STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ-MALLIß

BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1

Sondergebiet Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen

BEGRÜNDUNG **APRIL 2010**

Stadt Dömitz
Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 10.1
für das Sondergebiet Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen

für das Gebiet der Gemarkung Dömitz,
Flur 13, Flurstücke 304 teilweise und 306 teilweise sowie
Flur 11, Flurstück 165/7 teilweise

Auftraggeber:

Stadt Dömitz
über Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 48 975 9801
Telefax 0385 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

(Grundlage bilden die Arbeiten des Planungsbüros S & D STADT & DORF GmbH vom März 2008)

Inhalt

I: Begründung

1. Allgemeines 4
1.1 Rechtsgrundlagen 4
1.2 Planungsgrundlagen 4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten 5
2. Geltungsbereich 5
3. Erfordernis der Planaufstellung 6
4. Vorgaben übergeordneter Planungen 6
5. Bestand 7
6. Planinhalt 8
6.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2 Baugrenzen 8
6.3 Verkehrserschließung 8
6.4 Technische Ver- und Entsorgung 9
6.5 Hochwasserschutz 10
7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 13
7.1. Grundlagen 13
7.2 Bestandsbeschreibung 13
7.3. Eingriffsbewertung 16
7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation 17
7.5. Beschreibung der Maßnahmen 20
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken 22
9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung 22
10. Städtebauliche Daten 22

II: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVOBl. M-VS. 102),

e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.

f) das Hochwasserschutzgesetz (HWG) Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 10.Mai 2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, S. 1224) i.V.m. dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2585) Artikel 1 Wasserhaushaltgesetz (WHG), Abschnitt 6 Hochwasserschutz

g) die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. Januar 1996 (GVOBl. S.84/GS M-V Gl. Nr. 2130-3-3), geändert durch 1. ÄndVO v. 20.02.2006 (GVOBl. S.96)

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter von Dömitz auf ihrer Sitzung am 12.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10.1 für das Sondergebiet Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen gefasst. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan von 2010 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping/Marina dargestellt.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Jansen aus Neu Kaliß vom Juni 2007, AZ 07209, im Maßstab 1:500, aktualisiert durch die neuen Flurstücksbezeichnungen des Katasteramtes des LK LWL aus dem Jahr 2008.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Baumbestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan Stellplatzanlage für Wohnmobile am Hafen besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Dömitz liegt im Südwesten des Landkreises Ludwigslust. Dömitz gehört zum Amt Dömitz-Malliß und ist gleichzeitig Amtssitz für die Umlandgemeinden.

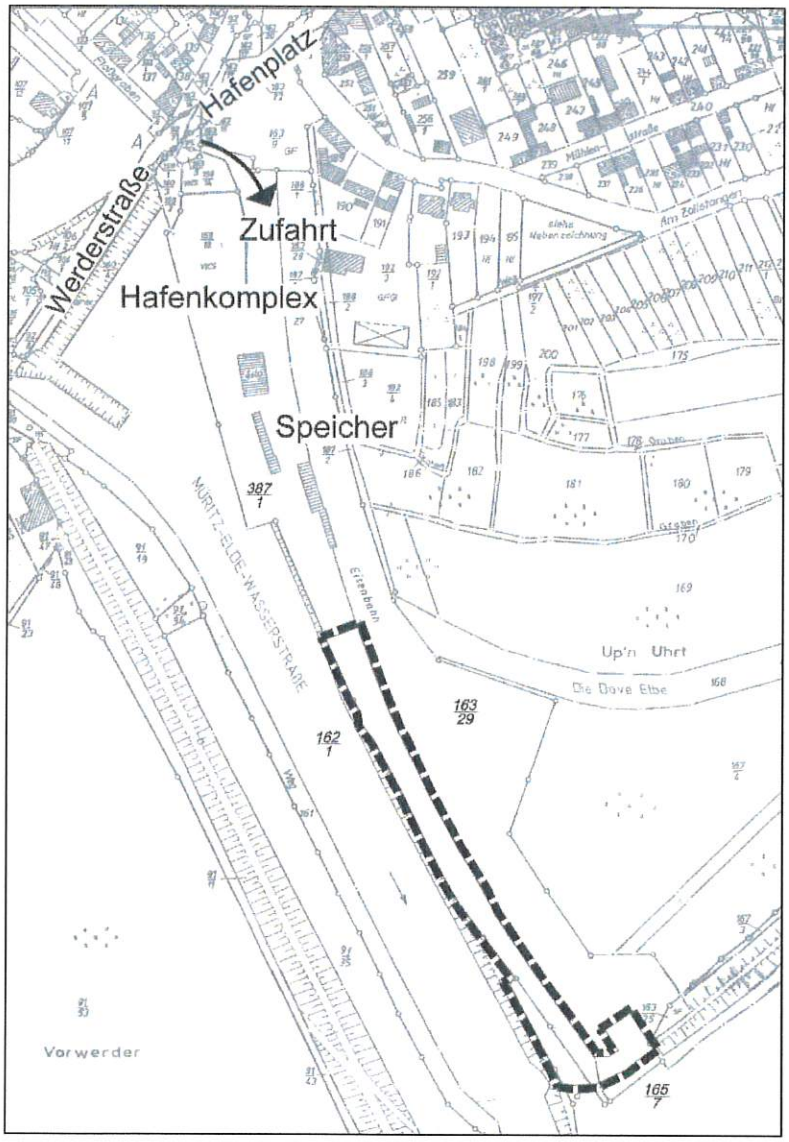
Die Stadt befindet sich ca. 30 km südwestlich der Kreisstadt Ludwigslust und ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Die Kreisstadt Ludwigslust ist an das überregionale Straßennetz über die Bundesstraßen B 191, die durch das östliche Gemeindegebiet führt, und über die B 195, die die Ortslage durchquert, angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

Über Ludwigslust erfolgt der ca. 12 km entfernte Anschluss an die Autobahn Hamburg - Berlin. Starke Pendlerströme ergeben sich auch in westliche Richtung durch die Bundesstraße 191 über Dannenberg nach Hannover.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich - alte Flurstücksbezeichnungen)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt südöstlich vom historischen Stadtkern von Dömitz.

