

Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger Dömitz Roggenfelder Straße“ der Stadt Dömitz

Für das Grundstück an der Roggenfelder Straße in der Stadt Dömitz
(Flurstück 295/2, in der Flur 13 der Gemarkung Dömitz).

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen - Stand: 17. Februar 2016 -	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4	Begründung der Festsetzungen	7
5	Gesamtabwägung	11
6	Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
8	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	13

1 Rechtsgrundlagen

- Stand: 17. Februar 2016 -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

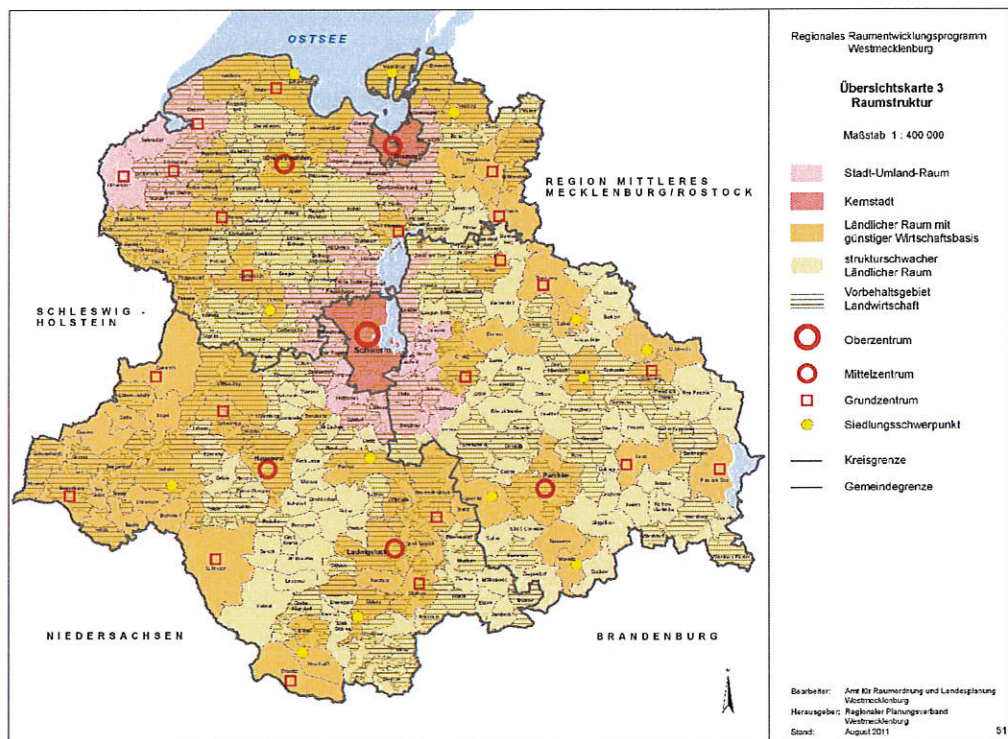
2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes bilden die Grundlage zur Entwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP). Das RREP Westmecklenburg ist seit dem Jahre 2011 gültig. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Kernstadt Stadt Dömitz im RREP Westmecklenburg als Grundzentrum festgelegt. Damit hat die Stadt Dömitz als zentraler Ort innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen.

Der Stadt Dömitz werden regionalplanerisch auch die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsfunktion zugewiesen.



RREP Westmecklenburg 2011 – Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

Inhalt und Zielsetzung dieses Bebauungsplanes stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Zielsetzungen dar und stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

