

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> nein			<input type="checkbox"/>	erarbeitet:
	<input type="checkbox"/> ja			<input type="checkbox"/>	erstellt: Frank-Olaf Schwenk

Abstimmungsergebnis:		Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: 15			
davon anwesend:		<input type="checkbox"/>	keine Mitglieder ausgeschlossen
		<input type="checkbox"/>	Mitglieder ausgeschlossen

Ja:		Nein:		Enthaltungen	
------------	--	--------------	--	---------------------	--

Verteiler: AA	<input type="checkbox"/> 10,	<input type="checkbox"/> 20,	<input type="checkbox"/> 30,	<input type="checkbox"/> 60
----------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------------

Bürgermeister

Siegel

Dömitz, d.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz nach § 13a BauGB

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

TöB-Nr. 1
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Email vom 10.02.2020)

Anregungen

1. Mit Email vom 11.11.2019 bitten Sie um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz.
Nach Durchsicht der zur Bewertung vorgelegten Unterlagen und nach Rücksprache mit dem Energieministerium zum geplanten Vorhaben der Stadt Dömitz teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg folgendes mit:
2. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" wird ausgeführt, dass im Grundzentrum Dömitz kein Zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden kann (vgl. S. 7 der Begründung, 4. Anstrich). Diese Feststellung basiert auf der vom Gutachterbüro BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag des Investors "NORMA" durchgeführten "Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des NORMA-Marktes" in der Stadt Dömitz.
Diese Aussage steht im Widerspruch zu der von der Stadt Dömitz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Nahversorger Dömitz, Roggenfelder Straße" zur Verlagerung des Penny-Marktes angeführten Begründung. Danach liegt der Verlagerungsstandort von Penny in einem Zentralen Versorgungsbereich. Diese Feststellung war letztendlich die Grundlage für die positive landesplanerische Stellungnahme des Energieministeriums zum B-Plan Nr. 17 vom 24. Juni 2016. Im Ergebnis der Stellungnahme wurde die Stadt Dömitz aufgefordert, dem Energieministerium die kartenmäßige Abgrenzung des ZVB für das Grundzentrum Dömitz nachzureichen und in ein planerisches Konzept der Stadt Dömitz (Einzelhandelskonzept/Strategiepapier für die Bauleitplanung (FNP) gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) Z LEP 2016) zu integrieren. Dies ist bislang nicht erfolgt.
Vor diesem Hintergrund halte ich, in Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium, zur Klärung des Sachverhalts ein Plangespräch für dringend erforderlich.

Beteiligungszeitraum der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
vom 11.11.2019 bis 13.02.2020
Nachbeteiligung Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe: am 27.01.2020

frühzeitige Beteiligung
Stand: 25.02.2020

Öffentlichkeitsbeteiligung:
vom 11.11.2019 bis 13.12.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

TöB-Nr. 1
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Email vom 10.02.2020)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Demzufolge muss die Stadt Dömitz davon ausgehen, dass die Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
Die Stadt Dömitz hat entsprechend der Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Nahversorger Dömitz - Roggenfelder Straße" und entsprechend der Stellungnahme des Energieministeriums zum o.g. Bebauungsplan vom 24.06.2016 geprüft, ob sich ein zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Dömitz abgrenzen lässt. Dies war auch Teil der Aufgabenstellung für die "Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des NORMA-Marktes in der Stadt Dömitz" vom 19.12.2018 in dem daraufhin aufgestellten Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen".
Der Gutachter kommt in seiner Bewertung zu folgendem Ergebnis:
"Für eine Prüfung städtebaulich relevanter Auswirkungen des Vorhabens sind, sofern vorhanden, die zentrale Versorgungsbereiche, also die gewachsenen Versorgungsstrukturen mit einer Bedeutung für die Konsumenten über den Nahbereich hinaus, vertieft zu betrachten. Die Stadt Dömitz verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine planerische Abgrenzung eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches für die Stadt liegt demzufolge nicht vor. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können. Dazu ist zunächst der Begriff des "zentralen Versorgungsbereiches" näher zu betrachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.
Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet geprüft. Für die Stadt Dömitz ist kein gewachsener zentraler Versorgungsbereich auszumachen. Der historische Stadtkern kann nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden, da entsprechende Angebote hier fehlen. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass aufgrund sehr kleinteiliger Parzellierung moderne Angebotskonzepte im Bereich der Nahversorgung aus baulicher Sicht schlicht nicht realisierbar sind."
Festzuhalten ist zudem, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung sondern eine Flächenerweiterung handelt, bei der einerseits Regalhöhen und Gangbreiten den aktuellen Erfordernissen und andererseits die Angebotsanpassungen (vergrößertes Sortiment, mehr Frischware) analog zu den Mitbewerbern in der Stadt Dömitz angepasst werden sollen.

