

STADT DÖMITZ

AMT DÖMITZ-MALLIB

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 **Wohngebiet „Roggenfelder Straße“**

BEGRÜNDUNG

Original

JANUAR 2008

Stadt Dömitz
Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Stadt Dömitz über den Bebauungsplan Nr. 13
für das Wohngebiet „Roggenfelder Straße“

für das Gebiet der Gemarkung Dömitz, Flur 14,
Flurstücke 503 und 504 teilweise
(alte Bezeichnungen Flur 10; Flurstücke 377/20 und 377/21 teilweise)

Auftraggeber:

Stadt Dömitz
über Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz

Auftragnehmer:

S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Tel. 0385 / 76014-0
Fax 0385 / 734296

info@s-u-d.de

www.stadt-und-dorf-planung.de

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	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Verkehrerschließung	9
6.5	Technische Ver- und Entsorgung	9
6.6	Hochwasserschutz	10
7.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	11
7.1	Grundlagen	11
7.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	12
8.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	12
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	13
10.	Städtebauliche Daten	13

Anlagen: Betroffenheitsprüfung SPA 40 Gebiet
 Fachbeitrag Artenschutz
 Schreiben des Forstamtes vom 13.09.2007
 Schalltechnische Untersuchung vom 14.12.2007 (TÜV Nord)
 nur in Originalausfertigung

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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- 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.

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 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet „Roggenfelder Straße“ gefasst. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Teilflächen-nutzungsplan für die Ortslage Dömitz vom Dezember 2000 als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beinhaltet insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Die überplante Fläche ist mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet worden.

Die Planfassung lag zur Vorabstimmung den städtischen Gremien vor. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erstellt.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Vermessung des Vermessungsbüros Jansen aus Neu Kaliß vom Juni 2007, AZ 07153, im Maßstab 1:500.

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 „Roggenfelder Straße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der

- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, 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.

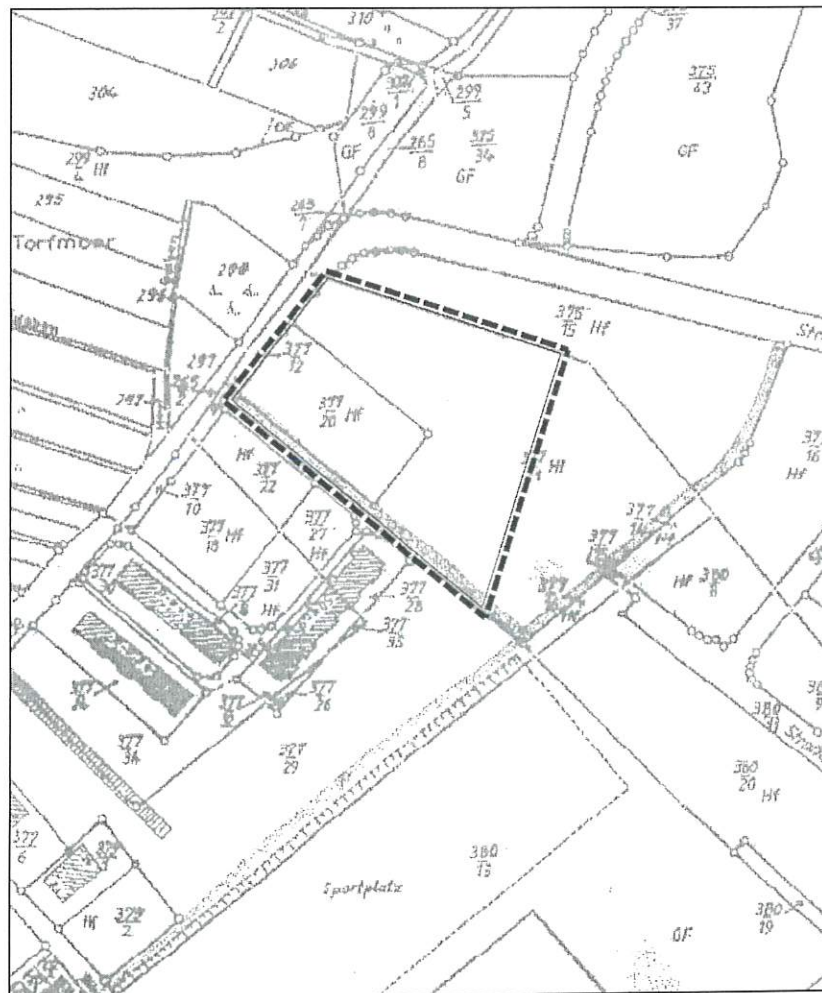
Die Stadt befindet sich ca. 30 km südwestlich der Kreisstadt Ludwigslust und ca. 65 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin.

