Das Grundstück 381/4 ist in Privatbesitz und wird als Dauerkleingarten genutzt. Zur runden Gestaltung der Gesamtanlage müßte dieses Grundstück unbedingt von der Stadt erworben werden. Die Restflächen sind ungenutzt.
- Fläche für Gemeinbedarf: Zur Zeit Teilnutzung
- Straßenverkehrsfläche: Für die Verkehrsflächen ist von den Flurstücken
379/1, Eigentümer Pockrandt, Günter
379/2, Eigentümer Pockrandt, Günter
Gründerwerb erforderlich.
- Allgemeine Wohngebiete:
im Südwesten: zur Zeit keine Nutzung, ehem. Hundezwingeranlage und
Lagerplatz der ehemaligen Grenztruppen
im Norden: Allgemeines Wohngebiet

4. Plangrundlagen und Bundesvermögen

4.1 Plangrundlagen

Plangrundlagen sind ein Plan des Vermessungsbüros Diethard Scharnweber Dömitz, der im Frühjahr 1993 aufgenommen worden ist und die Flurkarte.

4.2 Liegenschaften des Bundes

Nach dem gegenwärtigen Stand der Erfassung des ehem. Reichsvermögens und des Finanzvermögens in der Treuhandverwaltung des Bundes ist folgende Liegenschaft durch den Entwurf des B-Planes betroffen:

- Gemarkung Dömitz, Flur 10, Flurstück 402/2.
Auf dieser Liegenschaft befindet sich eine Teilfläche der ehemaligen "Theodor-Körner-Kaserne" der Nationalen Volksarmee. Sie ist bebaut mit einer abbruchreifen Hundezwingeranlage.

Das Bundesvermögensamt wird am weiteren Verfahren beteiligt, d.h. auch über den Genehmigungsantrag und die Genehmigung unterrichtet.

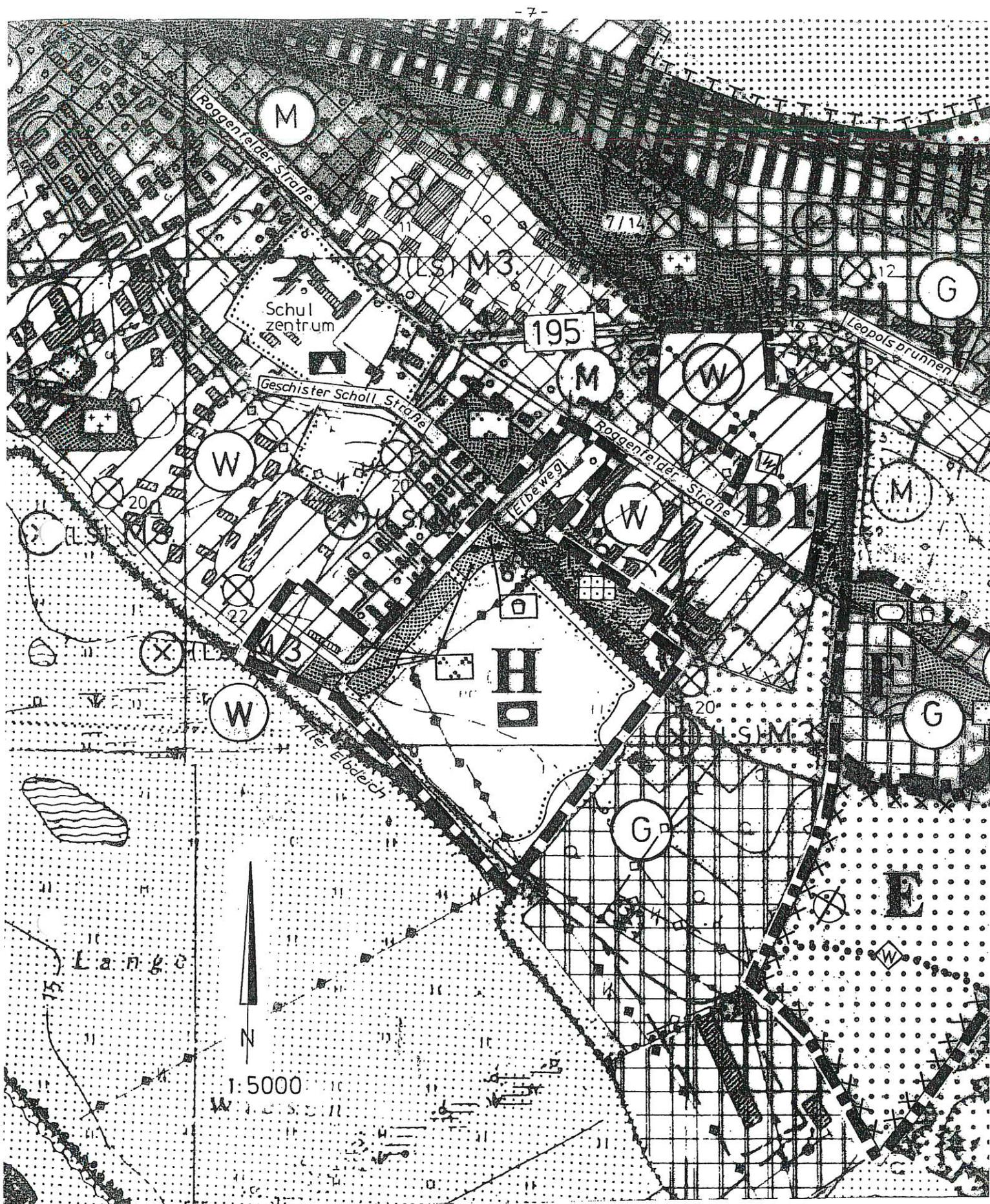
5. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Planungsgebiet liegt im Urstromtal der Elbe. Am geologischen Aufbau des Untergrundes sind gemischtkörnige, z.T. kieshaltige Sande beteiligt. In unterschiedlichen Teufen treten stellenweise humos ausgebildete geringmächtige Schlufflagen auf, die als Baugrundschwächzonen angesehen werden müssen.

