



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Stadt Dömitz der Bürgermeister  
durch das Amt Dömitz-Malliß  
Goethestraße 21  
19303 Dömitz

Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner  
Frau Hübner

Telefon 03871 722-6312 Fax 03871 722-77 6312

E-Mail gabriele.huebner@kreis-lup.de

Aktenzeichen  
BP 200011

Dienstgebäude  
Ludwigslust

Zimmer  
B 309

Datum  
30.03.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betrifft:** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz**

**Bezug:** Schreiben des Amtes vom 13.02.2020  
Planzeichnung M 1: 500 vom 06.Januar2020  
Begründung zum Vorentwurf vom 06.Januar2020 einschl. Umweltbericht

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Stadt Dömitz wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.  
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

**FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr**

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen zum B-Plan Nr. 19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz **keine Bedenken**.

**FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz**

Es bestehen keine Bedenken seitens VB

**FD 53 – Gesundheit**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Bei dem geplanten Vorhaben können Lärm- und Geruchskonflikte zwischen dem B-Plangebiet und den Anwohnern der bestehenden Wohnbebauung sowie den Nutzern der Kleingärten nicht ausgeschlossen werden. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollten entsprechende Maßnahmen vorab festgelegt werden.

Aus den eingereichten Unterlagen ist der Standort für die Dunglagerung nicht ersichtlich. Auch wenn es sich nur um eine kurzzeitige Lagerung handeln sollte, ist für den Standort zu berücksichtigen, dass

insbesondere in der warmen Jahreszeit eine Geruchs- und Fliegenbelästigung nicht ausgeschlossen werden kann. Die Dung-lagerung ist so zu planen, dass für die Anwohner die Wohn- und Lebensqualität nicht gemindert wird. Der Standort der Dunglagerung ist in der Planzeichnung darzustellen.

Hinweis:

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg- Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2394) geändert worden ist.

Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust- Parchim anzuzeigen.

**FD 60 – Regionalmanagement und Europa**

Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ponyhof Eichengrund" der Stadt Dömitz.

**FD 62 – Vermessung und Geoinformation**

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Hinweis:

Im an das Plangebiet nördlich angrenzenden Bereich fehlt die Flurstücknummer 304 für den Knickweg. Südlich angrenzend fehlt die Flurstücknummer 286.

**FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**

Denkmalschutz

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bauplanung / Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise:

Die direkte Nachbarschaft von der Bestandsnutzung des Flurstückes 341 als Kleingarten, welcher Erholungszwecken dient und der bisher widerrechtlich ausgeübten Haltung von Ponys einschließlich der veranstalteten Reitkurse mit Kindern hat in der Vergangenheit mehrfach zu Konflikten und nachbarrechtlichen Spannungen geführt.

Inwieweit hier eine Pufferzone zwischen beiden Nutzungsarten sinnvoll ist, sollte im Rahmen der Planung

zu mindestens erwogen werden.

### Bauleitplanung

Nach Einsichtnahme in den mir zur Beurteilung übergebenen Satzungsentwurf (Planstand: Vorentwurf, 06. Januar 2020) übergebe ich Ihnen die nachfolgende Stellungnahme mit Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung.

Die Stadt Dömitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist im überplanten Gebiet eine Fläche für eine Kleingartenanlage aus. Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan erfolgt als Sondergebietsausweisung gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ponyhof“.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf der Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB einer Änderung. Die Bearbeitung der Bauleitpläne hat gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu erfolgen.

Entsprechend dem Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes wäre der Bebauungsplan dann zu gegebener Zeit vor Rechtskrafterlangung zu genehmigen bzw. es wäre dann ausreichend den Satzungsbeschluss zur Rechtskrafterlangung ortsüblich bekannt zu machen. Im Anschluss daran (nach Bekanntmachung der Satzung ohne Genehmigung) wäre dieser dann dem Rechtsamt des Landkreises anzuzeigen.