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 A 24 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)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich des historischen Stadtkerns von Dömitz.

Über die Roggenfelder Straße (B 195) wird das Plangebiet, das an ein bestehendes Wohngebiet grenzt, verkehrsmäßig angebunden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Dömitz, Flur 14 die Flurstücke 503 und 504 teilweise (alte Bezeichnungen Flur 10; Flurstücke 377/20 und 377/21 teilweise). Die Fläche ist ca. 1,00 ha groß.

An das Plangebiet grenzt nördlich eine Kleingartenanlage sowie nordöstlich ein Kinderspielplatz und eine im Bau befindliche Skateanlage. Südlich und östlich befinden sich Waldflächen, die sich über Jahrzehnte auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik entwickelt haben. Südlich des künftigen Baugebietes, in ca. 100 m Entfernung, liegt das Gewerbegebiet „Grüner Weg“. Westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Wohnformen mit Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen an. Die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden dreigeschossigen Wohnblöcke werden über eine städtische Zufahrtsstraße (Plattenweg) mit Rad- und Gehweg erschlossen. Hier befindet sich auch eine große Parkplatzfläche.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von Dömitz aus dem Jahr 1996 beschäftigte sich mit der Ausweisung der Wohnbaufläche am Standort Roggenfelder Straße. Das Forstamt Conow stimmte damals in seiner Stellungnahme einer Ausweisung zum Wohngebiet unter Einhaltung bestimmter Gesichtspunkte zu. Die vorhandenen Freiräume auf dem Gebiet sollten für die Bebauung unter Erhaltung der Althölzer und des Waldes genutzt werden können.

Inzwischen ist die natürliche Bewaldung mit überwiegendem Laubholzanteil auf dem oberirdisch beräumten ehemaligen Munitionsfabrikgelände weiter vorangeschritten. Die Freiflächen mit alten Gehölzen der Grünanlagen (Pyramidenleichen / Linden) haben sich derart verändert, dass eine Bebauung mit Einhaltung des Waldabstandes (30 m) nicht mehr möglich ist. Parallel zum Bebauungsplan ist deshalb ein Antrag auf Waldumwandlung von der Stadt Dömitz gestellt worden. Siehe hierzu auch Punkt 7.

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 bundesunmittel-

baren 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 (LPIG M-V) durch die untere Landesplanungsbehörde.

Die Stadt Dömitz hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt.

Im **Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Stadt Dömitz (derzeit 3. Änderung mit Einbeziehung der neuen Ortsteile im Verfahren) ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche festgesetzt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung erfolgt somit gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5. Bestand

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha umfasst Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik, die bis 1945 in Dömitz existierte. Hier befand sich der Eingangsbereich mit Gebäuden, von denen noch teilweise Fundamentreste vorhanden sind, und eine parkartig angelegte Grünanlage, die sich über die Jahre zum Wald entwickelt hat. Eine ca. 1,00 ha große Fläche hiervon kann nach Abstimmung mit dem Forstamt Conow zur Bebauung umgewandelt werden, wobei der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist.

Der Standort wird nördlich und westlich von Erschließungsstraßen begrenzt. Diese liegen bis zu ca. 2,0 m tiefer als das Plangebiet. Innerhalb der künftigen Baufläche existieren ebenfalls unterschiedliche Geländebewegungen, die sich nach der Rodung von Bäumen und Unterholz noch verändern werden. Über diese Straßen erfolgt die direkte Anbindung der Baugrundstücke.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach der Kennzeichnung des Flächennutzungsplanes in überschwemmungsgefährdetem Gebiet.