Des weiteren kann es über den Schluffhorizonten zu Stauwasserbildung kommen. Das Geologische Landesamt empfiehlt, für die geplanten Bebauungsgebiete ein lokales Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Nach den hydrogeologischen Kartenunterlagen ist im Planungsraum ein ungedeckter oberer Grundwasserleiter verbreitet. Der Ruhewasserspiegel pegelt sich bei ≥ 2 m unter Flur ein. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach SW. Oberflächlich entwässert der Untersuchungsraum in die Elbe.

Aus dem auf der nachfolgenden Seite dargestellten Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und aus der Planzeichnung geht die vorhandene Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 06/92 und seiner Umgebung hervor. Das Gebiet liegt sehr schön am alten Elbdeich, rd. 2.000 m von der Altstadt entfernt, aber direkt an der Grenze der Stadt und ist daher insgesamt von den Einwohnern der Stadt Dömitz gut zu erreichen.



Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Vorentwurf - der Stadt Dömitz



Geltungsbereich B-Plan Nr 06/92, der Stadt Dömitz
 Für das Gebiet "Sport- und Freizeitzentrum-Am-Deich"

Im Südosten schließt ein Gewerbegebiet an, im Nordwesten ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und eine noch zu bebauende Wohnbaufläche, im Nordosten ein Wohngebiet mit größeren Wohnblocks. In den Baugenehmigungen für die einzelnen Anlagenteile ist jeweils die zulässige Einwirkung auf die benachbarte Wohnbebauung, besonders bei der Lärmimmission, nachzuweisen.

Zum Planungsgebiet gehören folgende planimetrierte Flächen:

Tabelle 5.1 - Festgesetzte Flächen im Planungsgebiet

Flächennutzung	ha	Prozent
1	2	3
Brutto Bauflächen WA	1,00	12,2
Brutto Baufläche der Fläche für den Gemeinbedarf	4,85	59,2
Grünfläche, privat Dauerkleingärten	0,50	6,1
Grünfläche, öffentlich Parkanlage	1,13	13,8
Grünfläche, Spielplatz	0,06	0,7
Wald	0,10	1,2
Straßenverkehrsflächen	0,56	6,8
Gesamtfläche Geltungsbereich	8,20	100,0

5.1 Das allgemeine Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet im Südwesten ist ein kleiner Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten großen Wohnbaufläche südlich der Roggenfelder Straße. Es ist in den Geltungsbereich einbezogen worden, um so einen möglichen Platz für z.B. eine Tennishalle sicherzustellen. Diese soll eine Anlage für die Bewohner des umliegenden Gebietes sein. Im Bauantragsverfahren ist der Immissionsschutz sicherzustellen.

Die Stellplätze sind von den angrenzenden Wohnbauflächen entfernt angeordnet worden (Lärmschutz). Das allgemeine Wohngebiet im Norden wird schon als Wohngebiet genutzt.

5.2 Die öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen, Parkanlage, dienen der Abschirmung des Sport- und Freizeitzentrums gegen die Wohnbauflächen im Nordwesten. Die erforderliche Schutzwallhöhe muß im Zuge der Baugenehmigungen für z.B. die Stellplätze, Tennisplätze o.ä. festgelegt werden.

Diese öffentlichen Grünflächen können auch mit Wegen durchzogen werden.

5.3 Die privaten Grünflächen

Die ehemaligen Gartenanlagen östlich des Elbeweges sind aufgelöst worden. Die festgesetzten Gartenanlagen im Nordosten der Sportanlagen werden weiterhin genutzt wie bisher. Für die Ordnung dieser Dauerkleingärten gilt das Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

5.4 Die Fläche für den Gemeinbedarf

Für das gesamte Gebiet und damit auch für die Fläche für Gemeinbedarf ist im August 1993 beispielhaft ein 1. Vorentwurf (Lageplan) aufgestellt worden. Dieser war erforderlich, damit überhaupt sichtbar wurde, welche Anlagen auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Gemeinbedarf unterzubringen sind und untergebracht werden können.

Dazu gehören neben der erforderlichen Erschließung zunächst folgende Anlagen:

- Mehrzweckhalle
- Großspielfeld
- Volley- und Basketballplatz
- Kleinspielfeld
- leichtathletische Anlage innerhalb und außerhalb des Großspielfeldes
- Tennisplätze mit Kindertennisplatz und Tenniswand
- Tennishalle
- Kinderspielplatz
- Grünanlagen

Dies war nur eine beispielhafte Darstellung und Aufzählung von Anlagen, deren Lage und Art nahezu beliebig dem Bedarf angepaßt werden können. Auch die im zu dieser Begründung gehörenden Lageplan B, Planung, Stand November 1996, dargestellte Lage der Anlagen ist für die Ausführung nicht bindend. Es ist aber sichtbar, daß die vorgesehene Fläche für den Gesamtbedarf eher zu klein als zu groß bemessen ist.

Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des B-Planes danach zunächst die folgend zusammengefaßte Flächennutzung:

Tabelle 5.4.1 - Flächenaufteilung der Fläche für Gemeinbedarf

Flächennutzung	ha	Prozent
1	2	3
Gebäude (0,24 ha Hallenfläche und weitere mögliche Gebäude)	0,35	7,2
Erforderliche Verkehrsflächen mit Buswendeplatz und Stellplätzen, Platz vor Halle u.a.	0,40	8,3
Sportflächen und Spielplatz	1,70	35,0
Grünflächen	2,40	49,5
Gesamt	4,85	100,0

Der Anteil der Nebenflächen (Verkehrsflächen, Plätze, Grünflächen, Ruhezones, Wasserflächen) ist bewußt sehr hoch angesetzt worden, damit die Anlage gut eingegrünt werden kann und ihr Erholungs- und Kommunikationswert so steigt.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden unter Pkt. 6.1 beschrieben.

5.6 Wald

Die Waldfläche soll genutzt werden wie bisher und ist hier zu ihrer Sicherung festgesetzt worden.

5.7 Vorbereitende Maßnahmen vor Erschließungsbeginn

(Hierzu siehe auch Pkt. 9)

5.7.1 Sicherung von Bodendenkmalen

Vom Landesamt für Bodendenkmalpflege wird folgende Forderung formuliert (siehe auch Pkt. 9.4):

1. Der Beginn der Erdarbeiten und die bauausführende Firma sind dem Landesamt vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
2. Sollte es zur Entdeckung von archäologischen Befunden kommen, ist mit dem Landesamt ein gesonderter Maßnahmenplan zur Bergung der Objekte vorzunehmen.

5.7.2 Gefährdung durch Kampfmittel

Der Planbereich befindet sich wahrscheinlich in einem durch Kampfmittel gefährdeten Gebiet. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Sollten die erforderlichen Sondierungsarbeiten über den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden, wird das Landesamt für Katastrophenschutz rechtzeitig benachrichtigt (siehe auch Pkt. 9.1). Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zu der Kontamination von Grundwasser und Boden siehe auch Pkt. 9.1.

5.7.3 Sicherung von Vermessungspunkten

Das Kataster- und Vermessungsamt verweist auf das Vermessungs- und Katastergesetz vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) und wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine benachrichtigt.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an die B 195 des Sport- und Freizeitentrums - Am Deich erfolgt über die Roggenfelder Straße.

Für die Anbindung über die Roggenfelder Straße ist es erforderlich, den Elbeweg zu verbreitern, damit eine 5,50 m breite Fahrbahn (Busbegegnung mit langsamer Geschwindigkeit) und beidseitig 2,00 m breite Fußwege angelegt werden können. Dies ist durch Grunderwerb möglich (Profile A-A und B-B).

Dieser erforderliche Grunderwerb ist der einzige Nachteil dieser Erschließung über die Roggenfelder Straße. Ansonsten ist die B 195 ohnehin Hauptverkehrsader, und der zusätzliche Verkehr belastet nur 150 m der Roggenfelder Straße östlich der B 195 und den Elbeweg.

Eine Anbindung über den Zollstangen würde ab der Roggenfelder Straße/Eisenbahnquerweg zunächst diese Straße auf rd. 500 m zusätzlich belasten und einen Straßenbau auf rd. 1.000 m erforderlich machen.

Nach Realisierung des Vorhabens wird dem Straßenverkehrsamt Ludwigslust ein Beschilderungsplan zur Anordnung der Verkehrszeichen eingereicht.

Das Wohngebiet am Zollstangen und in seiner Verlängerung die Lage am alten Elbdeich sollen so genutzt werden, daß der Wohnwert dieses Gebietes durch die Nähe zur Elbe in ruhiger Lage erhöht wird. Am alten Elbdeich entlang sollte möglichst überhaupt keine Straße für den öffentlichen Verkehr entlanggeführt werden bzw. nur ein Wohnstraße.

Für den ruhenden Verkehr sind für die Flächen für Gemeinbedarf 37 Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die restlichen erforderlichen Gemeinschafts- und Busstellplätze werden ohne Festsetzungen angelegt (siehe Lageplan B, Planung, Stand November 1996).

Der dargestellte Schutzwall soll das naheliegende Wohngebiet gegen Emissionen aus den Stellplätzen der Gemeinbedarfsfläche abschirmen.

6.2 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Die Abwasserbeseitigung wird so sichergestellt wie im gesamten Stadtgebiet. Die Erschließungsplanungen für Wasser und Abwasser werden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Dabei wird auf die Einhaltung der Forderungen des § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes für Anlagen zur Abwasserbehandlung und § 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes für Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, geachtet.

Für die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Feuerlöschbrunnen der Firma Flamingo Parkett, der städtisch genutzt wird. Südöstlich davon und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich ein weiterer Feuerlöschbrunnen der Stadt Dömitz.

Das Ordnungsamt gibt aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes folgende Hinweise bzw. stellt folgende Bedingungen:

1. Die Anfahrtswege zu den Wasserentnahmestellen müssen so angelegt sein, daß die Löschfahrzeuge der Feuerwehr ungehindert anfahren und dort Aufstellung nehmen können. Sie müssen einer Achslast von mindestens 10 t standhalten.
2. Es ist zu gewährleisten, daß von den vorhandenen Wasserentnahmestellen jeder Ort des Bebauungsgebietes in einer Entfernung von max. 300 m mit Löschwasser erreicht werden kann. Andernfalls sind zusätzliche Entnahmestellen zu planen und zu errichten.

In der Erschließungsplanung wird die Löchwassersicherstellung mit der Feuerwehr abgestimmt und gesichert.

6.3 Abwasser

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben. Das Abwasser wird über die Kanalisation in der Stadt entsorgt.

6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die WEMAG sichergestellt. Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich 0,4 kV- und 20 kV-Kabel der WEMAG.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschläge in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln. Bei den Arbeiten ist auf die notwendigen Sicherheitsabstände zu achten. Weitere Auflagen können durch die Beauftragten der WEMAG bei der örtlichen Einweisung erteilt werden.

Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf gemacht werden können.

Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggfs. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Der zu erwartende Leistungsbedarf ist rechtzeitig mit der betreffenden Netzdienststelle abzustimmen.

Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der Abt. Stromanwendung stellen. Beizulegen sind ein Lageplan M 1 : 500 und Geschößzeichnung mit Angabe des Hausanschlußraumes, sowie einen Flurkartenauszug.

Vor Beginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit der Netzdienststelle der WEMAG in Ludwigslust zu vereinbaren.

Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen der WEMAG:

- Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabung, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Weisen, Wälder) geführt.
- Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
- Evt. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.
- Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschl. Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.
- Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.
- Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

6.5 Gasversorgung

Eine Erschließung für die Erdgasversorgung ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Im Elbeweg liegen zum Teil schon Leitungen in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH. Für die Planung von regionalen Gasleitungen ist die Genehmigung bei den örtlichen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

6.6 Fernmeldeanlagen

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei eventuell erforderlichen Maßnahmen für Veränderungen und Kabelverlegungen wird das zuständige Fernmeldeamt rechtzeitig vor Baubeginn informiert. Die Deutsche Telekom wird an der konkreten Erschließungsplanung beteiligt.

6.7 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung wird so sichergestellt wie in der Stadt Dömitz selber, durch die SWR Ludwigsluster Entsorgungs GmbH.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin gibt folgende Hinweise aus Sicht der Abfallwirtschaft:

In jedem Falle ist abzusichern, daß

- im Zuge der geplanten Baufreimachung zu entfernende bauliche Anlagen geordnet zurückgebaut werden und
- unbelasteter Bauschutt einer Bauschuttaufbereitungsanlage zugeführt wird, wobei alle übrigen Chargen ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten sind.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Amt für Umwelt und Naturschutz zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Unbelasteter Boden darf, wie alle unbelasteten Bauabfälle, nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Über entsprechende Massenbilanzen ist durchzusetzen, daß im Rahmen der geplanten Baugeschehen anfallende unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwertung in der Stadt zugeführt werden, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

7. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung

Die Trägerschaft der Erschließung ist zunächst ungeklärt. Erschließungskosten entstehen aus dem Ausbau des Elbeweges von der Roggenfelder Straße bis zum allgemeinen Wohngebiet, aus den Stichstraßen zum Gemeinbedarfsgebiet und zum allgemeinen Wohngebiet und aus den beiden Wendeplätzen.

Hinzu kommen die Herstellung eines Teiles der öffentlichen Parkanlagen, das heißt ohne die Schutzwälle und die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Insgesamt betragen die Kosten der äußeren Erschließung:

Straßen- und Fußwege einschl. Beleuchtung	320.000,00 DM
Regenwasser (Straßenentwässerung ohne Regenrückhaltebecken)	130.000,00 DM
Wasserversorgung ohne Anschlußbeiträge	100.000,00 DM
Schmutzwasser ohne Anschlußbeiträge	250.000,00 DM

Gesamte Erschließungskosten	<u>800.000,00 DM</u>

Davon trägt die Stadt Dömitz gem. § 129 BauGB 10 %, das sind rd. 80.000,00 DM. 90 %, das sind rd. 720.000,00 DM, tragen die Neuanlieger im Bereich des B-Planes Nr. 06/92 und die vorhandenen Anlieger am Elbeweg.

Plan der Stadt ist es, die Erschließung jeweils nur so weit voranzutreiben, wie es nach dem Baufortgang im Sport- und Freizeitzentrum Am Deich erforderlich ist.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich für

- die Verbreitung des Elbeweges im nördlichen Teil (Flurstücke 383/2, 383/3, 379/2, 377/2)
- die Anlage der Parkanlage mit den Schutzwällen (Flurst. 381/4)
- das allgemeine Wohngebiet und angrenzende Parkanlagen (Flurst. 380/14, 402/2, 402/6, 403/3)

9. Baubeschränkungen

9.1 Kontamination in Grundwasser und Boden

Das geplante Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich grenzt an das Gelände der ehemaligen Sprengstofffabrik an, wo im Rahmen von Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Kontaminationen in Grundwasser und Boden festgestellt wurden. Eine Grundwasserentnahme für Trink- oder Brauchwasser in diesem Gebiet ist zu unterlassen. In der Vorinformation der Toxikologischen Untersuchung vom 26. Juli 1996 steht in der Zusammenfassung:

" Die vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen ergeben keinerlei Hinweise für eine Gefährdung der Benutzer des Sport- und Freizeitzentrums durch die Rüstungsaltnlast in der Nachbarschaft, somit bestehen aus toxikologischer Sicht keine Bedenken, die gegen eine Benutzung des Sport- und Freizeitzentrums - Am Deich in Dömitz angeführt werden können."

Die Stadt Dömitz wird alle weiteren erforderlichen Untersuchungen und ggfs. Sicherheitsmaßnahmen durchführen. Aus umweltmedizinischer Sicht wird vom Gesundheitsamt Hagenow eine Kontrolle der Pegel (und ggfs. des Teiches) auf sprengstofftypische Verbindungen für mindestens ein Jahr empfohlen, unter Berücksichtigung der Wasserstände. Damit bestehen keine Bedenken gegen die festgelegten Nutzungen des B-Planes.

Eine Grundwasserentnahme für Trink- oder Brauchwasser in diesem Gebiet ist zu unterlassen.