Über die Werderstraße/Hafenplatz (B 195) wird das Plangebiet, das Teil des Hafenkomplexes ist, verkehrsmäßig angebunden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Dömitz, Flur 13 die Flurstücke 304 teilweise (ehemals 387/1) und 306 teilweise (ehemals 163/29) sowie in der Flur 11 das Flurstück 165/7 teilweise Die Fläche ist ca. 0,80 ha groß.

An das Plangebiet grenzen nördlich die Wasserflächen der Müritz-Elde-Wasserstraße und südlich der ehemalige Bahndamm, dessen Gleisanlagen abgebaut sind, der aber hier weiterhin die Aufgabe als Hochwasserschutzanlage hat. Östlich schließt sich das Areal des Speicherkomplexes mit Hotel, Cafe und Restaurant an. Westlich des Plangebietes befinden sich die Wiesenflächen der Elbeniederung. Schutzgebiete / Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind zu beachten (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht).

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Flächen im Bereich des Hafens von Dömitz haben sich durch die getätigten Investitionen seit mehreren Jahren zu einem Anziehungspunkt für Touristen entwickelt. Dabei nutzen Gäste und Urlauber aus der Region und darüber hinaus vor allem die gut ausgebaute Müritz-Elde-Wasserstraße und das neue Radwegenetz, um die Besonderheiten der südlichsten Stadt Mecklenburgs kennen zu lernen. Die Nachfrage nach Beherbergungsmöglichkeiten stieg in den letzten Jahren ständig. Dazu zählen auch Möglichkeiten, mit der eigenen Unterkunft Station zu machen.

Für das Gelände Hafengebiet Süd sollte bereits 1996 ein Bebauungsplan (Nr. 10) erarbeitet werden, doch außer einer Anfrage beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erfolgten keine weiteren Aktivitäten. Dieser Plan wird nicht weitergeführt. Das geplante Vorhaben Stellplatzanlage für Wohnmobile findet auf einer Teilfläche dieses Areals statt und wird in Anlehnung hieran als Nr. 10.1 benannt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Freifläche zwischen der Wasserstraße und dem ehemaligen Bahndamm als Aufstellfläche für Wohnmobile umgenutzt werden. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Camping/Marina ausgewiesen. Hieran anschließend befindet sich das Sondergebiet Hafen .

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes dar.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Dömitz gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust.

Die Landkreise Ludwigslust, Nordwestmecklenburg, Parchim und die Städte Wismar und Schwerin bilden gemeinsam die Planungsregion Westmecklenburg. Für diese Planungsregion ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 und des Ersten Raumordnungsprogramms vom 09.12.1996 ein Regionales Raumordnungsprogramm verabschiedet worden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** für die Region Westmecklenburg werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz und § 2 Landesplanungsgesetz und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen räumlich und sachlich geformt. Die hier festgelegten räumlichen, regional-planerischen Ziele sind nach der 1996 erfolgten Verbindlichkeitserklärung durch

Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 9 Abs. 5 Landesplanungsgesetz bei Planungen und Maßnahmen in der Planungsregion von Behörden des Bundes und der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden, öffentlichen Planungsträgern sowie bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts zu beachten.

Sie sind neben den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Grundlage für das bauleitplanerische Handeln der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Die Stadt Dömitz ist in dem als Landesverordnung erlassenen **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** (RROP, 1996) als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt übernimmt damit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für einen Nahbereich von ca. 10.000 Einwohnern der Gemeinden des Amtes Dömitz/Malliß. Sie gehört darüber hinaus zum Mittelbereich von Ludwigslust (Mittelzentrum mit Teilfunktion) mit ca. 50.000 Einwohnern. Der ländliche Raum, in dem sich die Stadt befindet, ist in seiner Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.

Die Überprüfung der Konformität der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG M-V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Dömitz hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die positive Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 08.05.2008 vor.

Im **Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Stadt Dömitz (Neuzeichnung 2010) ist der Plangeltungsbereich als Sonderbaufläche Camping/Marina dargestellt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Umnutzung des Hafenareals erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Es war davon auszugehen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde. Mit Rechtskraft des neuen F-Planes gilt der B-Plan aus diesem entwickelt und muss nicht genehmigt werden.

5. Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha umfasst die Flächen nördlich des ehemaligen Bahndamms parallel zur Wasserstraße. Die Zufahrt zum Standort erfolgt über den 2008 neu ausgebauten Deichverteidigungsweg. Ein vorhandener teilversiegelter Weg führt nördlich zwischen dem Damm und der Kaimauer zum Einmündungsbereich der Müritz-Elde-Wasserstraße in die Elbe. Über weite Wiesenflächen ist das Flussbett der Elbe erkennbar.

Bäume und Gebüsche begrenzen den Erschließungsweg. Dieser liegt vom Gelände her ca. 3,0 m höher als die Kaikante der Wasserstraße und ca. 2,0 bis 5,0 m niedriger als der südlich verlaufende teilbefestigte Weg auf dem alten Bahndamm. Die übrige Grundstücksfläche hat keinen Baum- oder Strauchbestand; sie stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach der Kennzeichnung des Flächennutzungsplanes im Überschwemmungsgebiet. Westlich wird er durch das benachbarte FFH-Gebiet Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz begrenzt.