6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Je nach umzusetzender Variante sind ca. 11 neue Baugrundstücke als Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird nicht eingeschränkt. Das heißt, dass in diesem Wohngebiet durchaus auch Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke angesiedelt werden können.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden kleinen Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- ▶ Zahl der Vollgeschosse,
- ▶ Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl kann eine maximale Ausnutzung auf allen Flächen erreicht werden. Eine Überschreitung dieser Werte wird aufgrund des kleinen Baugrundstückes zugelassen.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Eingeschossigkeit soll den Übergang in den Landschaftsraum unterstreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,80 m sowie der maximalen Traufhöhe von mindestens 2,80 m und maximal 4,00 m

über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (senkrecht zur Straßenmitte – OK- der Planstraße) bestimmt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken und zum angrenzenden Wald.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unmittelbar zwischen der Roggenfelder Straße und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen. Im Bereich des westlichen Plattenweges erfolgt diese Einschränkung aufgrund der möglichen Ausnutzung des Geländeversatzes nicht.

Innerhalb des 30 m Waldabstandes können nach der Waldabstandsverordnung M-V vom 20.04.2005 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Ebenso sind Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, möglich. Nicht zulässig sind damit Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser und Gartenlauben.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die nördlich und westlich angrenzenden befestigten Straßen. Diese erfüllen im Stadtgebiet die Aufgaben von Anliegerstraßen, d.h. sie dienen lediglich der Grundstückerschließung und besitzen keine überregionale Funktionen. Die Zuwegungen zum Baugebiet sind jeweils über die angrenzenden Geh- und Radwege an die Fahrbahnen heranzuführen.

Die Darstellung der innerörtlichen Erschließung ist nicht erforderlich, da das Gebiet von öffentlichen Straßen umgeben ist, die eine direkte Anbindung ermöglichen. Je nachdem, wie die spätere Parzellierung für die tieferen Grundstücke geregelt wird, erfolgt die innere Erschließung als Privatstraße ohne dass schon konkrete Straßentrassen festgelegt werden. Auch Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind noch nicht möglich, ohne diesen konkreten Trassenverlauf zu kennen. Zum Schutz der Bäume sind diese Straßen außerhalb der Baumkronen anzuordnen.

Die Sicherung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dömitz und dem Investor aufgrund der Erschließungsplanung vorzunehmen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Über den „Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust“ (ZkWAL) wird die Versorgung mit Trinkwasser gesichert. Versorgungsleitungen hierfür befinden sich in den Anliegerstraßen.

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 wird das notwendige Löschwasser in ausreichender Menge aus den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort ist nach Hinweisen des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) über das zentrale Abwassernetz abzuleiten.

Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern (sandiger Untergrund) bzw. in die angrenzenden Waldflächen abzuleiten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bereich der Anliegerstraßen Versorgungskabel, die genutzt werden können.

Abfallwirtschaft

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstoffeffassung sind im angrenzenden Wohngebiet vorhanden und von den neuen Mietern mitzunutzen.

Altlasten

Vor Beauftragung der Planung wurde durch den Flächeneigentümer beim Landkreis Ludwigslust ein Antrag für die Flächen auf Prüfung von Altlasten gestellt. Mit Schreiben vom 15.02.2007 bestätigte der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten, dass sich auf den Flurstücken 377/20 und 377/21 keine Altlasten bzw. Altlastverdachtflächen befinden.

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.

6.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nach § 31c WHG Gebiete, die Überschwemmungsgebiete sind, aber keiner Festsetzung bedürfen, oder die bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden können.

Mit dem Hochwasserschutzgesetz und dem Aktionsplan Hochwasserschutz Elbe der Internationalen Kommission zum Schutz der Elbe (IKSE) ist vorgegeben, dass das Gefährdungspotenzial im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nicht zu erhöhen ist. Mit der Erarbeitung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für die Stadt wurden hierzu Flächen ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt zudem im deichgeschützten Gebiet (Winterpolder). Das eisfreie Bemessungshochwasser der Elbe beträgt 17,35 m ü NN, das der Löcknitz 16,18 m ü NN. Höhere Wasserstände sind möglich. Bei Hochwasser sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Im Katastrophenfall (Deichbruch) ist mit Überschwemmungen und Evakuierungen zu rechnen.

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.

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 Maßnahmenanforderung“ 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 „Eltal“ (Landschaftszone 6). Hierzu gehört das Eltal, einschließlich Teilen des Stadtgebietes von Dömitz und der „Warffwiesen“ östlich der Altstadt.