9.2 Schallgutachten

Die Stadt Dömitz hat ein Schallgutachten erarbeiten lassen (Anlage 2 zur Begründung). Das erarbeitete Schallgutachten ergibt, daß im Hinblick auf die angrenzenden Wohnbebauungen und die Kleingartenanlage keine Überschreitungen der in der 18. BImSchV festgelegten Immissionsrichtwerte für Sportanlagenlärm auftreten. Lautsprecheranlagen und Startpistolen sind nicht zulässig.

9.3 Herstellung einer Wasserfläche

Die Herstellung von Wasserflächen (Teichen) wie im Vorentwurf aus dem August 1993 dargestellt ist keine Festsetzung. Sie ist zur Freiflächengliederung nur vorentwurfsmäßig angedacht. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird über genaue Teichgestaltungen entschieden und werden diese mit der Wasserbehörde abgestimmt.

9.4 Denkmalschutz

Im Bereich des B-Plan-Gebietes sind Bodendenkmale nicht bekannt. Da aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können, sind folgende Hinweise bzw. Auflagen zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkenne. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß gemäß § 7 Abs. 1b DSchG Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern genehmigungspflichtig sind, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können. Dazu gehören auch alle baulichen Einrichtungen von Ent- und Versorgungssystemen wie z.B. Elektro, Wasser, Gas und Telekom.

9.5 Landschaftspflegerischer Eingriff und Ausgleich

Die Stadt Dömitz liegt in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, der in erster Linie durch das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal" gekennzeichnet wird. Das B-Plan-Gebiet grenzt südlich des Geltungsbereiches unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal".

Zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde der zu dieser Begründung gehörende "Landschaftspflegerische Beitrag" (Anlage 1 mit den Lageplänen A und B) aufgestellt. Daraus gehen alle Einzelheiten hervor.

9.6 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Für Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen mit dem Bauantrag zur Bearbeitung durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit einzureichen:

- Bauprojekt mit Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggfs. Darstellung der Technologie.

Zum Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen gibt das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin folgende Hinweise:

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzement-erzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten.

Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen.

Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1 bis 2.4 dieser TRGS genannten Arbeiten.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen, Tel. 038423-50255, Leiter Herr Seidel, zu konsultieren. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

9.7 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG bittet folgende Hinweise zu beachten:

1. Durch den B-Plan Nr. 06 dürfen keine bahneigenen Flächen in Anspruch genommen werden.
2. Bei der Bebauung darf es zu keiner Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO MV und damit einer Übertragung von Baulasten auf DBAG-Gelände kommen.
3. Im Bereich des B-Planes Nr. 06 können sich unterirdische Leitungen und Kabel der DBAG befinden. Bei beabsichtigten Bauwerken sind im Rahmen der Bauplanungen Bestandsunterlagen und Kabelmerkblätter bei der zuständigen DBAG-Dienststelle NNB 2 Schwerin, Netzbezirk Hagenow, Eisenbahnstr. 19230 Hagenow abzufordern.
4. Mit Lärmbelästigungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muß gerechnet werden und es können aus dieser Tatsache keine Haftungsansprüche gegenüber der Deutschen Bahn geltend gemacht werden.
5. Lärmschutzbauwerke sind nicht auf dem Gelände der DBAG und für die DBAG baulastenfremd zu planen. Es gelten die o.g. Abstandsforderungen der Landesbauordnung und die Bauunterlagen mit Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis für die Lärmschutzmaßnahme sind rechtzeitig vor Baubeginn der DBAG zur Fachtechnischen Stellungnahme vorzulegen.
6. Sollen Liegenschaften der DBAG durch den Bebauungsplan berührt werden oder sollen Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und sonstigen technischen Anlagen Dritter mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken mit Inanspruchnahme von Grund und Boden der DBAG durchgeführt werden, so ist die DB Imm mbH, NI Schwerin in die Entwicklung und Gestaltung sowie städtebauliche Planung durch den Antragsteller einzubeziehen bzw. sind gesonderte Kreuzungsanträge (5-fach) an die Deutsche Bahn, Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung Schwerin, Zum Bahnhof 15, 19053 Schwerin zu stellen.
Einer Längsverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf DBAG-Gelände wird grundsätzlich nicht zugestimmt.
7. Beleuchtungsanlagen, Werbeeinrichtungen u.ä. sind so zu gestalten, daß eine Blendung des Eisenbahnbetriebes und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.
8. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der DBAG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.
9. Für alle zum Schadenersatz verpflichtende Ereignisse, die aus der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahngrundstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

9.8 Hinweise der HGW HanseGas

Bei Bepflanzungen und Planungen im Bereich der Leitungen und Anlagen der HGW HanseGas sind die Vorschriften GW 125 und DIN 18 920 zu beachten.

9.9 Forderung des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V

Vom BUND wird bei allen Baumaßnahmen in den Straßenbereichen ca. alle 20 laufende Meter eine Absenkung von Hochborden gefordert, um den Lurchen und Amphibien auf ihren Wanderungen zur Laichzeit die Möglichkeit zur Querung zu geben.

9.10 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG müssen die Flächen einander so zugeordnet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige Schutzgüter soweit wie möglich vermieden werden. Soweit wie möglich heißt, daß damit nicht von vornherein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen gegeben ist.

9.11 Wasserwirtschaft

Aus Sicht der Wasserwirtschaft sind folgende Hinweise und Forderungen zu beachten:

Die Deichunterhaltung und die Deichverteidigung sind zu gewährleisten. Demnach ist die Lagerung von Materialien am Deichfuß nicht gestattet.

Der an den Deich angrenzende 3,00 m breite Deichschutzstreifen ist nur zu begrünen (Rasen), eine durchgängige Befahrbarkeit ist zu garantieren. Er dient in Hochwassersituation der Deichverteidigung. Die derzeit am Deichfuß lagernden Betonschwellen sind zu beseitigen.