Die Erschließung des Hafengrundstücks erfolgt über die direkte Anbindung von der B 195 (Werderstraße / Hafenplatz) innerhalb der Ortslage.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Dabei ist die Stellplatzanlage ein Platz, der im Sinne der Campingplatzverordnung M-V als Campingplatz einzustufen ist. Er wird ständig (ganzjährig) betrieben und ist zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen mit ortsveränderlichen Wohnwagen bestimmt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen werden für das Plangebiet gemäß § 10 BauNVO sechs Flächen mit insgesamt max. 20 Standplätzen als Sondergebiet, zum Aufstellen von mobile Freizeitunterkünften, als Wohnwagen/Wohnmobile festgesetzt.. Diese sind so beschaffen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Das bedeutet, dass diese Wohnwagen/Wohnmobile zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sein müssen. Die weitere Voraussetzung ist, dass die Fahrzeuge so aufgestellt und gewartet werden, dass sie auch technisch jederzeit fahrbereit sind.

Zu diesen Unterkünften zählen:

- Wohnwagen (Caravans) von 3,50 8,50 m Aufbaulänge,
- Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse),
- Faltanhänger, Zwischenlösung zwischen Zelt und Caravan (fester Unterbau und Zeltdach).

Eine ständiger Verbleib dieser Anlagen auf den festgesetzten Standplätzen ist untersagt.

6.2 Baugrenzen

Die Standplätze für die mobilen Freizeitunterkünfte sind im Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der sechs gekennzeichneten Sondergebiete sind ein bis sieben Standplätze in Stellplatzgrößen von 3 5 m x 6 8,5 m Größe zulässig. Insgesamt sind 20 Standplätze ausgewiesen.
Ausnahmsweise können bei besonderer Nachfrage, z.B. bei Veranstaltungen im Hafenkomplex, die Erschließungsstraße oder die angrenzenden Grünflächen zum Abstellen von Wohnmobilen genutzt werden. Auf dem Deichverteidigungsweg ist es untersagt Fahrzeuge abzustellen. Ausnahmen bilden die Ausweichstellen.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die öffentliche Anbindung des Hafenkomplexes an die Werderstraße (B 195). Gemäß der Beratung am 15.01.2008 mit den zuständigen Verkehrsbehörden und dem StAUN Schwerin wurde der Zufahrtsbereich entsprechend den Festlegungen des Protokolls vom 30.01.2008 verändert. (Das Protokoll wird als Anlage der Verfahrensakte beigefügt.)

Der Deichverteidigungsweg (ehemaliger Bahndamm), der im Jahr 2008 neu ausgebaut wurde, führt von dieser Einfahrt ca. 400 m zum Geltungsbereich des B-Plan- Gebietes. Damit wird eine ordnungsgemäße öffentliche Erschließung gewährt. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des B-Planes ist nicht erforderlich, da der Wegeausbau über ein gesondertes Planverfahren gesichert wurde. Zwischen dem StAUN Schwerin und dem Betreiber des Hafenareals ist die gemeinsame Nutzung des Deichverteidigungsweges auch als Zu- und Abfahrt für die Wohnmobile vertraglich geregelt worden.

Unterhalb der Zufahrt zu den Stellplätzen ist eine 20,0 m lange Ausweichfläche vorgesehen, die der Verkehrsregelung dient; ebenso existiert ein Aufweitungsbereich am westlichen

Rand des Geltungsbereiches. Die übrige Fahrbahnbreite beträgt 4,70 m und enthält neben der Fahrspur eine Ausweichspur. Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich und Einbahnstraße festgesetzt. Die Befestigung ist als sandgeschlemmte Schotterdecke in teilversiegelter Bauweise vorgesehen.

Über entsprechende Verkehrszeichen ist der Richtungsverkehr innerhalb des Plangebietes zu regeln. Der Deichverteidigungsweg dient der Ausfahrt der Wohnmobile in Richtung Stadt. Das Abstellen von Fahrzeugen in diesem Bereich wird untersagt. Mit Hinweisschildern ist hierauf aufmerksam zu machen. Der 3,50 m breite gepflasterte Weg kann jedoch von Radfahrern und Einsatzfahrzeugen beidseitig genutzt werden. Er wird mit zusätzlichen Ausweichstellen ausgestattet.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Dömitz und dem Eigentümer des Hafenareals enthält als Anlage Sicherungen für Baulasten von Teilflächen, die die ordnungsgemäße Anbindung an die B 195 gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) wird die Versorgung mit Trinkwasser gesichert. Im Eingangsbereich zum Standort wird Trinkwasser aus einer Entnahmestelle bereitgestellt, die über einen Münzautomaten öffentlich zugänglich ist.

Der künftige Betreiber der Einrichtung geht davon aus, dass eine Versorgung mit Trinkwasser für die max. 20 Stellplätze mit einer Trinkwasserzapfstelle im Eingangsbereich ausreichend ist. Die erforderliche Prüfung des Wassers wird in Abstimmung mit dem ZkWAL vorgenommen. Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr existieren im Hafenbereich hierzu Anschlussstellen. Für die Stellplatzanlage sind zwei gesonderte Feuerlöschentnahmestellen gekennzeichnet. Die erste befindet sich im Eingangsbereich der Anlage mit direkter Einspeisung aus der Wasserstraße. Eine zusätzliche Feuerlöschwasserstelle als unterirdischer Behälter mit 5 m³ Fassungsvermögen befindet sich innerhalb der Grünfläche P 1 in Höhe des Sondergebietes 6. Beide sichern die geforderten 200 m Entfernungen lt. Campingplatzverordnung M-V im Plangebiet. Die Befahrung des Deiches ermöglicht zusätzlich den Löscheinsatz durch die Feuerwehr.

