

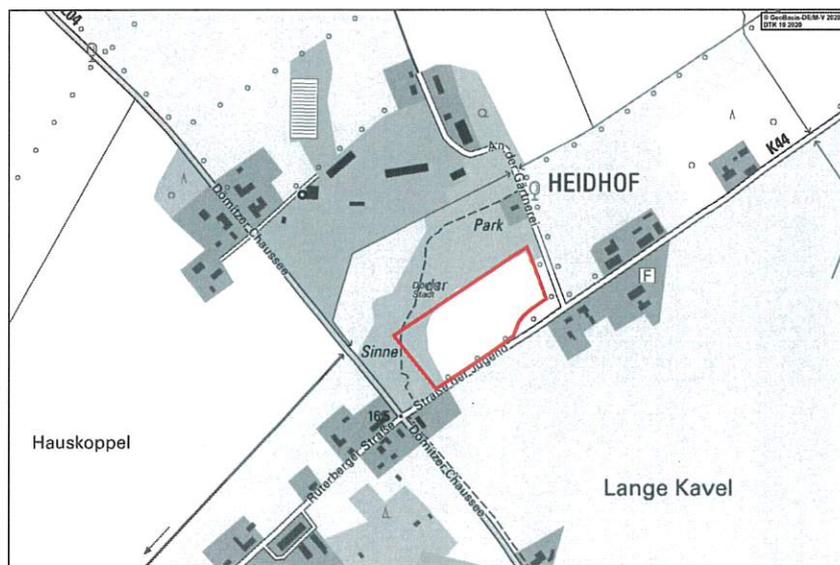
Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dömitz

Bebauungsplan Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und Mitteilung über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dömitz hat am 05.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des B-Planes Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof in der Fassung vom 02.05.2022 und den Entwurf der dazugehörigen Begründung gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung sollen die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Er umfasst das Gebiet in der Ortslage Heidhof, Teile der alten Gärtnerei in der Gemarkung Heidhof, Flur 3, Teilflächen der Flurstücke 1/13, 1/14 und 2/1. Die Fläche ist ca. 2,26 ha groß.



Ziel der Planung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Pferdehof“ – funktionale Nutzung für touristische, sportliche und gesundheitliche Aspekte im Zusammenhang mit Pferdezucht. Der B-Plan ist erforderlich zur Schaffung des Bau- und Nutzungsrechtes für die von den Investoren vorgesehene Bebauung und Nutzung, welche in der jetzt vorhandenen Grünfläche im Außenbereich (ehemalige Gärtnerei) unzulässig wäre.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof mit Begründung und Umweltbericht liegt in der Zeit

vom 13.06.2022 bis zum 22.07.2022

im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden:

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden.

Wegen des geplanten Umzuges der Amtsverwaltung wurde die Auslegungsfrist verlängert, ab 01.07.2022 findet die Auslegung dann im Amt Dömitz-Malliß, Slüterplatz 2, 19303 Dömitz, FB Bau, Liegenschaften und Friedhof Raum 24 (2.OG) statt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof mit Begründung, Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Bewirtschaftungskonzept des Investors sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> veröffentlicht und online einsehbar.

Folgende **umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen** sind verfügbar und liegen ebenfalls mit aus:

- (1) Umweltbericht vom 02.05.2022 als besonderer Teil der Begründung, aufgestellt durch den Landschaftsarchitekt Kersten Jensen, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin
- (2) FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung bezüglich des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE 2732-473) vom 23.03.2022, aufgestellt durch den Landschaftsarchitekt Kersten Jensen, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin.
- (3) vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung:
 1. Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, Zarrentin, 19.03.2021
 2. Landkreis Ludwigslust-Parchim (LK LuP), 31.03.2021
 3. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), 09.03.2021
 4. Landesforst M-V, Forstamt Kaliß, 17.02.2021

Die o. g. Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

- **Einleitung**
Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des B-Plan sowie die umweltfachgesetzlichen Ziele, Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den B-Plan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung im Umweltbericht Pkt. 1 (1)
- **Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**
Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet (IST), Prognose über die Entwicklung desselben bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie alternative Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht Pkt. 2.1 – 2.4
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
Darlegungen im Umweltbericht Pkt. 2.5 (1)
Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
 - Vorkommen und Lebensraumpotenzial für Tiere (Brutvögel, Säugetiere, Fledermäuse, Zauneidechsen und andere Reptilien, Amphibien, Insekten, Mollusken und Spinnen)
 - Niststätten/-flächen von Höhlen- und Freibrütern
 - Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
- **Mensch**
Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in den Stellungnahmen des LK LuP (2) / FD 53 und StALU (3)
Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
 - Brandschutz
 - Immissionsschutz inkl. Baulärm
 - Vermeidung von Emissionen
 - ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Niederschlagswasser
- **Geologie und Boden**
Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in den Stellungnahmen des LK LuP (2) / FD 63, FD 67 sowie des StALU (3) / 3.3
Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:
 - Bodenaufbau
 - Bodenfunktion und mögliche Beeinträchtigungen
 - Altlasten
 - Schadstoffkontaminationen
 - Versiegelung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw.-regelung
 - Bodenverdichtungen während der Bauphase