Bei der Bepflanzung der an den Deichschutzstreifen anschließenden Fläche ist zu berücksichtigen, daß der Deichschutzstreifen freigehalten wird, so daß eine ungehinderte Pflege und Unterhaltung des Deiches möglich ist. Linienförmige Heckenpflanzungen sind wegen der Unterhaltungserschwernisse zu vermeiden.

Der vorhandene Plattenweg parallel zum Deich wird gegenwärtig als Zufahrtsweg für die Unterhaltungstechnik genutzt.

Der Anschluß der vorhandenen Deichüberfahrt an den Elbeweg wird über eine öffentliche Grünfläche, Park, ohne Gehölzbewuchs gewährleistet.

10. Schluß

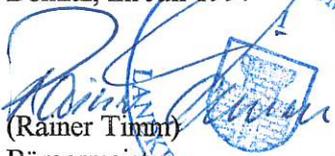
Mit dem Entwurf zum B-Plan Nr. 06/92 für das Gebiet "Sport- und Freizeitzentrum Am Deich" wird nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange die Einleitung einer rechtsverbindlichen Festsetzung der angegebenen Flächennutzung fortgesetzt. Der wirkliche Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen ist einerseits abhängig von der Einwohnerzahl des Ortes und der Schülerzahl an den Schulen, andererseits wird der wünschenswerte Bedarf an Sportanlagen aber auch erst geweckt werden durch ihr Vorhandensein. Somit soll die vorliegende Planung der Förderung des Sportes und der Freizeitkultur in der Stadt Dömitz dienen.

Anlagen

Landschaftspflegerischer Beitrag (Anlage 1)

Schallgutachten (Anlage 2)

Dömitz, im Juli 1997


(Rainer Timm)
Bürgermeister



B-Plan Nr. 06/92 für das Gebiet: "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich"

Landschaftspflegerischer Beitrag

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin hat in seiner Stellungnahme vom 19. Juni 1996 gefordert, eine Eigriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/92 "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich" vorzulegen. Dem wird hier gefolgt.

1. Planunterlagen

Vorhandene Planunterlagen sind:

- Luftbildaufnahme vom 11. Juli 1991
- Vermessung vom 07. April 1993

Zugehörige Planunterlagen sind:

- Lageplan A, Bestand, Aufnahme 1991 und 1993
In den Lageplan A ist die vorgefundene Nutzung eingetragen worden.
- Lageplan B, Planung
In den Lageplan B ist die vorgesehene Nutzung eingetragen und zwar im nördlichen Teil für die Vorhaben 1996 und im südlichen Teil für angenommene weitergehende Vorhaben.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Der Naturraum allgemein

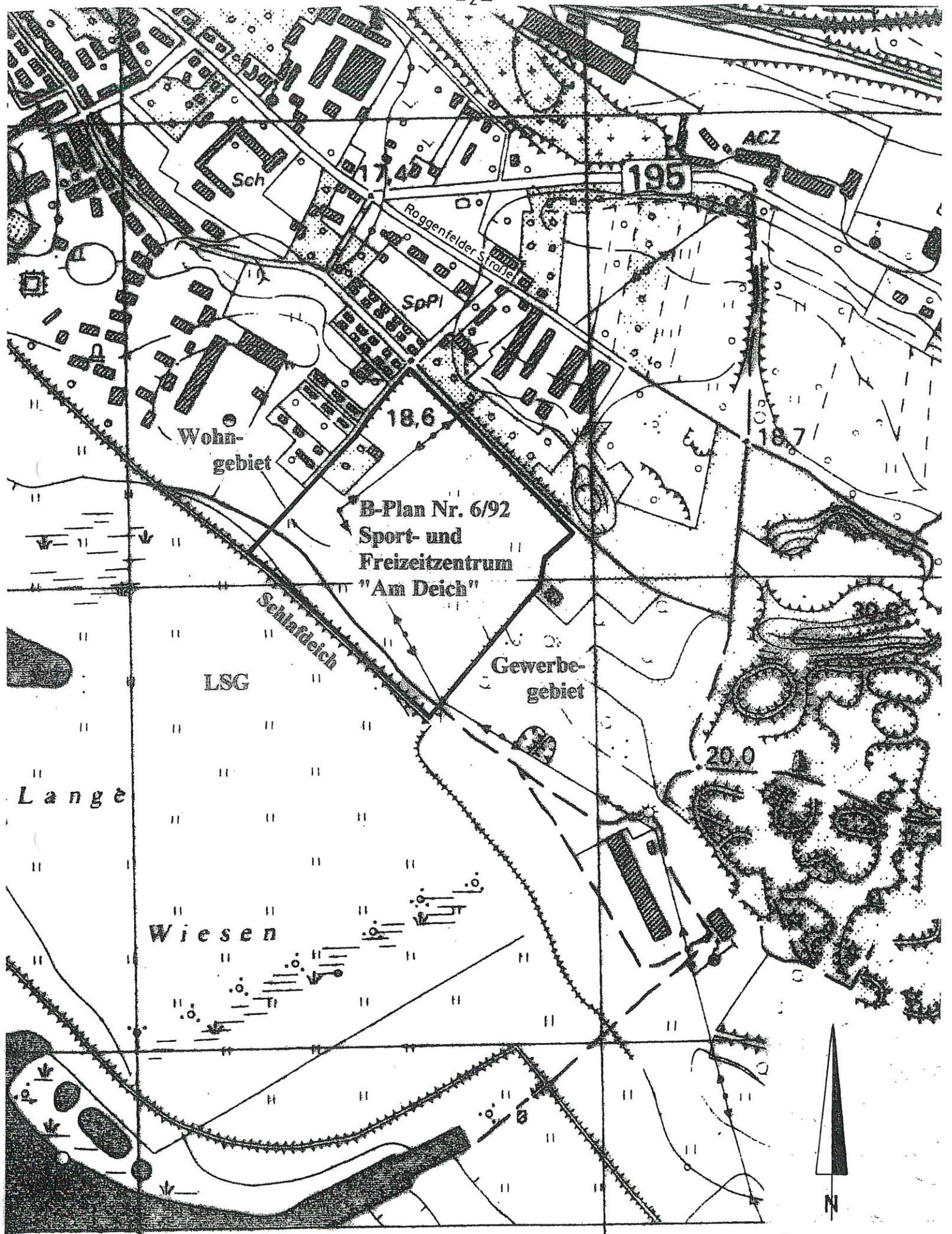
Nach der naturräumlichen Gliederung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/92 "Sport- und Freizeitzentrum - Am Deich" im Elbetal. Dies gehört hier wegen der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt mit Fauna, Flora, Wasser, Luft und Boden zum Naturpark Mecklenburgisches Elbetal. Südlich des Geltungsbereiches schließt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgisches Elbetal" an. Hier sind besondere Empfindlichkeiten vorhanden, die sich aus der Bedeutung des EU-Vogelschutzgebietes ergeben.