Abwasserentsorgung

Den Nutzern der Stellplatzanlage stehen die Sanitäranlagen des Hotels zur Verfügung. Aufgrund dieser in der Campingplatzverordnung für den Standort festgelegten Mitnutzung der bestehenden Anlagen im Hotelkomplex, werden keine gesonderten Entsorgungseinrichtungen ausgewiesen.
Gegenwärtig verfügt der Speicherkomplex für Camper, incl.16 Gastanleger Boote, über 4 Herren WC, sowie 6 P becken und 3 Duschen und über 6 Damen WC und 4 Duschen. Durch Bauarbeiten werden vor Saisonbeginn die Toiletten im Fischrestaurant von außen, von der Strandbar, zugänglich gemacht. Dann kommen noch einmal 2 Herren WC, 4 P Becken und 4 Damen WC dazu.

Eine Entsorgung von Chemietoiletten über die öffentlichen Abwasseranlagen des Zweckverbandes ZkWAL ist verboten.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern bzw. in die angrenzenden Wasserflächen abzuleiten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG. Im Plangebiet befinden sich bereits acht Entnahmestellen mit 24 Steckdosen, die dem Anschluss von Wohnmobilen dienen. Um eine ordnungsgemäße Zuwegung zu gewährleisten, sind die Stromkästen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Böschung zu versetzen. Hierbei sind diese gemäß der Festsetzung 4.3 oberhalb des Bemessungshochwassers anzuordnen.

Abfallwirtschaft

Für den anfallenden Hausmülls sind die Nutzer selbst verantwortlich. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist über die Hotelanlage möglich.

Erdarbeiten

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Ludwigslust Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.
Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergebiet der Elbe. Dieses Hochwassergebiet wurde gemäß Beschluss Nr. 194/87 vom 02.12.1987 durch den Rat des Bezirkes Schwerin festgelegt und ist in das Wasserbuch des Landes M-V eingetragen.

Diese Hochwassergebiete gelten als Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 des Wassergesetzes M-V (LWaG). Für die Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote gemäß § 79 LWaG.

Überschwemmungsgebiete sind nach § 76 Abs.1 WHG (neue Fassung vom 31.07.2009) Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Mit der Erarbeitung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für die Stadt wurden Überschwemmungs- und überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen.

Bei der Beachtung der Hochwassersituation im Geltungsbereich des B-Planes wird der § 78 WHG und die Handlungsanleitung zum Hochwasserschutz in der Bauleitplanung und bei Zulassung von Einzelbauvorhaben in M-V vom 06.05.2009 herangezogen.

Die aktuelle Rechtslage mit dem § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt ist; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Nach den in § 78 Abs. 2 WHG

aufgeführten neun Kriterien kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen.

Ausnahmetatbestände gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 9 WHG sind:

Nr.1: Es bestehen weder andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung noch können solche geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hafenareals in Dömitz hat die Stadt in ihrer vorbereitenden Bauleitplanung (wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000) schon langfristig das Gebiet als Sondergebiet Hafen für eine baulich touristische Entwicklung vorgesehen. Über Jahre hat ein Betreiber hierauf vertraut und den Hafenkomplex zu einem überregionalen Anziehungspunkt entwickelt. Neben Kultur, Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten bietet die Lage an der Elbe und der Müritz-Elbe-Wasserstraße mit dem alten Bahndamm und den Deichen besondere Attraktionen. Die Einordnung einer Stellplatzanlage für Wohnmobile in diesem Bereich rundet das touristische Angebot ab. Sie wurde möglich, nachdem der Inhaber des Hafenkomplexes die Flächen von der Deutschen Bahn erwerben konnte. Das ehemals brach liegende Gelände wird damit einer saisonal sinnvollen Nutzung zugeführt. Der Bahndamm wurde durch das zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin mit einem Deichverteidigungsweg ausgebaut, der den Zugang zu den Hochwasserschutzanlagen gewährleistet. Der Weg ist für das Befahren mit Wohnmobilen, für Fußgänger und für Radfahrer zulässig.

Nr. 2: Das neu ausgewiesene Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen

Wie bereits zu 1 festgestellt, ist die Stellplatzanlage für Wohnmobile als Ergänzung des Tourismusangebotes im Hafenkomplex zu werten. Nur über dessen verkehrliche Erschließung von der B 195 aus dem Stadtgebiet Dömitz ist das Sondergebiet für Wohnmobile erreichbar. Im Hafenareal von Dömitz wurden seit 2000 alte Speicheranlagen zum Hotel mit Gaststätte und Cafe umgebaut. Veranstaltungsräume und gestaltete Außenanlagen ergänzen das Angebot. Außerdem befinden sich hier Bootsliegeplätze sowie Anlegestellen für Rundfahrten auf der Elbe und der Müritz-Elde-Wasserstraße. Die räumliche Zuordnung zwischen dem bestehendem Gebiet und der neuen Nutzung ist damit gegeben.

Nr. 3: Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden dürfen nicht zu erwarten sein

Mit der durchgeführten Sanierung der Deichanlage im Jahr 2007 - Deichsiel und 2008 - Deichverteidigungsweg wurden auch die verkehrliche Anbindung ausgebaut und erneuert.
Zulässig sind im Plangebiet nur Wohnmobile. Diese sind so beschaffen, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind. Für den Standort sind folgende Festlegungen zu beachten::

1. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt für Dömitz 17,35 m ü. NN (Pegelnull Pegel Dömitz 10,43 m ü. NN) zuzüglich 1,00 m Wellenauflauf. Die ausgewiesenen Stellflächen für die Wohnmobile liegen gemäß B-Plan Ausweisung ca. 1,00 m unter dem BHW. Zur Vermeidung von Schäden ist der Wohnmobilplatz bei Vorhersage von Wasserständen der Elbe am Pegel Dömitz >= 5,80 m, entspricht gegenwärtig der Alarmstufe 2, umgehend zu beräumen.
2. Durch den Betreiber ist vor Bestätigung des B-Planes dazu ein Beräumungsplan mit Angabe des zeitlichen und räumlichen Ablaufs vorzulegen. Dieser Plan ist als Anlage dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dömitz und dem Betreiber des Stellplatzes beizufügen. Bei eisfreiem Hochwasser ist die Beräumung innerhalb einer Woche und bei Eis-Hochwasser kurzfristig möglich.
3. Alle feststehenden Installationen wie Verteilerschränke, Wasser- und Stromzuleitungen sind oberhalb des BHW anzuordnen. Im Hochwasserfall sind die Stromleitungen frei zu schalten.