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.

Die Flächen sind mit Wald bestockt, mit einer Höhe um 18,0 m HN, auf dem grundwasserbestimmte, sandige Böden vorherrschen.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der oberste wasserführende Grundwasserleiter nicht geschützt.

Von dem Vorhaben sind Biotope mit geringer Bedeutung betroffen. Die Freiflächen mit alten Gehölzen der Grünanlagen (Pyramidenleichen / Linden) und hohen Gebüschanteil (Schneebuche, Mahonie) der Munitionsfabrik haben sich durch natürliche Bewaldung derart verändert, dass die Fläche nunmehr als Wald (Laubholzbestand, aber kein Nutzholz) einzustufen ist.

Der Antrag auf Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart gemäß §15 Landeswaldgesetz mit Datum vom 03.08.2007 wurde gesondert an das Forstamt Conow gestellt. Die Stellungnahme des Forstamtes vom 13.09.2007 (siehe Anlage) beinhaltet die in Aussicht gestellte Zustimmung zur Waldumwandlung. Die konkreten Ersatzflächen werden direkt mit dem Flächeneigentümer abgestimmt.

Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich des B-Planes.

Der Bereich ist bauplanungsrechtlich Innenbereich. In diesem Fall ist die Eingriffsregelung nur in Bezug auf Vermeidung und Minimierung abzuarbeiten. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Zur Beurteilung fachspezifischen Aussagen sind der Begründung die Betroffenheitsprüfung zum SPA 40 Gebiet und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigelegt worden.

7.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere die DIN 18915 zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle in den Untergrund zu versickern. Der sandige Untergrund ist zur Versickerung gut geeignet. Dazu sind alle Gebäude und nicht versickerungsfähigen befestigten Freiflächen mit Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auszurüsten.
- Im Plangebiet werden neben der Fällung des Großteiles der nicht zukunftsfähigen Bäumen und Sträucher (entsprechend Antrag auf Waldrodung) besonders erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt.

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch ein angrenzendes Wohngebiet und durch Waldflächen geprägt.

Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung / dem festgesetzten Nutzungszweck nicht zu erwarten.

Einwirkungen

Das geplante Wohngebiet ist keinen unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt. Nach dem vorliegenden Gutachten sind auch keine gravierenden Belastungen zu erwarten.

Im Auftrag des Flächeneigentümers ist im Dezember 2007 (siehe Anlage) eine schalltechnische Untersuchung zum B-Plan erarbeitet worden. Im beigelegten Gutachten erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des geplanten Wohngebietes durch benachbarte Gewerbeflächen und durch die Skateanlage hervorgerufen werden.

Die Beurteilung erfolgte entsprechend der TA Lärm für die Gewerbe Geräuschimmissionen und entsprechend der Sportanlagenlärmenschutzverordnung für die Geräuschimmissionen der Skateanlage.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Planzustand bei Vollbelegung aller Gewerbeflächen und unter der Maßgabe, dass die Firmen ihre Verfahrensweise entsprechend dem Stand der

Lärminderungstechnik auslegen, die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten werden.

Bezüglich der Geräuschemissionen aus der benachbarten Skateanlage wurde herausgearbeitet, dass der Orientierungswert des Tagzeitraumes außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) auch bei einem angenommenen Maximalbetrieb unterschritten wird.

Die Nutzung der Anlage erfolgt zu folgenden Zeiten:

werktags: 8.00 bis 20.00 Uhr mit Ruhezeiten von 6.00 bis 8.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr und
sonntags: 9.00 bis 13.00 Uhr mit Ruhezeiten von 7.00 bis 9.00, 13.00 bis 15.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr

Entsprechend der Berechnungsergebnisse ist die Nutzung der Anlage nur zu diesen aufgeführten Zeiten möglich. Die Nutzung in der Nacht ist nicht vorgesehen.

Um auch bei einer Maximalauslastung der Skateanlage die Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten einzuhalten, kommen passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die lärmabgewandte Raumorientierung der Wohnräume oder die Anordnung der Terrassen auf den Süd- und Westseiten der Wohnhäuser in Frage.