Andererseits ist der Geltungsbereich eine Nische in der bebauten Ortslage der Stadt Dömitz (siehe Lageplan Seite 2). Wegen der hier bereits vorhandenen Störungen wird von einer besonderen zusätzlichen Auswirkung auf den Naturraum Elbetal bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes nicht ausgegangen.

2.2 Bewertung der umliegenden Gebiete

Die umliegenden Gebiete sind aus den beiliegenden Planunterlagen ersichtlich. Dies sind:

- im Nordwesten eine lockere bis dichtere Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern in Gärten, dahinter ehemals militärisch genutztes Gebiet, alles im F-Plan als Wohngebiet dargestellt



B-Plan Nr. 6/92
 Sport- und
 Freizeitzentrum
 "Am Deich"

Wohn-
 gebiet

Gewerbe-
 gebiet

LSG

Lange

Wiesen

ACZ

195

Roggenfelder Straße

18,6

18,7

Schlafdeich

20,0

44 | 51



Lageplan
 M 1:5.000

- im Nordosten dichtere bis dichte Wohnbebauung mit größeren Wohnblocks, im F-Plan als Wohngebiet dargestellt.
- im Südosten intensives Gewerbegebiet vorhanden
- im Südwesten der alte Elbdeich (Schlafdeich mit dem anschließenden LSG "Mecklenburgisches Elbetal")

2.3 Bewertung des Geltungsbereiches

Die Bewertung des Geltungsbereiches erfolgt in Anlehnung an die "Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Bebauungsplanung" von Jochen Karl für den mittelhessischen Raum. Die Umnutzungsflächen werden zunächst tabellarisch bewertet (Tabelle A). Ein besonderer Schutzwert oder eine Grundwerterhöhung, wie sie sich z.B. auch bei Bewertungen nach dem Erlaß aus Schleswig-Holstein aus dem September 1987 wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ergeben würden, werden nicht berücksichtigt, da besondere Biotope nicht zerstört werden und wesentliche Störungen vorhanden sind.

Tabelle A: Ermittlung des Landschaftsausgangswertes der Umnutzungsflächen

Flächen	Flächenausstattung/Nutzung	Größe ha	Wert	Produkt
1	2	3	4	5
1	Laubmischwald, Umnutzung nicht vorgesehen	-	-	-
2	Kleingarten, Umnutzung nicht vorgesehen	-	-	-
3	Wohnbaufläche, Umnutzung nicht vorgesehen	-	-	-
4	Kleingarten mit Schuppen und Garagen	0,158	0,5	0,079
5	Alte Sportanlage, Sand, Rasen, nahezu ohne Sträucher und Bäume. Nutzung durch Schulen, Armee, privat	2,130	0,2	0,426
6	Garten, gut mit Hecken eingegrünt, einzelne Obsthochstämme, Birkengruppe, alte Schuppen und Wohngebäude	0,219	0,5	0,110
7	Lagerplatz für Baumaterial, Lkws u.a. Gerät, Nutzung durch Armee und Stadt. Nahezu ohne Bewuchs. Mit Betonplattenweg	4,074	0,1	0,407
8	Hundezwinger für Wachhunde, militärische Nutzung	0,227	0,2	0,045
9	Straßenverkehrsflächen	-	-	-
	Summe und Wichtung	6,808	0,16	1,067

Der gewichtete Wert des Landschaftsausgangswertes beträgt somit $1,067 / 6,808 = 0,16$. Das entspricht etwa einem Gebiet mit 50 % Flächengröße aus vegetationsfreier Schotterfläche und 50 % Flächengröße aus Schotterflächen und lückiger Vegetation oder aus Vielschnittrasen.

3. Planung

3.1 Eingriffsminimierung für die Bauflächen (WA und Fläche für Gemeinbedarf)

Zu den eingriffsminimierenden Maßnahmen gehören:

- Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Gehölze aus heimischer Vermehrung nach Pflanzliste des B-Planes
- Fassadenbegrünung. 30 % der Fassaden der Hochbauten und der freistehenden Zäune sind zu begrünen
- Anpflanzung von Großbäumen (10 Stck./ha) aus Ahorn, Eiche, Linde)
- Einfriedigung aus Maschendraht minimal 6 x 6 cm oder mit größeren Öffnungen und mit Untergängigkeit für Igel u.a.
- Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände.

