



**Bebauungsplan Nr. 17  
"Nahversorger Dömitz, Roggenfelder Straße" der Stadt Dömitz  
gemäß § 13a BauGB**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
über die Pflicht zur Durchführung  
einer Umweltverträglichkeitsprüfung  
(UVP-Vorprüfung)**

Stand: 20.06.2016

## **Vorbemerkungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger Dömitz, Roggenfelder Straße“ der Stadt Dömitz gemäß § 13a BauGB wird der Neubau eines Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes und einer Bäckerei mit einer Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> vorbereitet.

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 einer Bäckerei mit einer Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>) gemäß Ziffer 30 des Anhangs Nr. 1 zum LUVPG M-V einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt. Bei der allgemeinen Vorprüfung sind die Kriterien nach Anlage 2 zum LUVPG M-V zu erfüllen.

Sofern die Vorprüfung ergibt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan nicht möglich.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind gegeben, weil der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt und diese Grundfläche eine geringere Fläche als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs (BauGB) bestehen nicht.

## Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,584 ha.</p> <p>Als Nutzung wird ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Das entspricht einer Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Eine Versiegelung für Gebäude und Stellplätze mit Zufahrten ist gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.</p> <p>Das Vorhaben wird gemäß Anlage 2 zum LUVPG M-V einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterzogen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Geschossfläche beider Läden wird ca. 1.600 m<sup>2</sup> betragen.</p>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Auf der Sondergebietsfläche dürfen durch die Planung 80% der Flächen durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen versiegelt werden. Ein großer Teil der Ergänzungsflächen ist in der Vergangenheit durch Anlagen der Bahn (Gleisanlagen) in Anspruch genommen worden.</p> <p>Nördlich des Plangeltungsbereiches ist ein breiterer Grünstreifen mit anschließenden großen Straßenbäumen vorhanden.</p>
1.3	Abfall- und Abwassererzeugung	<p>Eine erhöhte Abfallerzeugung ist nicht zu erwarten. Die Abfallentsorgung ist gesetzlich geregelt. Abwasser ist durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust zu entsorgen. Regenwasser wird, sofern technisch möglich, versickert oder zurückgehalten und ausreichend gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.</p>
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Besondere Umweltverschmutzungen, die auf die Naturhaushaltsfaktoren negativ wirken, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch Kundenverkehr, Anlieferung und Betriebslärm sind Lärmauswirkungen vom Nahversorgungsmarkt und vom Bäcker auf die benachbarten, bebauten Ortsteile zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die benachbarten Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags / nachts müssen an allen Immissionsorten eingehalten werden.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.</p>

<b>2. Standort des Vorhabens</b>		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Das Plangebiet wurde früher als Bahngelände (Gleisanlagen) genutzt. Derzeit ist eine Brachfläche ohne Nutzung vorhanden. Nördlich des Planungsbereichs ist durch einen Grünstreifen mit straßenseitigen Alleebäumen vorhanden. Der Nahversorgungsmarkt ist mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.000 m <sup>2</sup> geplant. Für den Bäcker soll eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 100 m <sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Der vorhandene, nördliche Grünstreifen wird durch das Vorhaben nicht berührt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p><b>Boden</b></p> <p>Der Bestand des Bodens wird durch das Elbe – Urstromtal bestimmt.</p> <p>Angesichts der gegenwärtigen Nutzung – Brachflächen - ist nicht von einer Beeinträchtigung des Bodenlebens und des Grundwassers auszugehen. Konkrete Altablagerungen durch die frühere Nutzung als Bahngelände sind auf dem Plangebiet nicht bekannt. Der im Boden gefundenen Gehalt an Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) liegt unter den Prüfwerten und ist damit nicht grundwassergefährdend. Mit Realisierung der vorbereiteten Siedlungsentwicklung entstehen versiegelte und überbaute Flächen in einer Größenordnung von maximal ca. 0,47 ha. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Betroffen sind Böden mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit.</p> <p>Daher ist der Standort hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.</p> <p>Durch eine Bebauung und Versiegelung gehen maximal ca. 0,47 ha bisher offene Bodenflächen mit ihren Funktionen für den örtlichen Wasserhaushalt verloren. Dies bedeutet eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Straßenoberflächen und den Gebäudedachflächen kann hier gegensteuern und ist möglich, wie das Bodengutachten zeigt. Das Grundwasser wird durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, also insgesamt als wenig beeinträchtigt, eingeschätzt.</p> <p>Der Standort hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.</p> <p><b>Luft und Klima</b></p> <p>Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk "untere Mittelelbe" an. Kennzeichnend für den Übergangsbereich zwischen Meeres- und Festlandklima sind die verhältnismäßig kühleren Sommer und die mäßig kalten Winter. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von 8,6°C.</p> <p>Die jährliche Niederschlagsmenge liegt durchschnittlich bei ca. 600 mm pro Jahr. Die häufigste Wetterlage im Laufe des Jahres ist die Westwetterlage.</p>

