

## **Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dömitz**

---

### **Bebauungsplan Nr. 19/2019 Pferdesportanlage „Eichengrund“ des Investors Verein „Pferdefreunde Dömitz e.V.“**

---

#### **öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB sowie Mitteilung über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Dömitz hat am 05.11.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 19 Pferdesportanlage „Eichengrund“ in der Fassung vom August 2020 und den Entwurf der dazugehörigen Begründung gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sollen die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19/2019 ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Er umfasst das Gebiet des Gebietes in der Ortslage Dömitz, An der Promenade in der Gemarkung Dömitz, Flur 8, Flurstück 342, 343 und 344. Die Fläche ist ca. 3.274 m<sup>2</sup> groß.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Zucht und Pflege kleinwüchsiger Pferde mit Vereinsheim und Stallungen. Der B-Plan ist erforderlich zur Schaffung des Bau- und Nutzungsrechtes für die vom Verein vorgesehene Nutzung, welche in den jetzt vorhandenen Kleingartenflächen unzulässig wäre. Die Erschließung ist über eine vorhandene nicht ausgebaute Zuwegung gesichert.

Der Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 19 Pferdesportanlage „Eichengrund“ in Dömitz mit Begründung liegen in der Zeit

**vom 15.12.2020 bis zum 22.01.2021**

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.

Auf Grund der aktuellen Situation „Corona“ bitten wir um vorherige telefonische Anmeldung unter Tel.: 038785/316-0 oder per Mail: [mail@amtdoemitz-malliss.de](mailto:mail@amtdoemitz-malliss.de)

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 19 Pferdesportanlage „Eichengrund“ in Dömitz sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> veröffentlicht und online einsehbar.

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

- (1) Umweltbericht als (gesonderter) Teil der Begründung
- (2) vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung:
  1. Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe, Zarrentin, 19.03.2020
  2. Landkreis Ludwigslust-Parchim (LK LuP), 30.03.2020
  3. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), 19.03.2020

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

- **Einleitung**  
Kurzdarstellung Inhalte und Ziele des B-Plan sowie die umweltfachgesetzlichen Ziele, Ziele übergeordneter Planungen für den B-Plan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung im Umweltbericht Pkt. 1 (1)
- **Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**  
Darlegungen zum Umweltzustand (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 (1)
- **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

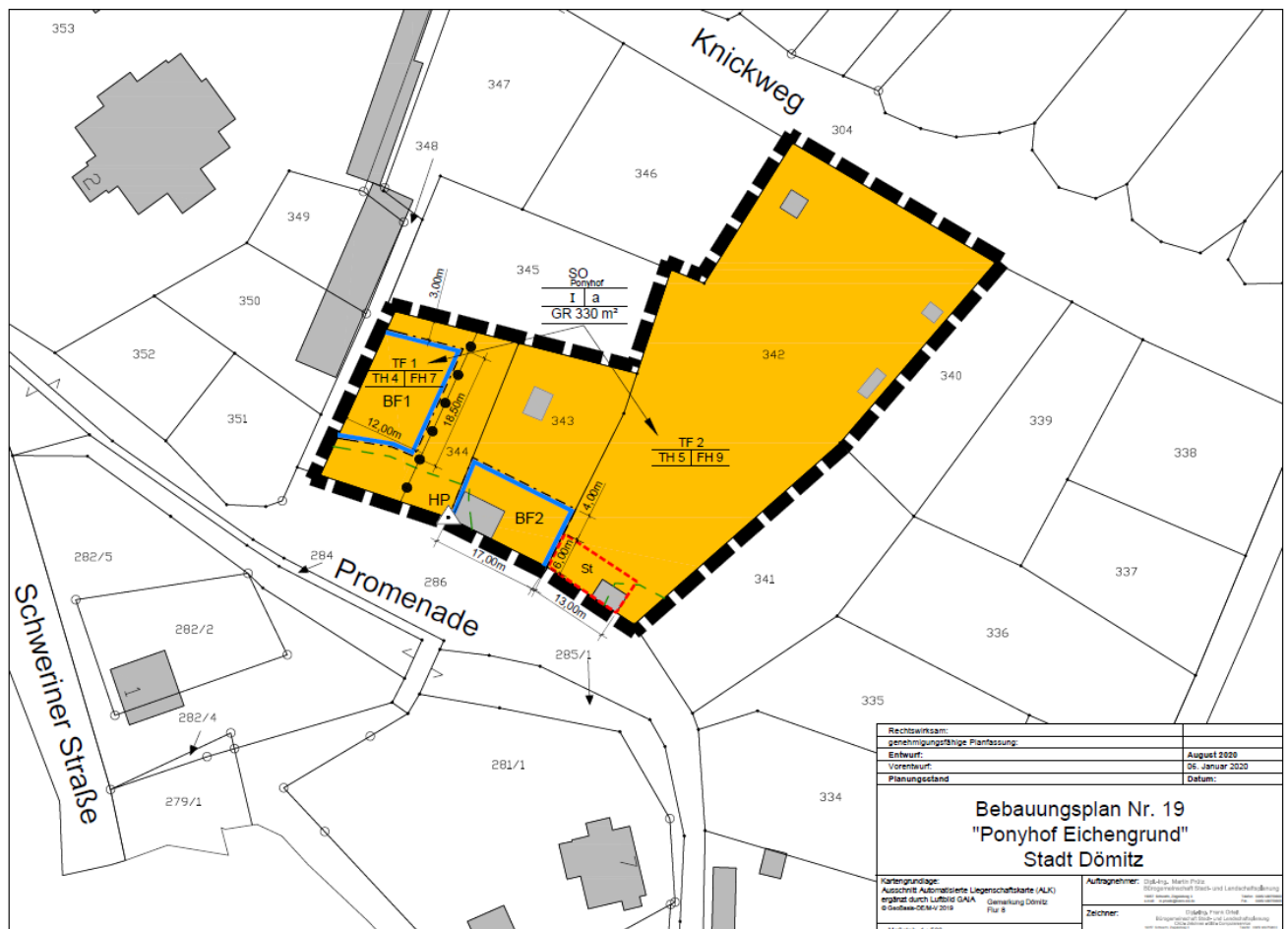
Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das B-Planverfahren B-Planverfahrens Nr. 19 Pferdesportanlage „Eichengrund“ in Dömitz 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 10. November 2020