3.2 Gründordnungsplanung

In der nachfolgenden Tabelle B wird der Planungswert ermittelt nach Lageplan B, Planung (siehe Pkt. 1). Aus diesem Lageplan geht die Grünordnungsplanung hervor.

Tabelle B: Ermittlung des Planungswertes der Umnutzungsflächen nach Lageplan B, Planung

Flächen	geplante Nutzung	Größe ha	Wert	Produkt
1	2	3	4	5
1	Tennenflächen, vegetationsfreie wassergebundene Wegflächen	1,904	0,0	0,0
2	Dachflächen, max. 15 % der Fläche für Gemeinbedarf	0,335	0,0	0,0
3	Gehölzfläche, Sukzession, extensive Pflege	1,027	0,9	0,9243
4	50 St. Solitäre heimischer Art mit 10 m Kronendurchmesser: $50 \times 10^2 \times 3,14 \times 10^{-4} / 4 = 0,393$ ha	0,393	0,85	0,334
5	18 Apfelbäume, Hochstämme, mit 8 m Kronendurchmesser $18 \times 8^2 \times 3,14 \times 10^{-4} / 4 = 0,090$ ha	0,090	0,85	0,077
6	Rasenflächen (Vielschnittrasen) mit Wegen	2,563	0,15	0,384
7	Allgemeines Wohngebiet max. Grundflächenzahl 0,8 (§ 19 BauNVO), Rest Vielschnittrasen, ges. 0,496 ha	0,397 0,099	0,0 0,2	0,0 0,02
	Summe und Wichtung	6,808	0,26	1,7393

4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach der Gegenüberstellung Tabelle A, Landschaftsausgangswert, zu Tabelle B, Planungswert, ergibt sich für die Planung ein gewichteter Wert von 0,25. Das ist ein Wertzuwachs von 0,10 bzw. ein Produktenüberschuß von $1,686 - 1,067 = 0,619$. Darin ist die textliche Festsetzung des B-Planes, die für die Flächen für Gemeinbedarf maximal 15 % überbaubare Fläche zuläßt, enthalten.

Wenn hier auch die Auffassung vertreten wird, daß wegen der vorhandenen Ausgangsstörung durch die vorgesehene Umnutzung eine zusätzliche Eingriffswirkung auf das im Südwesten angrenzende LSG nicht stattfindet, so kann mit dem Produktenüberschuß doch immerhin folgende Überlegung angestellt werden:

Störungsgrenzlänge	= 280 m
Störabwertung	0,2 Punkte/ha für das LSG
Störzonentiefenausgleich	$0,619 / 280 \times 0,2 \times 10^{-4} = \text{rd. } 110 \text{ m}$

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust, untere Naturschutzbehörde, schreibt in seiner Stellungnahme vom 3. Juli 1996, Az.: Hü/Th, zum ausgelegten B-Plan, daß gegen die im B-Plan vorgenommenen Änderungen aus seiner Sicht keine Einwände bestehen. Die hier vorgenommene Bilanzierung bestätigt diese Auffassung.

5. Zusätzliche bzw. ergänzende Festsetzungen im B-Plan

Das Ergebnis dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist im B-Plan wie folgt planerisch und textlich festzusetzen:

im Plan: wie im Lageplan B:
- Bäume (Solitäre) werden nur entlang des Weges südlich der Kleingärten und im südlichen WA-Gebiet örtlich festgesetzt, da sonst dringend erforderliche Planungsflexibilität verloren geht. Ansonsten gilt die Festsetzung 10 Bäume/ha wie bisher.

im Text:

- Wege und Stellplätze
Wege-, Stellplätze- und Zufahrtsbefestigungen auf den Grundstücken als Schotterwege oder mit mindestens 30 % Sickerfläche (offene Fugen u.a.)
- Einfriedigungen aus Maschendraht minimal 6 x 6 cm Maschengröße oder mit größeren Öffnungen und mit Untergängigkeit für Igel
- Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände
- Bepflanzungen
Die Anpflanzungen mit Gehölzen haben nach folgender Pflanzliste zu erfolgen:

Baumartige

Acer campestre, Feldahorn
Acer pseudoplatanus, Spitzahorn
Alnus glutinosa, Roterle
Alnus incana, Weißerle
Betula pendula, Weißbirke

Strauchartige

Crataegus monogyna, Weißdorn
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Rosa canina, Heckenrose
Viburnum opulus, Schneeball

Baumartige

Corylus avellana, Hasel
Malus sylvestris, Holzapfel
Pirus communis, Birne
Populus tremula, Zitterpappel
Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Tilia cordata, Winterlinde

Höhe der Heister und Sträucher 1,00 bis 1,50 m,
Regelpflanzenabstand 1,00 bis 1,50 m Gehölzpflanzungen in Gruppen
von 5 bis 9 Stück gleicher Art. Hecken mindestens dreireihig,
Pflanzenabstand für Hecken 0,30 bis 0,60 m

- Einzelbäume (Solitäre) aus Spitzahorn, Eichen und Linden

Pflanzenqualität mindestens

Hei.2 xv, 1,50 - 2,00 m, mit 3 Pfählen.

- 30 % der Wandflächen der Gebäude (einschl. Öffnungen) und der freistehenden
Zäune sind zu begrünen. Für die Fassengrünung sind zugelassen:

Hedera helix, Hedera hibernica, Efeu

Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein

Lonicera periclymenum, Jelängerjelier

Clematis sp., Clematis vitalba, Waldrebe

Kletterrosen in Arten und Sorten, Rosa sp.

Rubus fruticosus, Brombeere

Polygonum sp., Knöterich