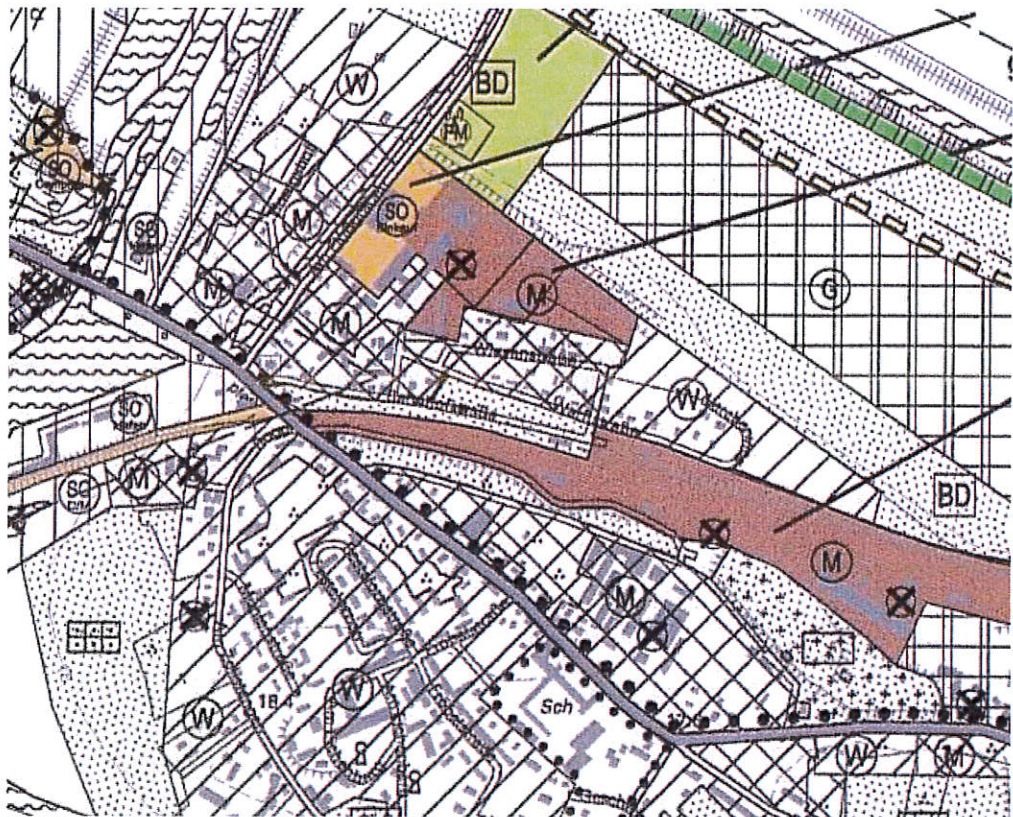
Die vorliegende Planung mit der Festsetzung Sondergebiet entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LREP MV und des RREP Westmecklenburg. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dömitz stellt im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche und Grünflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Da es sich die Planung in die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets einpasst, kann gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist durch Übernahme der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.



Flächennutzungsplan – Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

2.3 Bebauungsplan

Für das Grundstück an der Roggenfelder Straße in der Stadt Dömitz (Flurstück 295/2, in der Flur 13 der Gemarkung Dömitz) soll durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger, Dömitz, Roggenfelder Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Cafés / Bäckerei geschaffen werden. Dazu soll das bisher im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, bzw. Grünfläche dargestellte Plangebiet in ein Sondergebiet geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger, Dömitz, Roggenfelder Straße“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 30 LUVPG M-V in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 18.6.2 UVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Cafes / Bäckerei mit einer Geschossfläche > 1.200 m²) gemäß Ziffer 30 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG M-V einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG M-V hat ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a (2) BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Erweiterung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² geschaffen werden.

Der heutige Lebensmittel – Einzelhandelsbetrieb des gleichen Betreibers befindet sich in der Nähe - Roggenfelder Straße 1 b - und soll wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeit auf diesem Grundstück aufgegeben werden.

Weil der bestehende Lebensmittelmarkt in der näheren Umgebung, deren Versorgung er im Wesentlichen dient, sehr gut angenommen ist, soll er - maßvoll erweitert - an benachbarter Stelle wieder aufgebaut werden. Der Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für das Grundzentrum Dömitz in einer vollintegrierten Lage.

Dem Grundzentrum Dömitz muss als Stadt die Möglichkeit gegeben werden, sich so weiter zu entwickeln, dass die wohnortnahe Grundversorgung langfristig sichergestellt werden kann. Hierbei kommt der fußläufigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe, eine gute ÖPNV-Anbindung und der städtebaulich integrierten Lage eine besondere Bedeutung zu. Von Relevanz ist besonders die Standortbedingung für die integrierten Nahversorger zu verbessern (Verkaufsfläche, Anzahl der Parkplätze etc.)