gez. Suhrau  
Bürgermeister

Siegel



- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
- 1.1 Zweckbestimmung:**  
Das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ dient der Kinder- und Jugendarbeit in Verbindung mit dem Halten, der Zucht und der Pflege von Kleinpferden.
- 1.2** Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind wie:
- Gebäude mit Verwaltungs-, Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Gästezimmer und -wohnung
  - Pferdestall, Sattelkammer und Kutschenremise
  - Heu- und Materiallager
  - Reitwiese (Naturplatz)/Longierfläche
  - Nachtweidefläche
- Eine Mistlage ist ausschließlich innerhalb des Baufelds 2 (BF2) zulässig.*
- 1.3** Ausnahmsweise zulässig ist das Halten, die Zucht und Pflege von Großpferden als untergeordnete Nutzung.
- 1.4** *Eine Lagerung von geruchsintensiven Futtermitteln wie z. B. Silage ist unzulässig.*
- 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 zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 nicht zulässig.
- 2.2** Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der anbaufähigen Verkehrsfläche am gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke 343 und 344 im Anschlussbereich Grundstück/Straße bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)**
- 3.1** Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, für das die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, darf
- auf der Teilfläche 1 (TF 1) an die seitlichen Grundstücksgrenzen,
  - auf der Teilfläche 2 (TF 2) an die seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
- 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** Die Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen sind unbefestigt anzulegen und zu erhalten. *Ein Ausbau in teildurchlässiger Bauweise als Schotterrasen oder sandgeschlemmte Schotterdecke ist zulässig.*

- 4.2** Die Ersatzpflanzung für die Beeinträchtigung von Bäumen ist mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum (hier *Betula pendula*, *Tilia cordata* oder *Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm im Pflanzungsbereich auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Verblisschutz ist vorzusehen.
- 4.3** Die Obstbäume innerhalb des Plangebietes sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen wie eine stabile Einzäunung des Stammes und der stammnahen Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung zu sichern.
- 4.4** Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist innerhalb des Sondergebietes zu gewährleisten.
- 4.5** 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.
- 5. Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
- 5.1** *Vom genehmigten Ökokonto 7/11/19 12:00 AM - SCH-019 "Naturwald Vier am Elbhof", werden 2.256 KfÄ von Gesamt 570.267 KfÄ (m²) dem Bebauungsplan Nr.19 „Ponyhof Eichengrund“ der Stadt Dömitz zugeordnet und über Vertrag abgeleitet.*
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- 6.1** *Die der Pferdehaltung sowie dem Reiten und Longieren dienende Flächen sind gegenüber den an das sonstige Sondergebiet „Ponyhof“ angrenzenden Grundstücken mit einem durchgehenden Weide-Wildzaun von mindestens 1,10 m Höhe über der anstehenden Geländeoberkante einzufrieden. Tore sind zulässig. Der Zaun ist an der Innenseite durch Elektrodrähte/Weidelitzen zu ergänzen. Bei der Haltung von Großpferden im Sondergebiet ist die Höhe des obersten Elektrodrahtes/der obersten Weidelitze oder die Höhe des äußeren Zauns auf mindestens 1,40 m über der anstehenden Geländeoberkante anzupassen. Die Begrünung sowie blickdichte Ausgestaltung der Einfriedungen sind zulässig.*

## Hinweise

## Artenschutz

- 1** 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.
- 2** Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- 3** Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen.
- 4** Als vorbeugende Maßnahme für Brutvogelarten ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen.

## Baumschutz

- 5** Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz (DIN 18920; RAS-LP 4) auf Baustellen zu berücksichtigen. *Bauliche Eingriffe wie Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich (Wurzelbereich) der geschützten Bäume sind unzulässig.* Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

## Hochwasserschutz

- 6** *Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet (Überschennungsgebiet Forder Wischblenk). Dieser Winterpolder ist gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 17,35 m NN am Pegel Dömitz geschützt. Bei Versagen der Deiche oder höheren Wasserständen der Elbe kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Baugrundstück ggf. überschwemmt wird. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.*

PLANZEICHENERKLÄRUNG  
FESTSETZUNGEN

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet,  
Ponyhof  
(§ 11 BauNVO)

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

GR 330 m² Grundfläche mit Flächenangabe  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH 5 m Traufhöhe als Höchstmaß  
FH 9 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze

## Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St** Stellplätze  
**△ HP** Höhenbezugspunkt

Darstellung ohne Nomcharakter

Gebäude/Bauwerke

Flurstücksgrenzen

**343** Flurstücksnummer

Traufkante Bäume

Bemaßung

**BF1** Baufeld

## NUTZUNGSSCHABLONEN