Dieses bitte ich dann bei den Angaben in den Verfahrensvermerken zu berücksichtigen.

Die Gebietsausweisung im Bebauungsplan erfolgt als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung anzugeben. Ich empfehle daher den Punkt 1 Art der baulichen Nutzung im Teil B-Text dementsprechend zu untergliedern (1.1= Zweckbestimmung, 1.2= Art der Nutzung)

In der Begründung im Punkt 4.2 zum Maß der baulichen Nutzung wird mit Bezug auf die Grundfläche auf die Reitwiese bzw. Longier - Fläche usw. verwiesen. Momentan sollen diese als Naturplatz belassen und nicht versiegelt werden. Als Rückschluss daraus ergibt sich, dass diese Flächen bei Versiegelung mit in die Grundfläche zählen. Ich empfehle diese Festsetzung eindeutig mit als textliche Festsetzung im Teil B-Text unter 2.Maß der... aufzunehmen.

Des Weiteren empfehle ich zur Rechtseindeutigkeit die Bemaßung der Baugrenzen und der Stellplatzfläche auf der Planzeichnung zu ergänzen, ebenso wie die Darstellung des Baumbestandes (ggf. auch Bemaßung der Traufkante der Bäume)

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 im Teil B-Text empfehle ich zur Rechtseindeutigkeit die Darstellung des unteren Bezugspunktes mit Höhenangabe auch in der Planzeichnung zu ergänzen. Hinweisen möchte ich noch darauf, dass zur Rechtseindeutigkeit weiter eine Festlegung auf eine Ausgleichsmaßnahme oder die Nutzung eines Ökokontos erforderlich ist. Die Angabe von Alternativen ist rechtlich nicht eindeutig (vergl. § 1a Abs. 3 BauGB) und widerspricht damit einer „Festsetzung“. Ich bitte das bei der weiteren Bearbeitung der Planungsunterlagen zu beachten.

Auf der Planzeichnung sind die Angaben zur Gemarkung und Flur zu ergänzen.

### Straßen- und Tiefbau

#### Straßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Straße der Stadt Dömitz. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

### FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

#### **Auflagen**

1. Das Plangebiet umfasst in der Flur 8, Gemarkung Dömitz die Flurstücke 342/0 343/0 und 344/0. Diesen Flächen werden zukünftig Flächen mit der Zweckbestimmung „Ponyhof Eichengrund“ ausgewiesen.  
Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets maßgebend.  
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
  - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
  - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)
 nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die geforderten Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.
4. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen.
5. Ihre Anlage ist ordnungs- und sachgemäß zu betreiben. Sie haben für größtmögliche Sauberkeit und Trockenheit im Umfeld der Anlage zu sorgen. Von Ihrem Betriebsgrundstück dürfen keine Verunreinigungen, z.B. durch LKW oder Traktoren, auf den öffentlichen Grund gelangen.
6. Verunreinigungen auf den Betriebsflächen, die zu Geruchsbelästigungen führen können, sind unverzüglich zu beseitigen. Die befestigten Flächen sind stets sauber zu halten. Dabei sind Staubaufwirbelungen zu vermeiden.
7. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser darf es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Emission von Geruchsstoffen aus der Anlage kommen.
8. Zur Verhinderung von Geruchsimmissionen ist gemäß Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA – Luft) vom 24. Juli 2002 Punkt 5.4.7.1 a) ist für größtmögliche Trockenheit und Sauberkeit im Stall zu sorgen.
9. Die Tränken sind gemäß TA – Luft Pkt. 5.4.7.1 a) ständig auf ihre Funktionssicherheit zur Vermeidung von Trinkwasserverlusten zu kontrollieren.
10. Eine an den Nährstoffbedarf der Tiere angepasste Fütterung ist sicherzustellen (TA Luft, Pkt. 5.4.7.1c).
11. Es ist eine ausreichende Einstreumenge zur Minderung der Geruchsemissionen einzusetzen. Die Einstreu muss trocken und sauber sein (TA Luft, Pkt. 5.4.7.1e).
12. Trockenfuttermittellager, die pneumatisch beschickt werden, sind mit einem Staubabscheider auszustatten.
13. Eine Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln und Maissilage auf dem Anlagengelände ist auszuschließen.
14. Sollte es in der Nachbarschaft zu Geruchsbelästigungen aus der Anlage kommen, kann die zuständige Behörde emissionsmindernde Anordnungen nach § 22 BImSchG in Verbindung mit § 24 BImSchG treffen.
15. Auf Anordnung der zuständigen Behörde sind Olfaktorische Messungen zur Ermittlung der Geruchsschwelle bzw. der Geruchszahl durchzuführen.
16. Die Messung hat durch eine nach § 26 BImSchG für das Gebiet Mecklenburg-Vorpommern zugelassene und im Amtlichen Anzeiger bekannte gegebene Stelle auf der Grundlage der DIN EN 13725 zu erfolgen.  
Die Kosten für die Messungen und Feststellungen hat der Betreiber der Anlage zu tragen.
17. Der gesamte Bereich der Anlage einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Grundstück ist so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte für Lärm entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.