Hierzu wurde die Festsetzung 3.1 auf der Planzeichnung im Textteil –B- eingearbeitet.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 503 und 504 befinden sich in Privatbesitz. Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

10. Städtebauliche Daten

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes /
Wohngebiet**

9.830 m²

davon Fläche innerhalb der Baugrenzen

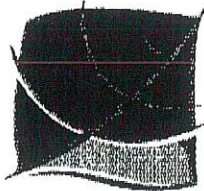
4.970 m²

davon Fläche im 30 m Waldabstand

4.860 m²

Dömitz, 31.01.2008

.....
Die Bürgermeisterin
Renate Vollbrecht



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

EINGEGANGEN

20. SEP. 2007

S&D Erledigt

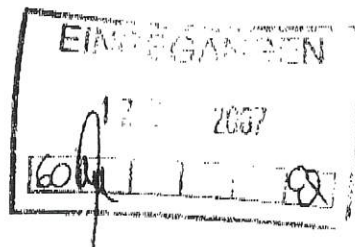


Forstamt Conow

Forstamt Conow • Karl-Marx-Straße 20 • 19294 Kaliß

Amt Dömitz – Malliß
für die Stadt Dömitz
Bauamt
Goethestr. 21

19303 Dömitz



Bearbeitet von: Frau Timm

Telefon: 0 3 87 58/ 368-0
 Fax: 0 3 87 58/ 368 29
 E-Mail: conow@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.345-1
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Kaliß, den 13. September 2007

B-Plan Nr. 13 der Stadt Dömitz „Roggenfelder Straße“
 wegen folgender Änderung: Ihr Schreiben vom 03.08.2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Schreiben beantragten Sie die Genehmigung für die Umwandlung von Wald auf den Flurstücken 377/20, 377/21 der Gemarkung Dömitz, Flur 10 (neu: Flur 14, Flst. 503, 504) auf einer Fläche von 9800 m².

Die betroffenen Flurstücke stellen sich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann die Zustimmung zur Waldumwandlung noch nicht endgültig erteilt, sondern erst in Aussicht gestellt werden, da die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht vorliegt.

Weiterhin benötige ich die genaue Lage und Größe der Fläche für die Ersatzmaßnahme, da Sie Bestandteil der Umwandlungsgenehmigung ist.

Die Höhe der Ersatzaufforstung richtet sich nach der Verordnung zur Erhebung der Walderhaltungsabgabe vom 17. Juli 1995 (GVOBl. Nr. 14 S. 366).

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um Waldflächen

- mit Laubholzanteil (einschließlich Unterstand) über 50 %
- liegt innerhalb des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“.

Daher ist die Fläche entsprechend § 2 Walderhaltungsabgabenverordnung in die **Kategorie 2a und c** – ökologisch wertvoller Wald – einzustufen.

Die Höhe des Waldwertes beträgt in Kategorie 2: 10.500 € - 20.000 € je ha.

Die Beeinträchtigung der betroffenen Waldfläche ergibt sich aus der dauerhaften Versiegelung für den Bereich der Wohnhäuser, Stell- und Parkplätze, sowie Zufahrtsstraßen und Wege.

Es wurde jedoch auch wertreduzierend berücksichtigt, dass es sich bei der betroffenen Waldfläche im wesentlichen um eine Sukzessionsfläche auf früher gewerblichen genutzten Grund und Boden handelt, wo sich im Boden noch Reste



Vorstand: Sven Blomeyer
 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
 – Anstalt des öffentlichen Rechts –
 Fritz- Reuter- Platz 9
 17139 Malchin

Bankverbindung:
 Deutsche Bundesbank
 BLZ: 150 000 00 (Inland)
 Konto: 150 01530
 BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
 IBAN: DE87150000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
 E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
 Internet: www.wald-mv.de

Seite -1-
Anlage zur Begründung

von Grundmauern befinden, die Bestockung unter 0,8 liegt und ein hoher Strauchschichtanteil vorhanden ist.

Auf Grund der Schwere der Beeinträchtigung wird die Höhe des Wertes auf 10.500 €/ha festgesetzt.

$$0,98 \text{ ha} \times 10.5 \text{ T€} = 10.29 \text{ T€}.$$

Die gültigen Kosten für Aufforstung, Schutz und 3 jährige Pflege einer Laubholzpflanzung betragen 7,00 T€ und für eine Nadelholzaufforstung 5,5 T€.