		<p>Sie bringt die größten Windgeschwindigkeiten und die stärksten Niederschläge.</p> <p>Auf dem Standort besteht durch die vorhandenen Brachflächen sowie durch die Verkehrsbelastung auf den Straßen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs am Standort trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.</p> <p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> <p>Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild ist im Plangebiet durch das Brachgelände und die nördlich anschließende Grünfläche mit Alleebäumen geprägt. Die Bebauung im Nahbereich ist durchweg jüngeren Datums. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber der vorbereiteten Siedlungsentwicklung zu bewerten.</p> <p><b>Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation</b></p> <p>Im nördlichen Plangebiet ist das Nest der roten Waldameise als gefährdete Art (Rote Liste, Kat.V) gefunden worden.</p> <p>Auf den Hochflächen der ehemaligen Gleisanlage befinden sich geeignete Strukturen, die als Lebensraum für Zauneidechse als gefährdete Art (Rote Liste, Kat.3) in Frage kommen. Trotz günstige Witterungsbedingungen und geeigneter Habitatrequisiten konnten bei zwei Begehungen im Juni 2016 keine Reptilien bestätigt werden.</p> <p>Bäume, die entsprechende Höhlungen oder Spalten aufweisen, die für Höhlenbrüter oder Fledermäuse geeignet wären, sind im Plangebiet nicht angetroffen worden.</p> <p>Auf Grund der Lage des Plangebietes im Ortsgefüge ist mit Boden- und Gebüschbrütern nicht zu rechnen.</p> <p>Es befinden sich keine Naturdenkmäler auf den Flächen, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Der Biotopbestand im Plangebiet ist als 01 (Innenstadtgebiet) zu bezeichnen.</p> <p>Östlich, nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit Hausgärten, sowie gewerbliche Betriebsgelände. Die Bepflanzung setzt sich aus den typischen Arten eines Ziergartens zusammen. Vereinzelt stehen auf den Grundstücksflächen Laubbäume. Nördlich des Plangebietes ist ein breiterer Grünstreifen mit anschließenden großen Straßenbäumen vorhanden.</p> <p>Wegen der Ausprägung und dem überwiegend geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit - aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.</p>
--	--	---

<b>2.3 Schutzkriterien</b>		
2.3.1	Bekannt gemachte FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete gem. §10 Abs. 6 Nr1. BNatSchG bzw. Vorschlaggebiete	Am Elbufer bestehen das FFH-Gebiet DE 2833-306 „Elbtallandschaft und Löcknitzniederung bei Dömitz“, sowie das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“. Das Plangebiet ist außerhalb der vorgenannten Schutzgebiete.
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 14 NatSchAG M-V	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke gemäß § 13 BNatSchG	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG sowie Landschaftsschutzgebiete gemäß §22 NatSchAG M-V	Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“.
2.3.5	Besonders geschützte Biotope gemäß § 20 a und b NatSchAG M-V	Nicht betroffen
2.3.5 a	Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V	Eine einseitige Baumreihe an der öffentlichen Verkehrsfläche „Bahnhofstraße“ befindet sich nördlich des Plangebietes. Sie wird durch das Vorhaben nicht betroffen.
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 WHG	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet. Das Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe am Pegel Dömitz beträgt + 17,35 m ü. NHN. Da das Plangebiet im Bereich des Bahndammes (Standort des Lebensmittelmarktes) eine Bestandshöhe von + 18,05 bis 18,41 m ü. NHN hat, wird auch das Hochwasserereignis HW200 das Gebäude nicht durch Überschwemmung gefährden.
2.3.6 a	Heilquellenschutzgebiete	Nicht betroffen
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind: Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)	Nicht betroffen
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes	Die Stadt Dömitz ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum mit zentraler Versorgungsfunktion festgelegt worden.
	Werden eventuell Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungen eingeschränkt?	Nein