Bei sachgerechter Nutzung der Stellplatzanlage ist damit eine Gefährdung für Menschen und Fahrzeuge nicht zu erwarten.

Nr. 4: Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden

Die Einordnung der vorgesehenen 20 Wohnmobilstellplätze zwischen dem Deich und der Kaikante der Müritz-Elde-Wasserstraße erfolgt ohne hochbauliche Anlagen. Lediglich die Zufahrtsstraße und die Aufstellflächen werden in einer teilversiegelten Befestigung errichtet. Die Stellplatzfläche gehört nicht zum § 79 Abs. 2 LWaG Hochwasserabflussgebiet der Elbe. Damit wird die Höhe des Wasserstandes und der Abfluss nicht nachteilig beeinflusst.

Nr. 5: Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden

Das Oberflächenprofil und das Volumen des Rückhalteraums wird nicht verändert, sondern lediglich teilweise die Befestigung.
Die Wohnmobilstellplatzanlage darf nur bei normalen Wasserständen genutzt werden. Sobald diese sich erhöhen, muss der Platz geräumt werden. Ein entsprechender Beräumungsplan regelt den zeitlichen und räumlichen Ablauf. Im Bebauungsplan werden hierzu Festlegungen vorgeschrieben.

Nr. 6: Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden

Das Oberflächenprofil und das Volumen des Rückhalteraums im Plangebiet wird nicht verändert, sondern lediglich teilweise die Befestigung für die Zufahrt und die Aufstellflächen.
Mit den im B-Plan im Teil B Text unter Punkt 4 festgeschriebenen Aussagen zum Hochwasserschutz:

4. Die mit Betonsteinen befestigten Flächen der Deichverteidigungswege einschließlich der Rampen auf dem Elbedeich und dem ehemaligen Eisenbahndamm sind freizuhalten. Diese Flächen dürfen nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

werden die Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Siedlungsgebietes vor Hochwasser gesichert. Die HW-Begrenzungslinie (der Bahndamm mit dem Deich) und die Elbe-Deiche werden nicht beeinträchtigt.

Nr. 7: Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sein

Das Oberflächenprofil und das Volumen des Rückhalteraums wird nicht verändert, sondern lediglich teilweise die Befestigung. Mit dem beräumten Platz bei Hochwasser sind damit Veränderungen für Ober- und Unterlieger ausgeschlossen.
Da die Stellplatzanlage im Hochwasserfall beräumt wird, kommt es zu keinen nachteiligen Veränderungen des natürlichen Abflusses. Damit sind auch keine veränderten Auswirkungen auf das unterhalb befindliche Hafenareal zu erwarten.

Nr. 8: Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten

Das Oberflächenprofil und das Volumen des Rückhalteraums wird nicht verändert, sondern lediglich teilweise die Befestigung. Der Bahndamm wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin saniert und befestigt und bleibt als Deichverteidigungsweg erhalten.
Zur Minimierung von Hochwassergefahren im Bereich der Stadt Dömitz wurden in den letzten Jahren umfangreiche bauliche Veränderungen an Deichen, Vorflutern u.a. getroffen. Damit wurde der Hochwasservorsorge voll entsprochen.

Nr. 9: Das Bauvorhaben muss so errichtet werden, dass bei dem BHW, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine bauliche Schäden zu erwarten sind

Mit den im Textteil B formulierten Festsetzungen und Hinweisen (siehe Punkte 1 bis 4 aus den Begründungen zu **Nr. 3** und zu **Nr. 6**) wird für die Wohnmobilstellplatzanlage gesichert, dass bauliche Schäden an den Hochwasserschutzanlagen nicht zu erwarten sind.

7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundlagen

Informationen zu den Bereichen Natur und Landschaft im Wirkungsbereich des B-Plan-Vorhabens liegen insbesondere aus dem Umweltbericht zur 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes vor.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe und der Naturpark Mecklenburgisches Elbtal sind Schutzgebiete mit Geltung im gesamten Gemeindegebiet. Aufgrund der Umnutzung bestehender Verkehrsanlagen, ohne hochbauliche Anlagen ist kein Ausnahmeantrag oder eine Herauslösung notwendig.

Das FFH-Gebiet Elblandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz DE 2833-306 (grenzgleich LSG) liegt in südwestlicher Grenzlage zum Geltungsbereich. Aufgrund des Schutzzweckes und der Schutzobjekte ist eine Vorprüfung der Verträglichkeit des B-Plans nicht erforderlich.

Auch das SPA DE 2732-402 war Schutzgebiet mit Geltung im gesamten Gemeindegebiet. Der Kabinettsbeschluss der Landesregierung M-V vom 11.04.2006 zur Nachmeldung von EU-Vogelschutzgebieten sieht für das nunmehr vorläufig so bezeichnete **SPA 40 Mecklenburgisches Elbetal** gegenüber dem bestehenden SPA DE 2732-402 eine geänderte Gebietsabgrenzung sowie eine geänderte Liste der Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenerfordernis sowie der Schutzerfordernisse vor (Quelle: Informationen zur Gebietscharakterisierung, Kartensatz Gebietsvorschlag SPA 40, LUNG M-V). Eine Vorprüfung der Verträglichkeit des B-Plans ist daher nicht erforderlich.

Die Stadt Dömitz befindet sich entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach HURTIG (1957) im Übergangsbereich vom Südwestlichen Vorland der Seenplatte (Landschaftszone 5, hier mit der Großlandschaft 51 Südwestliche Niederungen mit der Landschaftseinheit 510 Südwestliche Talniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz) zum Elbetal (Landschaftszone 6). Hierzu gehört das Elbetal, einschließlich Teilen des Stadtgebietes von Dömitz und des hier betroffenen Geltungsbereiches.