Nutzungsbeispiel

Der geplante erweiterte Neubau des Lebensmittel – Marktes betrifft folgende Bereiche gegenüber dem bestehenden Markt:

Die Erweiterung der Verkaufsfläche und der Lagerbereiche einschließlich der Rampeanlage: Die Verkaufsfläche soll auf 1.000 m² Fläche erweitert werden. Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentsumstellung oder gar – erweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

Die Änderung bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Dem anspruchsvolleren Konsumverhalten kommen spezialisierte Angebote für Fisch, Obst/Gemüse, Fleisch oder Backwaren entgegen, die die Erwartung der Kunden an frische Lebensmittel decken, und letztlich ergibt sich vermehrter Flächenbedarf auch aus der Zunahme der Produkte mit Mehrwegverpackung.

Die Windfanganlage wird kundenfreundlich vergrößert und die Pfandannahme wird zur besseren Auffindbarkeit zum Haupteingang verschoben.

Das Grundstück liegt im Innenbereich ohne rechtsgültigen Bebauungsplan.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes und des Cafes / Bäckerei zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger, Dömitz, Roggenfelder Straße“ im Bereich des Grundstückes aufzustellen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“

Planerisches Ziel ist die Sicherung von Bauflächen für einen Nahversorgungsmarkt und ein Cafe / Bäckerei für die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Dömitz. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges wird im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß §11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Für den Nahversorgungsmarkt soll eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² und für das Cafe / Bäckerei soll eine Verkaufs- / Gastraumfläche von maximal 100 m² zugelassen werden, um der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dömitz gerecht zu werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Bebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen an der benachbarten Bebauung.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Wie in der Baunutzungsverordnung im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen, im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, um dem vermehrten Bedarf des Nahversorgungszentrums an Parkraum Rechnung zu tragen.

Die Angemessenheit der Gebäudehöhe wird im Sondergebiet durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss als Höchstmaß erreicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind großzügig dimensioniert, um eine weitgehende Freiheit in der Ausrichtung und der Größe der Baukörper zu erhalten. Bei der Planung der Baugrenzen ist in der Regel der Mindestgrenzabstand von 3,0 m berücksichtigt worden. So soll erreicht werden, dass sich die Erweiterung entsprechend ihrer städtebaulichen Vorprägung entwickelt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig. Zu diesen baulichen Anlagen zählen beispielsweise auch Werbeanlagen.

Von Seiten des Grundstückseigentümers und des Betreibers besteht der Wunsch, eine Einkaufswagenbox mit Fahrradeinstellplätzen als Nebenanlage für den Lebensmittelmarkt zu errichten.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Überschreitung der in der offenen Bauweise vorgeschriebenen Gebäudelänge von 50,0 m ist erforderlich, da die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² eine größere Längenausdehnung als 50,0 m haben.

Die Verpflichtung, eine schalltechnische Untersuchung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen herzustellen, wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiet dürfen nicht überschritten werden.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist über die Roggenfelder Straße (B 195) an das Straßennetz angebunden und voll erschlossen. Die geplante Anbindung des Nahversorgers an die Bundesstraße B 195 liegt innerhalb der Ortsdurchgangslage und innerhalb des Bereichs der Ortstafeln. Die zulässige Einfahrtsbreite ist in der Planzeichnung mit 10 m festgesetzt, damit der Schwerlastverkehr der Anlieferung verkehrssicher auf das Plangebiet gelangt. Der Geltungsbereich ist auch für Fußgänger durch Gehwege voll erschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden daher trotz der vermehrten Kundenströme als gering beurteilt.

Private Verkehrsflächen

Art und Umfang der inneren Grundstückerschließung werden vom Grundstückseigentümer oder vom Vorhabenträger geplant und durchgeführt. Deshalb gibt es keine Festsetzungen zur Ausgestaltung der Privaterschließung.