Daraus ergibt sich für die Umwandlung von 0,98 ha eine Ersatzaufforstung mit

Laubholz in Höhe von	1,37 ha	Ersatzverhältnis	1 : 1,4
Nadelholz in Höhe von	1,87 ha	Ersatzverhältnis	1 : 1,9.

Nach § 15 (5) LWaldG wird der Antragsteller zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet. Insbesondere kann ihm aufgegeben werden die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche ... (Ersatzaufforstung).

Soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten § 15 (6).

Gemäß § 1 (2) der Walderhaltungsabgabenverordnung haben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Vorrang vor der Erhebung einer Walderhaltungsabgabe. Diese ist nur zu erheben, wenn keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geleistet werden können oder diese nicht zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs führen.

Die Erteilung der Zustimmung wird in Aussicht gestellt.

Der Ersatzmaßnahme wird gegenüber einer Zahlung der Walderhaltungsabgabe der Vorrang gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Rink
Forstamtsleiter

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stadt Dömitz zum Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet „Roggenfelder Straße“

Rechtsgrundlagen und Vorgehensweise

Spätestens seit der Verurteilung Deutschlands durch den EuGH am 10. Januar 2006 (Rechtssache C98-03) stellen sich erhöhte Anforderungen an die genehmigungsrechtliche Bewältigung möglicher Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten. Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen gemäß § 43 Abs. 4 BNatSchG ist damit nicht mehr möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

selektive Auslese

Eine Auflistung der 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist in der Anlage dargestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Bauleitplanungen nicht relevant und bereits *kursiv* dargestellt.

Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Betroffenheitsprüfung der verbleibenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

potentiell betroffene Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie	Betroffenheitsprüfung
Nachtkerzenschwärmer	Nahrungsgrundlage (Nachtkerzen und Weidenröschen) fehlt
Laubfrosch	Laichgewässer im Umkreis fehlen
Zauneidechse	potentielles Habitat**
Mopsfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Nordfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Breitflügelfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Großes Mausohr	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Kleine Bartfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Fransenfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*

Kleiner Abendsegler	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Zwergfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Mückenfledermaus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Braunes Langohr	Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Graues Langohr	Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*
Zweifarbfloderm Maus	maximal Nahrungsrevier, keine Quartierstrukturen vorhanden*

* Fledermäuse

Das Gebiet ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind nicht vorhanden. So sind keine Gebäude vorhanden, auch fehlen Keller oder Bunker. Aufgrund des Alters der Bäume gibt es auch noch keine Höhlenbäume oder entwickelte alte Rindenstrukturen als Quartierraum.

** Zauneidechse

Aufgrund der Gehölzstrukturen und des sandigen Bodens der im Randbereich zum Gehweg auch offene Stellen aufweist, ist von einem potentiellern Habitat auszugehen. Funde waren bei den Ortsbegehungen im Mai nicht zu verzeichnen. Um bei möglichen Neuansiedlungen in der Zeit zwischen Begehung und dem Beginn der Bauarbeiten Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind:

- in der Zeit zwischen Ende Mai und Ende August (Eiablage/Brutstätten) die vorbereitenden Erdarbeiten nicht zulässig.
- in den Randbereichen des Plangebietes (Waldabstandsfläche) in ausreichendem Maße besonnte und gehölzfreie und unversiegelte Flächen (auch offene) Sandanschnitte zu belassen/zu schaffen.
- Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sollte es doch zu Funden kommen (Verbotstatbestand) die einer Befreiung, ist dann ein Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen.

Avifauna

Entsprechend der Lebensraumansprüche sind für im SPA 40 Gebiet als Schutzziel aufgeführte Arten potentielle Beeinträchtigungen nur für den Gartenrotschwanz und mit Einschränkungen den Mittelspecht zu erwarten. Beide genannten Arten wurden im Gebiet noch nicht beobachtet/kartiert. Höhlenbäume, Horste der Greifvögel und anderer Großvögel, sowie Brutkolonien der Graureiher, Saatkrähen und Kormorane sind im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden. Nester oder Bruthöhlen anderer Arten wurden im B-Plangebiet nicht vorgefunden.