Das Gemeindegebiet gehört zur Altmoränenlandschaft im Südwesten Mecklenburgs. Die von den Eismassen des Saaleglazials (Ende vor ca. 150.000 Jahren) geprägte Landschaft unterlag in den Folgezeiten einer erheblichen Umformung (Ab- und Umlagerung), vor allem durch Schmelzwasserabflüsse im Zuge der letzten Eiszeit, deren Gletscher das Gebiet jedoch nicht mehr erreichten.

7.2 Bestandsbeschreibung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über von der Werderstraße/Hafenplatz (B 195) über den ehemaligen Bahndamm.

An das Plangebiet grenzen nördlich die Wasserflächen der Müritz-Elde-Wasserstraße und südlich der ehemalige Bahndamm, dessen Gleisanlagen abgebaut sind. Östlich schließt sich das Areal des Speicherkomplexes mit Hotel, Cafe und Restaurant an. Westlich des Plangebietes befinden sich die Wiesenflächen der Elbeniederung.

Im Überschwemmungsgebiet liegend ist der Geltungsbereich in der bntk- Kartierung des LUNG als Feuchtwiese (L13) eingetragen. Schon die Lage ca. 3m über der Müritz-Elde-Wasserstraße auf der unteren Dammlage mit durchlässigem, sandigem Untergrund widerspricht dieser Einstufung. Zudem weisen Plattenreste, Teilversiegelungen und kleinste noch erkennbare Bereiche mit Feldstein auf die historische Lager- / Verkehrsnutzung zwischen Wasserstraße und Bahndamm hin. Generell wurde dieser untere Bereich als Brachfläche der Verkehrs und Industrieflächen kartiert, die im Süden anschließenden Rasenflächen des Deiches als Zierrasen.

Der zahlreiche Baumbestand ((Weiden, vereinzelt Birken / Obstgehölze) wurde eingemessen und im Plan dargestellt. Zu beachten ist das Feldgehölz mit Linde / Eiche (als §20 Biotop verzeichnet) an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Baumbestand			
Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
1	Weide mehrst.	0,35	8
2	Weide mehrst.	0,20	5
3	Weide mehrst.	0,50	6
4	Weide mehrst.	0,40	6
5	Pappel mehrst.	0,10	6
6	Birke	0,25	6
7	Birke	0,20	6
8	Birke	0,25	6
9	Linde mehrst.	0,20	8
10	Weide mehrst.	0,20	8
11	Birke	0,25	6
12	Pappel mehrst.	0,20	10
13	Weide	0,20	6
14	Gebüsch		3
15	Gebüsch		3
16	Gebüsch		3
17	Weide mehrst.	0,20 0,30	12
18	Buche mehrst.	0,10	7
19	Gebüsch		4
20	Weide mehrst.	0,20	12
21	Gebüsch		4
22	Gebüsch		4
23	Gebüsch		4
24	Apfelbaum	0,10	3
25	Apfelbaum	0,10	2

Baumbestand			
Nr.	Art	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
26	Weide	0,30	12
27	Weide mehrst.	0,30	12
28	Weide mehrst.	0,20	10
29	Erle mehrst.	0,15	10
30	Eiche	0,10 - 0,20	6
31	Linde mehrst.	0,20	10
32	mehrst.	0,10 - 0,25	12
33	Linde mehrst.	0,20 - 0,30	8
34	Eiche	0,10 - 0,20	6
35	Linde	0,10- 0,30	12
36	Linde	0,10 - 0,20	6
37	Linde	0,10 - 0,25	12
38	Linde 2-stäm.	0,30	8

Artenschutz

Faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Die Art und Weise des Bestandes und des möglichen Ausbaus entsprechend B- Plan weisen keine gravierenden Veränderungen auf. Entsprechend der Stellungnahme zum Artenschutz (§§42ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) kann laut den Aussagen des
Abschlußberichtes zur Kartierung des Fischotter im Bereich des Landkreises LWL (StAUN SN, S. Behl 1997) und
Zur Kartierung des Bibers im LK LWL (uNB LK LWL, S. Behl 1999)

im Bereich vom Auftreten des Fischotter und Biber ausgegangen werden.
Die Arten sind im Bericht zu berücksichtigen, bzgl. der Befreiungslage ist gegebenenfalls das LUNG M-V zu beteiligen. [1]
Eine notwendige Befreiungslage mit Beteiligung des LUNG M-V ist nicht gegeben.
Vom Biber waren keine Fraßspuren an Bäumen zu finden. Die Böschungsgestaltung (teilweise geschottert und befestigt) bietet keine Lebensraumfunktion. Der gesamte diesseitige hafennahe Bereich (ehemals Lager / Eisenbahn) weist in Biotopstruktur / Belag auf die ehemalige Nutzung hin. Aufgrund der Lage zum Hafen und hinter dem Damm / Hochwasserverteidigungsdeich auf der elbauenabgewandten Seite ist, auch durch den Erhalt des Gehölzbiotopes, eine gute Abschirmung geben. Zudem ist aufgrund der Größe und Ausstattung des Platzes lediglich eine saisonale Nutzung gegeben.
Zusätzliche Beleuchtung wird nicht installiert, der Baumbestand und die jeweilige Böschungsvegetation wird komplett erhalten.

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.
Mögliche Konflikte des Vorhabens mit Brut- und Rastvorkommen europäischer Vogelarten sind aufgrund der Lage und Ausstattung auszuschließen.
Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten kann wegen des vorhandenen Stand-

[1] Landkreis LWL 07.11.2007

ortpotentials auch für Fischotter und Biber nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung ist nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erforderlich, sollte es im bei Bau oder Sanierungs- arbeiten doch zu Funden kommen (Verbotstatbestand), die einer Befreiung bedürfen, ist dann ein Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auszuschließen.