Vom Vorhabenträger ist vorgesehen, das Sondergebiet für den Nahversorgungsmarkt mit ca. 7,00 bis 9,00 m breiten, internen Fahrgassen zu erschließen. Die Fahrbahnen sind so ausreichend befestigt, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet vorschriftsmäßig befahren können. Gleichzeitig wird eine freie Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m sichergestellt.

Für die Kunden des Nahversorgungszentrums sind in ausreichender Anzahl Einstellplätze für Pkws und Fahrräder vorgesehen. Sie befinden sich im zentralen Grundstücksbereich um die Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung möglichst gering zu halten.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden als gering beurteilt

Öffentlicher Nahverkehr - ÖPNV

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH in 19230 Hagenow unterhält mehrere Regionalbuslinien, die die Stadt Dömitz anfahren. Die nächste Haltestelle „Hafenplatz“ liegt unmittelbar in der Nähe der Plangebietes.

4.5 Weitere technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Unterflurhydranten in der Bahnhofstraße und am Hafenplatz gewährleistet.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen wird über Versickerung mittels Mulden, bzw. Mulde + Rigolensystem erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, vom 03.08.2015 untersucht worden. Für die im Baugebiet unterhalb der humosen Auffüllung anstehenden gemischtkörnigen Sandauffüllungen kann eine Wasserdurchlässigkeit von $K_f = 10^{-5}$ m/s angegeben werden. Die Sande sind gemäß DIN 18130 als wasserdurchlässig zu bezeichnen und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen und herzustellen.

Für Versickerungen sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu stellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist über die Wemag AG, Schwerin, mit Gas über die Hanse Werk AG gewährleistet. Vor der Bauausführung sind entsprechende Anträge auf Erstellung von Hausanschlüssen zu stellen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom zuständig. Folgenden Hinweisen der Deutschen Telekom Technik GmbH müssen beachtet werden:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Müllabfuhr ist durch den Abfallbetrieb Ludwigslust geregelt. Gewerbliche Abfälle, wie Kartonagen von Umverpackungen, werden durch die Betreiber zwischengelagert und durch Fachfirmen entsorgt.

Das Vorhabengebiet wird, weil es sich im hochwassergefährdeten Bereich befindet, mit 18,40 m ca. 1,00 m höher als das Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe am Pegel Dömitz mit + 17,35 m ü. NHN liegen.

4.7 Eingriff und Ausgleich

Da die Flächen des Plangebiets zwar planungsrechtlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegen, aber für die Wiedernutzbarmachung der Brachflächen und für die Nachverdichtung der zentralen, innerstädtischen Lage sehr geeignet sind, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässigen baulichen Erweiterungen unterliegen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind. Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes und des Cafes / Bäckerei findet auf größtenteils auf einer teilversiegelten Brachfläche ohne Nutzung statt.

Da das Plangebiet als aufgelassene Bahnbrache, somit ökonomisch nicht nutzbare Fläche, dieser Schutzbestimmung unterliegt, ist ein Antrag auf eine naturschutzfachliche Ausnahme zu stellen, sowie die fachgerechte Kompensation durchzuführen.

Im nördlichen Plangebiet ist das Nest der roten Waldameise als gefährdete Art (Rote Liste Kat .V) gefunden worden. Eine Umsiedlung, einschließlich der Königin, soll vor Baubeginn im Zeitraum der Sonnungsperiode (Februar bis April) stattfinden. Der erfasste Neststandort der besonders geschützten Roten Waldameise ist im Vorfeld der Baufeldräumung durch einen anerkannten Ameisenheger umzusetzen. Verstöße dagegen können strafrechtlich geahndet werden.

Die Zauneidechse als gefährdete Art (Rote Liste, Kat.3) soll, falls angetroffen, ebenfalls in der Zeit Anfang April bis Ende September umgesiedelt werden. Für die Erfassung von Zauneidechsen und Lebensraumkartierung im Vorhabengebiet, sowie in der östlich angrenzenden potentiellen Ausgleichsfläche, sind nach Branden-

burger Standard vier Begehungen vorgesehen. Zwei Begehungen im Mai / Juni 2016, sowie zwei Begehungen im August 2016 nach dem Schlupf der Jungtiere.