- **Wasser**

Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in den Stellungnahmen des LK LuP (2) / FD 68 sowie des StALU / 3.3

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

- Oberflächengewässer im Umfeld
- Grundwasser
- Wasserhaushalt
- Eingriffe in grundwasserführende Bodenzonen
- Schadstoffkontaminationen

- **Klima / Luft**

Darlegung im Umweltbericht (1)

- **Vegetation / Biotoptypen**

Darlegung im Umweltbericht (1)

- **Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Darlegung im Umweltbericht (1)

- **Bodendenkmäler und Kulturgüter**

Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in der Stellungnahme des LK LuP (2) / FD 63

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

- Baudenkmal in der Umgebung
- Bodendenkmale und mögliche Funde

- **Deich- und Hochwasserschutz**

Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in den Stellungnahmen des LK LuP (2) / FD 68 sowie des StALU (3) / 3.2

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserrisiko
- Schadensminimierung
- Maßnahmen zum Deich- und Hochwasserschutz inkl. objektbezogener Hochwasserschutz

- **Waldschutz**

Darlegung im Umweltbericht (1) und zu finden in den Stellungnahmen des Forstamtes Kaliß (4)

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

- Überbaubaren Grundstücksflächen und Waldabstand (Kennzeichnungspflicht)

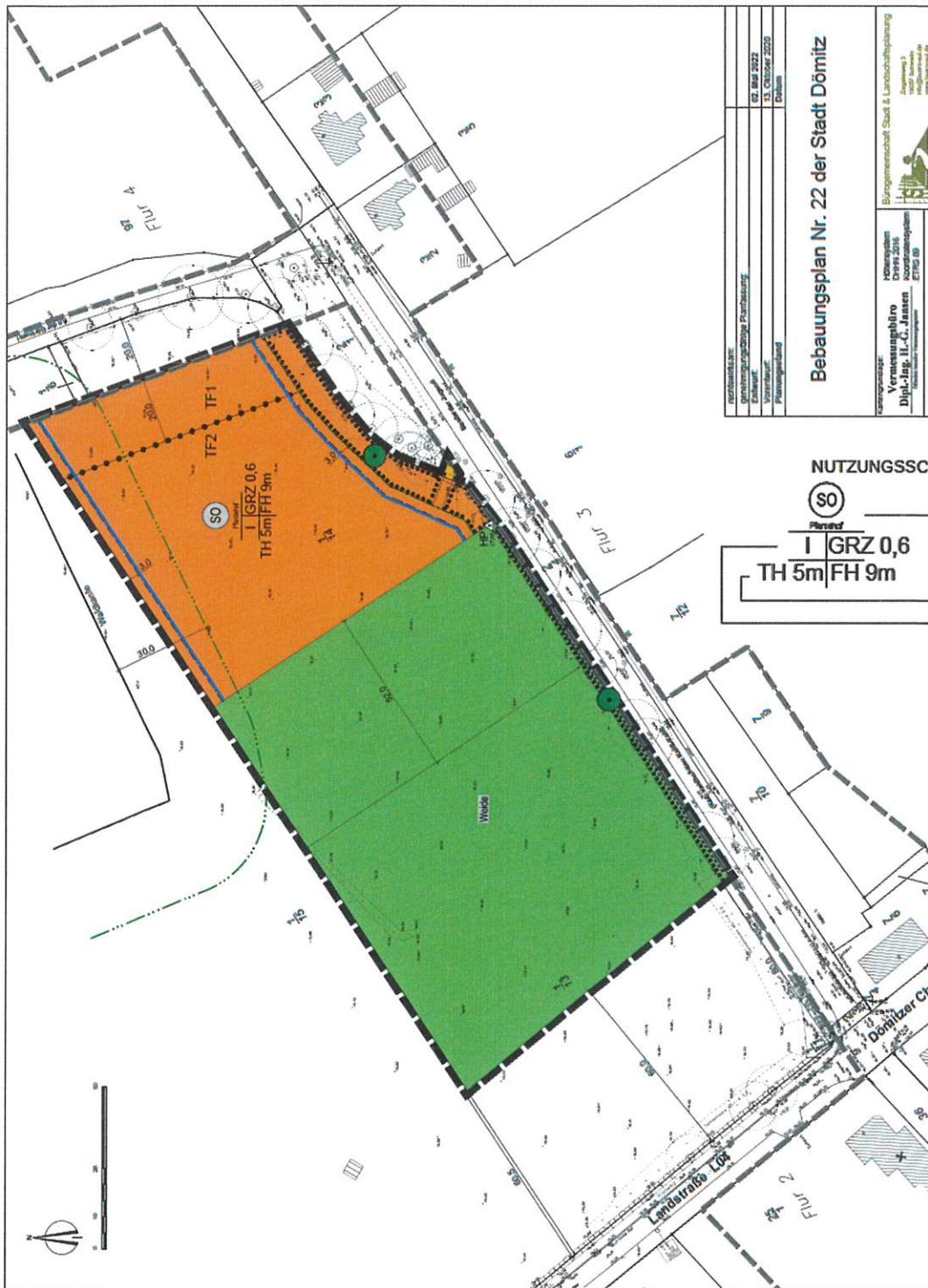
Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 22 „Sondergebiet Pferdehof Alte Gärtnerei Heidhof“ in Dömitz, Ortsteil Heidhof nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dömitz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht von Bedeutung ist.