2.3.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	Nicht betroffen
-------	--	-----------------

<b>3. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>		
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Bodenversiegelung betrifft den Standort des Einzelhandels-Vorhabens auf dem Plangebiet; Beeinträchtigungen sind durch Kunden- und Lieferverkehr und den damit verbundenen Lärm in den Straßen „Roggenfelder Straße“ und „Bahnhofstraße“, sowie auf den benachbarten Grundstücksflächen zu erwarten.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nein
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Einzelhandels-Vorhabens sowie der vorhandenen Vorbelastung (ehemaliges Bahngelände mit geringer Naturnähe der Biotope) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere.  Eine besondere Komplexität der Auswirkungen, z. B. durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, ist nicht zu erkennen.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Die höhere Versiegelung wird mit hoher Sicherheit eintreten, so dann auch die Auswirkungen der Versiegelung (verminderte Grundwasserneubildung, Einschränkung der Bodenfunktionen).  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 Sonnensperiode (Februar bis April) stattfinden.  Die Zauneidechse als gefährdete Art (Rote Liste, Kat.3) soll, falls sie noch angetroffen wird, ebenfalls in der Zeit Anfang April bis Ende September umgesiedelt werden.  Das Vorkommen von Amphibien ist wegen der isolierten, mit Wasserläufen durchzogenen Lage der Stadt Dömitz und wegen der Teilbesiedlung der Vorhabenfläche nicht wahrscheinlich.  Durch eine Bauzeitenbeschränkung kann einem Verbots-tatbestand bezüglich der Avifauna entgegengewirkt werden.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Da die Versiegelung dauerhaft ist, werden auch die verminderte Grundwasserneubildung sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen dauerhaft als Auswirkungen der Planung bestehen bleiben.  Durch die Umsiedlung der durch die Rote Liste geschützten Tierarten wird den Auswirkungen der Planung entgegengewirkt.

## Fazit und Ergebnis der UVP-Vorprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Nahversorger Dömitz, Roggenfelder Straße“ der Stadt Dömitz ist mit Umweltauswirkungen auf den Menschen, den Boden und das Grundwasser verbunden.

Das Schutzgut **Mensch** ist in erster Linie durch Lärm betroffen, der in Verbindung mit dem Kunden- und Anlieferverkehr entsteht. Eine Vorbelastung ist bereits durch die bestehenden Straßen vorhanden. Hier ist davon auszugehen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Mischgebietsnutzung auch ohne Abschirmungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Schutzgüter **Boden und Grundwasser** sind durch die ermöglichte Versiegelung betroffen. Die Grundwasserneubildung wird gesenkt, die Bodenfunktionen gestört. Für das Plangebiet kann eine Versiegelung durch das Gebäude und durch die Verkehrsflächen von maximal 0,47 ha angesetzt werden. Der Umfang der Beeinträchtigungen kann durch die Versickerung von Niederschlagswasser minimiert werden, sodass nicht von einer besonderen Schwere der Auswirkungen auszugehen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tiere und Pflanzen** sind nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Denn Biotoptypen mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden. Die angetroffenen besonders geschützten Tierarten erhalten durch Umsiedlung einen neuen Lebensraum. Besondere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das **Ortsbild** ist nicht unmittelbar betroffen. Der denkmalpflegerische Interessenbereich wird nicht berührt. Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf Kulturgüter.

**Insgesamt** ist das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen. 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.

Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.