7.3. Eingriffsbewertung

Planungsvorhaben und Feststellung des Eingriffstatbestandes

Die Überbauung, Befestigung und Versiegelung einer Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 18 BNatG bzw. § 14 LNatG dar, da die Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können (Eingriff in Natur und Landschaft). Entsprechend §1a BauGB sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden und die Ergebnisse als Grundlage für die Abwägung nach § 1 (6) BauGB darzustellen. Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs werden die Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) angewendet.

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und Beeinträchtigungen auszugleichen.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

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

- Bäume dürfen auch im Traufebereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind als Hinweise in die Planzeichnung aufzunehmen. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufebereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Eine Ausnahme ist hier lediglich die Befestigung der vorhandenen Auffahrt auf den Deich am Baum Nr. 35 (Linde siehe Bestandsplan- Wurzelschutzvorhang notwendig!) und für die Straßenbefestigung vor Baum Nr. 11/12 (Birke/Pappel) da hier die Straße unterhalb der Böschung liegt und Baumphysiologisch keine Wurzeln zu erwarten sind. Weitere Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises Ludwigslust.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

Umfang und Bewertung des Eingriffs

Im Geltungsbereich werden durch die geplante bauliche Entwicklung Biotope und Bodenfunktionen zerstört und beeinträchtigt.

Von diesem Eingriff sind die folgenden Biotope durch physische Zerstörung betroffen:

- Verkehrsflächen
- Rasen und Brachflächen

Die vorgenannten Eingriffe in Biotope und Boden sind aufgrund der Größe und Dauerhaftigkeit der Planung und nachhaltig. Es besteht die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und Beeinträchtigungen auszugleichen.

7.4. Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Von dem Vorhaben sind überwiegend Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) wird der Kompensationsumfang durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Auswirkungsbereich ist der untere Dammkörper. Für das zu erhaltende Feldgehölz (eingetragenes §20 Biotop) wird die Störung berücksichtigt. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume befinden sich im Bereich hinter dem hohen Damm und werden im vorliegenden Gebiet (Sondergebiet Stellplätze für Wohnwagen, Sicherung der bisherigen Nutzung) nicht berücksichtigt.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Code[1]	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE[2]	Baul. Nutzung	ZSV[3]	KE[4]	KF[5]	WF[6]	KFÄ[7]
		G[8]	Ü[9]							
OVU	Wirtschaftsweg	1.125		>1	Verkehrsfläche, versiegelt	0,5	1,0	0,75	1,0	843
OVU	Wirtschaftsweg	200		>1	Standflächen, teilversiegelt	0,2	0,7	0,75	1,0	105
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	75		>1	Verkehrsfläche, Bestandsdurchlauf	0,5	0,5	0,75	0,0	0
OVU	Wirtschaftsweg	52		>1	Fußweg, Bestandsdurchlauf	0,2	0,5	0,75	0,0	0
OBV	Brache der Verkehrs und Industrieflächen	1.667		1	Standflächen, teilversiegelt	0,2	1,7	0,75	1,0	2.125
OBV	Brache der Verkehrs und Industrieflächen	504		>1	Verkehrsfläche, versiegelt	0,5	2,0	0,75	1,0	756
OBV	Brache der Verkehrs und Industrieflächen	637		1	Bestandsdurchlauf, GF P1	0	1,5	0,75	1,0	0
OBV	Brache der Verkehrs und Industrieflächen	735		1	Bestandsdurchlauf, private GF	0	1,5	0,75	1,0	826
OBV	Brache der Verkehrs und Industrieflächen	43		>1	Versorgungsanlagen, Fläche, versiegelt	0,5	2,0	0,75	1,0	64
OWD	(Deich) Böschung wasserseitig	945		>1	Bestandsdurchlauf	0	1,0	0,75	0,0	0
PER	Deichrasen	170		1	Bestandsdurchlauf	0	1,0	0,75	0,0	0
PER	Deichrasen	116		1	Bestandsdurchlauf, GF P2	0	1,0	0,75	0,0	0
PER	Deichrasen	250		1	Verkehrsfläche, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	281
OWD	Dammböschung	605		1	Bestandsdurchlauf, Erhaltungsgebot	0	1,5	0,75	0,0	0
§20	Feldgehölz	466		3	Störung	0	4	0,75	0,2	279
BBA	älterer Einzelbaum	0	810	4	Störung 18x45	0	4	0,75	0,2	486
§20	Feldgehölz	0	500	3	randseitige Störung, aus dem Geltungsbereich heraus	0	4	0,75	0,1	150

Code[1]	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE[2]	Baul. Nutzung	ZSV[3]	KE[4]	KF[5]	WF[6]	KFÄ[7]
		G[8]	Ü[9]							
	Summe:	**7.590**								**5.915**

[1] *Kodierung n. Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN 1998)*
[2] *BWE = Biotopwerteinstufung (Erläuterung im Text)*
[3] *ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)*
[4] *KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)*
[5] *KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)*
[6] *WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)*
[7] *KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)*
[8] *G = Grundfläche*
[9] *Ü = überschirmte Fläche*

Anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwerteinstufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich überwiegend um aus dem Bestand verkehrlich vorgeprägte Biotope mit geringen Biotopwerteinstufungen. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbeeinträchtigungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegendem B-Plan um die Sicherung von Verkehrsflächen handelt, bestehen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis .

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt 0 und bei Flächen im Plangebiet, die der Kompensation dienen, 0,5. Aufgrund der Störwirkung bei besonders wertvollen Biotopen (§20, alte Einzelgehölze) wurde trotz Bestandserhalt der Wirkungsfaktor mit 0,2 im Geltungsbereich und für das §20 Biotop mit 0,1 auch außerhalb des Geltungsbereiches angesetzt.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

KFÄ = Biotopfläche * KE * KF * WF

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.915.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) und im Bundesnaturschutzgesetz (§ 19), dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im oben genannten Sinne müsste im vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum der Restitution folgender Funktionen dienen. Dabei könnten die

Funktionen bei fachlicher Eignung der Fläche auch auf ein und derselben Fläche wiederhergestellt werden:

- Entsiegelung von Flächen mit nachfolgender Anlage von Dauergrünland / Wald im Umfang der geplanten zusätzlichen Versiegelung (ca. 0,4 ha) oder
- Umwandlung von Acker oder Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland in höherem Umfang, verbunden mit der Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken.

Zumindest die im ersten Anstrich genannte Hauptanforderung an den Ausgleich ist durch die Stadt Dömitz nicht erfüllbar, weil geeignete Flächen im erforderlichen Umfang in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum nicht zur Verfügung stehen.
Insofern kommen auch Ersatzmaßnahmen in Betracht. Dabei gilt die Anforderung eines Ersatzes der vom Eingriff betroffenen Funktionen in gleichwertiger oder ähnlicher Weise, und der Suchraum vergrößert sich auf die vom Eingriff betroffene Großlandschaft. Das ist im vorliegenden Fall die Großlandschaft 51 bzw. die Landschaftszone 6.

Geplant ist in der Gemeinde Vielank, Gemarkung Vielank, Flur 1, Flurstück 41/2 mit 0,62 ha, die anteilige Umwandlung in eine Streuobstwiese.

Tab. 2: Maßnahmen außerhalb des B- Plangebietes

Fläche [1]	Biotop-Bestand	Zielbiotope[2]	Fläche [m²]	WS[3]	KWZ[4]	LF[5]	FÄ[6]
Maßnahme-fläche	Acker	Streuobstwiese Anpflanzung von 40 Obst-baum-Hochstämmen, StU 10-12 cm	4.000	2	2,5	0,6	6000

[1] *Flächenbezeichnung*
[2] *Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen*
[3] *Wertstufe der Kompensationsmaßnahme*
[4] *KWZ = Kompensationswertzahl*
[5] *LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme*
[6] *FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme*

Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen zu verwenden

Sortenliste Obstgehölze:

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ausnahmen von der Sortenliste zugunsten alter Most/Brandsorten sind zulässig, bedürfen aber der Genehmigung der Gemeinde und Anzeige beim Landkreis (FB Naturschutz).

Beschreibung der Maßnahmen

Aufgrund des Landschaftsbildes ist auf der Maßnahmefläche Streuobstwiese eine Bepflanzung mittels typischer Obstgehölze vorgesehen, die bereits vorhandene gärtnerische Nutzungen in der Ortslage ergänzen. Für die Streuobstwiese sind innerhalb der Fläche Gemarkung Vielank, Flur 1, Flurstück 41/2 anteilig mit 4.000 m² insgesamt 40 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 10x10m ~ 100 m² = 1 Baum)

Die Grünlandfläche ist extensiv als Weide (max. 1GV) oder Mahdfläche (max. 2 Schnitte) zu nutzen.

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von der zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung durch Anrechnung eines Leistungsfaktors (0,1 ... 1,0) berücksichtigt. Durch den Ortseinfluss wurden die KWZ mit 2,5 und der LF mit 0,6 am unteren Rand der Bemessungsspanne angesiedelt.

Der anrechenbare Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

FÄ = Fläche der Maßnahme * KWZ * LF

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = **5.915** Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = **6.000** Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit dem B- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

7.5. Beschreibung der Maßnahmen

Private Grünflächen

Die private Grünfläche Nr.1 ist als Brachfläche im Bestand zu erhalten. Eine zeitweilige Nutzung als Wohnmobilstellplatz ist zulässig.

Die private Grünfläche Nr.2 ist als Strauchfläche mit Salix repens ssp. argentea (4 St./m²) in der Qualität Strauch verpflanzt Höhe 60-100 cm anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Ein Schutz vor Befahrung ist zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahme (außerhalb des Geltungsbereiches) gesichert wird diese Maßnahme über die Festschreibung im städtebaulichen Vertrag

Anlegen der Streuobstwiese als Maßnahmefläche in der Gemarkung Vielank Flur 1, Flurstück 41/2 anteilig, mit einer Größe von 4.000 m². Beschreibung der Maßnahme siehe 7.4.

Realisierbar wird dieses Vorhaben, da der Flächeneigentümer auch Betreiber für den Bebauungsplan ist.

Übersicht zur Lage der Ausgleichsfläche in der Ortslage Vielank

Flur 1, Flurstück 41/2 anteilig, Größe 4.000 m².

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch Wasser- und Wiesenflächen geprägt. Das geplante Gebiet ordnet sich von der Nutzung her der umgebenden baulichen Nutzung Hafenareal bzw. Speichergebäude unter. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung / dem festgesetzten Nutzungszweck nicht zu erwarten.

Einwirkungen

Das geplante Sondergebiet ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt; es sind auch keine anderen gravierenden Belastungen zu erwarten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Der Betreiber des Hafenkomplexes ist Eigentümer der Flurstücke 304 und 306. Das Flurstück 165/7 gehört der Stadt Dömitz. Im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung dieses Bereiches wird die Stadt dafür sorgen, dass das Vorhaben zügig umgesetzt werden kann und wird dazu die notwendigen Flächen des Flurstücks an den Betreiber veräußern.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		**7.590 m²**
Standflächen Wohnmobile		1.867 m²
Verkehrsflächen		1.954 m²
Versorgungsanlagen		43 m²
Fußweg		52 m²
Grünflächen		3.674 m²
davon	*Private Grünfläche Nr. 1*	*637 m²*
	Private Grünfläche Nr. 2	*116 m²*
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	*605 m²*
	Biotopfläche	*466 m²*

Dömitz, 27.10.2011

Die Bürgermeisterin