Dömitz, den 03. Juni 2022

Suhr
Bürgermeister





Verfahrensstadium:	Genehmigungsschritt: Planfestsetzung
Erstellt:	02. Juni 2022
Verarbeitet:	13. Oktober 2020
Planungsbereich:	Dömitz
Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Dömitz	
Verantwortlich:	Bürgermeisterin Stadt & Landschaftsplanung
Verantwortungsbereich:	Dr. Ina 2016
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. H.-C. Jansen
Verantwortungsbereich:	Architekturplanung
Verantwortlich:	ETP 08
Verantwortungsbereich:	Stadtplanung
Verantwortlich:	1: 200

Dömitz
d. 03.06.22

- Siegel -

Suhräu
Bürgermeister

NUTZUNGSSCHABLONE

SO — Gebietscharakter

Planfest
I GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

TH 5m | FH 9m — Firsthöhe

— Traufhöhe

— Zahl der Vollgeschosse

Planteil A

**PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN**

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

- Sonstiges Sondergebiet, Pferdehof (§ 11 BauNVO)
- TF1** Teilfläche
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 5m** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 9m** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- private Grünfläche (Weide)
- private Grünfläche (Weide)

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- Zaun
- Bestandsbäume

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Traufkante Bäume

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

Teil B – TEXT –

Festsetzungen:

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 Anlagen und Einrichtungen sowie touristischen, sportlichen und gesundheitlichen Angeboten.

1.2 Zulässig sind:

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

1.3 Stallanlagen und Dunglagen sind nur auf der Teilfläche 2 (TF2) des Sondergebietes zulässig.

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.

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen baulichen Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

3.2 Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

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

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

5. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden bei der Errichtung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

5.1 Gebäude sind unter Verwendung wasserbeständiger Baustoffe zu errichten und ausreichend auftriebssicher herzustellen. Die Errichtung von Kellergeschossen ist unzulässig.

5.2 Elektroanlagen dürfen nicht im durch Hochwasser gefährdeten Wasserstandsbereich installiert werden. Zuleitungen für z.B. Beleuchtung sind gegen Beschädigung durch Wasser geschützt herzustellen. Schalter, Steckdosen, Beleuchtung etc. (elektrische Anlagen) sind über dem bei einem 100-jährigen Hochwasser zu erwartenden maximalen Wasserstand (17,55 m über NHN) zu installieren.

5.3 Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und tierischen Abprodukten (z. B. Dung/Mist) ist nur in wasserdichten abtriebssicheren Anlagen mit Öffnungen von mindestens 17,55 m über NHN zulässig.

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

6.1 Innerhalb des Sondergebietes „Pferdehof“ sind die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Kronentraufe) als Rasen auf Dauer zu erhalten und dürfen weder umgebrochen, noch bepflanzt werden. Eine Mahd ist bis 3x jährlich zulässig. Eine dauerhafte Ausgrenzung (z. B. Pfosten und Querriegel) ist vorzusehen.

6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ ist die Fläche für die Erhaltung von Bäumen 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.