#### Hinweise

1. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
  - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
  - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
  - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

### **FD 68 – Natur, Wasser, Boden**

#### Naturschutz

Zuständig: Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe

#### Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer- ausbau
Keine Einwände	11.03.2020 Kiprowski		Timpel 19.03.2020	Timpel 19.03.2020			-
Bedingungen/ Aufl./ Hinw. laut Anlage		11.03.2020 Kiprowski			Timpel 19.03.2020	Sander 04.03.2020	
Ablehnung lt. Anlage							
Nachf. lt. Anlage							

#### Hochwasserschutz

##### **Hinweise**

Der Bauplatz befindet sich in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet.

Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 2015 beträgt am Pegel Dömitz 17,88 m ü. NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche wird das Baugrundstück ggf. überschwemmt werden.

Entsprechend WHG (Wasserhaushaltsgesetz) § 5 Abs. 2 Allgemeine Sorgfaltspflichten, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

In Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

#### Gewässer I. und II. Ordnung

Durch das ausgewiesene B-Plangebiet werden laut vorgelegter Unterlagen Gewässer I. und II. Ordnung nicht berührt. Insofern bestehen zum B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

#### Abwasser

Gemäß Punkt 4.5 Erschließung erfolgt die Abwasserentsorgung durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Sofern also die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im ausgewiesenen B-Plangebiet gesichert ist und unter Beachtung nachfolgender Auflagen bestehen zum B-Plan Nr. 19 der Stadt Dömitz keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

#### Auflagen

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage ist herzustellen. Der Antrag auf Hausanschluss ist rechtzeitig beim ZkWAL zu stellen. Maßgebend für die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses sind die Auflagen und Hinweise des ZkWAL.

Die Stellungnahme des ZkWAL ist im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen der Grundstücke sollte in Abhängigkeit von den anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnissen vorzugsweise auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, in der jeweils aktuellen Fassung, zu bemessen und herzustellen.

#### Grundwasser-/Bodenschutz

Nach Rücksprache mit dem Bauamt Dömitz erfolgt keine Erhöhung der Tierplatzanzahl.  
Keine Einwände

#### Anlagenbezogener Gewässerschutz

Anlagen zur Lagerung von Festmist, Gülle oder Jauche sind entsprechend der Festlegungen der AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten.  
Keine Einwände

#### **Begründung**

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

#### **FD 70 - Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Grundstücke nicht direkt an einer öffentlichen Straße oder an Straßen ohne Wendemöglichkeit (Stichstraßen, Sackgassen) liegen, können demnach durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht angefahren werden. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle, sind in diesem Fall von den Grundstückseigentümern/Nutzern am Tag der Abfuhr an die nächste öffentliche und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße zu bringen.

Weitere Einwände oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag



Hübner  
SB Bauleitplanung