Zusammenfassung

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Anlage 1

Auflistung der 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (selektive Auslese)

Anlage - Dömitz, Roggenfelder Straße

In Mecklenburg-Vorpommern lebende,
durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie
„streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schelberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrel. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fliessgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Kelljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Telche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Telche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteten über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Barbus barbus</i>	Barbe			Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i> ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	*II	IV	
Fische	<i>Thymallus thymallus</i>	Äsche			Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zaunelchse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Telchfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

SPA 40 Betroffenheitsprüfung der Stadt Dömitz zum Bebauungsplan Nr. 13 für das Wohngebiet „Roggenfelder Straße“

Rechtsgrundlagen und Vorgehensweise

Das betroffene Gebiet liegt im EU-Vogelschutzgebiet (SPA 40), das rechtskräftige Flächennutzungspläne bei der Flächenausweisung nicht berücksichtigte. Somit ist für das Gebiet nach §418 Abs.1 LNatG M-V ein Eingriff in das SPA nur zulässig, soweit das Gebiet durch den geplanten Eingriff nicht in seinen Erhaltungszielen oder in den für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Nachfolgend werden somit die Schutzerfordernisse entsprechend der Informationen zur Gebietscharakterisierung mit der Situation vor Ort abgeglichen.

Prüfung der Verträglichkeit

Gebietsbeschreibung

Kurzbeschreibung des SPA 40

Das Gebiet ist eine ausgedehnte, weitgehend ausgedeichte und als Acker- und Grünland genutzte, aber auch mit z. T. ausgedehnten Laubmisch- sowie Nadelwäldern bedeckte Niederungslandschaft im Urstromtal der Elbe und an den angrenzenden Zuflüssen Löcknitz, Elde, Rögnitz, Sude und Schaale.

Kurzbeschreibung zur Lage des Bebauungsplans Nr. 13 für das Wohngebiet „Roggenfelder Straße“

Das Plangebiet (Teilfläche der ehemaligen Munitionsfabrik) des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich des historischen Stadtkerns von Dömitz. An das Plangebiet grenzt nördlich eine Kleingartenanlage sowie nordöstlich ein Kinderspielplatz und eine im Bau befindliche Skateanlage. Südlich und östlich befinden sich Waldflächen, die sich in den letzten Jahrzehnte auf dem Gelände der ehemaligen Munitionsfabrik entwickelt haben. Südlich des künftigen Baugebietes, in ca. 100 m Entfernung, liegt das Gewerbegebiet „Grüner Weg“. Westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Wohnformen mit Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen an. Die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden dreigeschossigen Wohnblöcke werden über eine städtische Zufahrtsstraße (Plattenweg) mit Rad- und Gehweg erschlossen. Hier befindet sich auch eine große Parkplatzfläche.

Die innerstädtische Lage lässt keine Beeinträchtigung, oder einen Verlust der oben beschriebenen SPA Flächen erkennen.

Schutzerfordernisse

Schutzerfordernis	Betroffenheit
Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	nein
Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	nein
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen	nein
Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen, z. B. für Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Mittel- und Schwarzspecht, Rot- und Schwarzmilan, Schwarzstorch, Wespenbussard	nein
Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen	nein
Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor	nein
Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen, z. B. für	

Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen), z. B. für	nein
Erhaltung der Wasserröhrichte, z. B. für Rohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn	nein
Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität	nein
Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert	nein
Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänseastplätzen	nein
Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände)	nein
Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), z. B. für Eisvogel	nein
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	nein
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen	nein
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	nein
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	nein
Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen	nein
Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z. B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.)	nein
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	nein

Die innerstädtische Lage lässt keine Beeinträchtigung der Schutzerfordernisse für das oben beschriebenen SPA Gebiet erkennen.

Geschützte Vogelarten

Entsprechend der Lebensraumansprüche sind nur potentielle Beeinträchtigungen für den Gartenrotschwanz und mit Einschränkungen den Mittelspecht zu erwarten. Beide genannten Arten wurden im Gebiet noch nicht beobachtet/kartiert.

Eine Beeinträchtigung der geschützte Vogelarten für das oben beschriebenen SPA Gebiet ist nicht zu erkennen.

Zusammenfassung

Die innerstädtische Lage lässt keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder in den für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen der oben beschriebenen SPA Flächen erkennen.