6.3 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.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Als Ersatzmaßnahme in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ wird aus dem Ökokonto SCH-019 „Naturwald Vier am Elbhang“ von 587.375 KFÄ/m² ein anteiliges Flächenäquivalent von 11.361 KFÄ/m² zugeordnet.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Im Sondergebiet „Pferdehof“ sind

- 1 Stellplatz je 4 Pferdeeinzelplätze,
- 1 Stellplatz je Wohnung für Betriebsleiter/-personal,
- 1 Stellplatz je Gästeunterkunft,

insgesamt aber mindestens 6 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen.

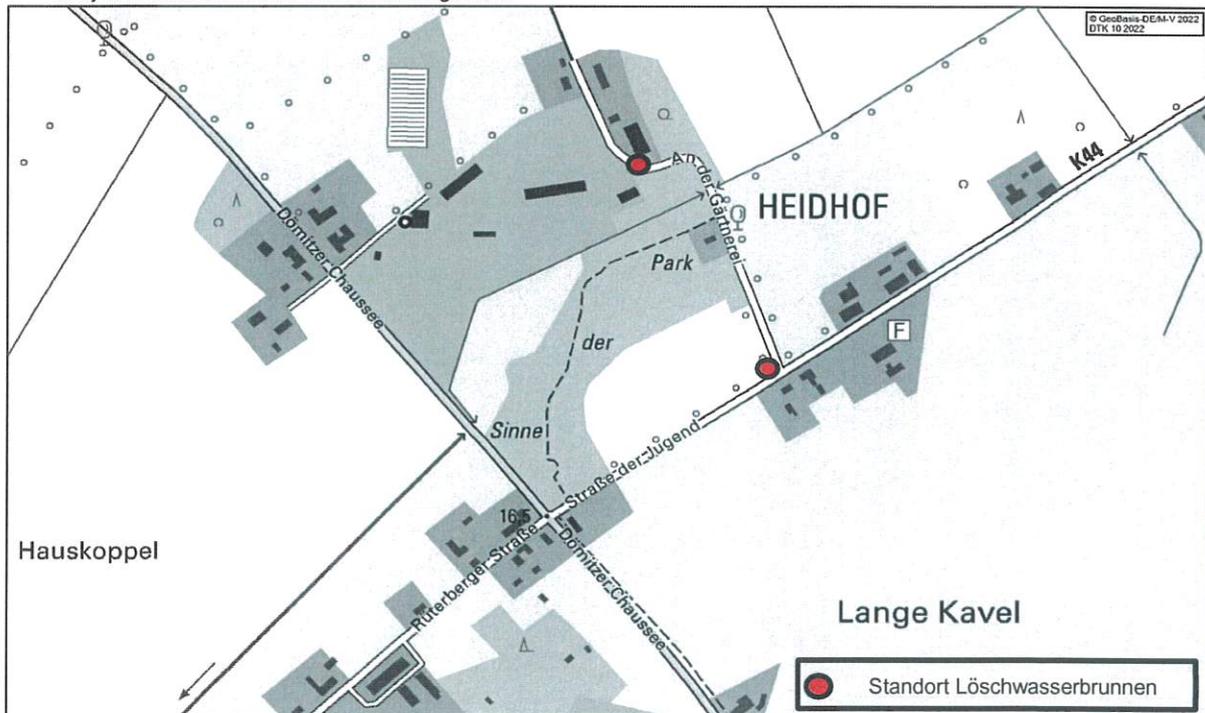
Hinweise:

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 im Brachesaum des Grünlandes im Geltungsbereich 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.
- 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.

Brandschutz

- Die Löschwasserversorgung für das Sondergebiet „Pferdehof“ wird über zwei Flachspiegelbrunnen mit einer Förderleistung von jeweils 800 l/min bzw. 48 m³/h sichergestellt.



Gehölzschutz

- 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.

Grundwasser- und Bodenschutz

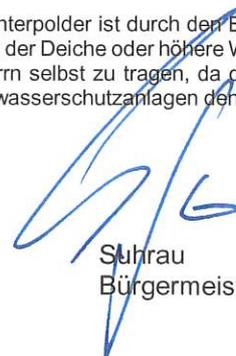
- Auflagen und Hinweise zum Bodenschutz sind im Umweltbericht aufgeführt und zwingend zu beachten

Hochwasserschutz

- Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet Polder Broda. Dieser Winterpolder ist durch den Brodaer Deich gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe geschützt. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände als das BHW der Elbe sind nicht auszuschließen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen, da das Land M-V keinerlei Haftung für Hochwasserschäden übernimmt, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Dömitz, den 03. Juni 2022




Suhräu
Bürgermeister