Im vorliegenden Kurzgutachten sind die Ergebnisse dargestellt. Die systematische Erfassung im speziellen der Zauneidechse, fand am 24. Mai, am 06. Juni sowie am 10. Juni 2016 statt. Auf Grund einer ungünstigen Witterungslage fand am 24. Mai nur eine Übersichtsbegehung statt. Die zwei im Juni durchgeführten Begehungen fanden bei für Zauneidechsen optimaler Witterung statt. Im Untersuchungsgebiet finden sich vielfältige, günstige Habitatstrukturen für Reptilien. Sonnen- und Eiablageplätze, Versteck- und Nahrungsflächen bilden ideale Requisiten der Sommer- und Winterlebensräume.

Jedoch konnten trotz der günstigen Witterungsbedingungen sowie der geeigneten Habitatrequisiten bei diesen beiden Begehungen keine Reptilien bestätigt werden.

Für August 2016 sind zwei weitere Untersuchungstermine auf der Vorhabensfläche vorgesehen. Mit den dann vorliegenden Ergebnissen können abschließende Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abgegeben werden.

Das Vorkommen anderer Amphibien ist wegen der wenig geeigneten Strukturen, bzw. der Teilbesiedlung der Flächen nicht wahrscheinlich.

Durch eine Bauzeitenbeschränkung kann einem Verbotstatbestand bezüglich der Avifauna entgegengewirkt werden. Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 15. September eines Jahres zur Vermeidung der Tötung flugunfähiger Nestlinge und / oder der Zerstörung von Nestern und Gelegen von Brutvögeln durchgeführt werden.

Durch die Umsiedlung der durch die Rote Liste geschützten Tierarten wird den Auswirkungen der Planung entgegengewirkt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie auch auf den überörtlichen Biotopverbund sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, da derartige Bereiche nicht im Wirkraum der Planung liegen.

5 Gesamtabwägung

Mit den Planungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Nahversorger Dömitz Roggenfelder Straße“ der Stadt Dömitz sollen die Voraussetzungen für den Neubau einer Einzelhandelsfläche für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und dem Neubau eines Bäckers / Cafes geschaffen werden. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich für die Stadt Dömitz in einer vollintegrierten Lage.

Der bestehende Lebensmittel – Einzelhandelsbetrieb des gleichen Betreibers befindet sich in der Nähe - Roggenfelder Straße 1 b - und soll wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeit auf diesem Grundstück aufgegeben werden.

Trotz der genannten städtebaulichen Ziele bleibt aus Sicht von Natur und Landschaft festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft, verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Der Bebauungsplan soll die bestehenden Brachflächen wiedernutzbar machen, die planerischen Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten Nahversorgungsstandort schaffen und so gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB für einen nachhaltigen, städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zum Wohle der Allgemeinheit sorgen.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

6 Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Sondergebiet	ca.	5.836 m ²
Geltungsbereich gesamt:	ca.	5.836m²

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist im Wesentlichen die Schaffung der technischen Erschließungsmaßnahmen (Der interne Straßenbau mit den Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem zu bebauenden Grundstück) zu nennen. Die internen Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer direkt beauftragt. Die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzungsflächen erfolgt mit Umsetzung der Bebauung.

7.2 Kosten

Grunderwerbskosten fallen für die Flächen im Geltungsbereich nicht an, da die Flächen bei den Grundstückseigentümern, bzw. dem Vorhabenträger verbleiben.

Die Kosten der Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes werden durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger selbst finanziert. Der Grundstückseigentümer / Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß Durchführungsvertrag, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Der Stadt Dömitz entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet sich im Eigentum des Vorhabenträger befindet, beziehungsweise zur seiner Verfügung steht. Alle erforderlichen sonstigen Maßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer selbst veranlasst.

Billigung

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Dömitz in seiner Sitzung am 13.10.2016 gebilligt.

08.11.2016

Dömitz, den

Stadt Dömitz
über Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz
Tel.: 0387 58/316-0

.....

(Der Bürgermeister)