Der Gutachter bewertet wie folgt:

"Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, wird ein Anteil von rd. 76% (0,8 Mio. €) des prognostizierten Mehrumsatzes in Höhe von 1,1 Mio. € aus Umverteilungen gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet erzielt.

Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich der NORMA-Markt objektseitig zukünftig ebenso modern präsentieren können, wie aktuell die beiden ebenfalls kürzlich modernisierten Lebensmittel-Discountbetriebe in Dömitz (Aldi, Penny).

Die Umverteilungseffekte dürften sich insofern primär gegenüber der bestehenden innerörtlichen Anbieter Aldi und Penny konzentrieren, in Teilen sicherlich auch gegenüber Edeka in Dömitz, vorrangig also auf die weiteren Lebensmittelmärkte in ähnlicher Lagebeziehung und Versorgungsausrichtung im Kernstadtgebiet."

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu den städtebaulichen Auswirkungen zu folgendem Ergebnis:

- "• Mit Blick auf die rückläufige Einwohnerentwicklung der Stadt Dömitz ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Mit der Modernisierung des NORMA-Marktes und Schaffung eines zukunftsfähigen Marktkonzeptes wird einer Qualifizierung der Nahversorgung Folge geleistet.*
- Im Kernstadtgebiet von Dömitz konnte kein faktischer zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Wichtige Wettbewerber im Bereich der wohnortnahen Versorgung sind zwei Lebensmittel-Discountbetriebe (Aldi, Penny), sowie ein Edeka-Vollsortimentsbetrieb.*
- Perspektivisch zu erwartende Umsatzzumlenkungen würden im Stadtgebiet von Dömitz nicht dazu führen, dass sich einer der bereits ortsansässigen Wettbewerber vom jetzigen Standort zurückziehen würde. Die Umlenkungseffekte liegen mit etwa 6 % zwar in einem spürbaren Rahmen, jedoch dürften die vorhandenen qualifizierten Wettbewerber in der Lage sein, diese zu kompensieren.*
- Darüber hinaus ist festzustellen, dass die in Dömitz vorhandenen Anbieter Aldi und Penny erst kürzlich ebenfalls umfassend modernisiert worden sind. In Folge dessen würden zu unterstellende umsatzseitige Vorteile der modernisierten Anbieter Aldi und Penny nunmehr gleichsam durch Marktanpassung des Anbieters NORMA relativiert.*
- Es zudem ist zu attestieren, dass sämtliche in Dömitz ansässigen Hauptwettbewerber im Bereich der qualifizierten Nahversorgung in ähnlichen Lagebeziehungen nahe zur innerörtlichen Hauptverkehrsachse B 195 positioniert sind, eine Versorgungsausrichtung auf das Stadtgebiet wie auch ergänzend auf das Amtsgebiet (landesplanerisch zugewiesener Nahbereich) ist somit für alle Anbieter zu unterstellen. Selbst der unwahrscheinliche Rückzug eines der direkten Wettbewerber könnte insofern nicht dazu führen, dass die wohnortnahe Versorgung im Stadtgebiet oder die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung im Amtsgebiet (Nahbereich) insgesamt zukünftig nicht mehr gewährleistet werden kann.*
- Ebenso können negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die weiteren Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet, darunter die Standorte der Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount und EDEKA, ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten bleiben mit maximal 3,5% auf einem verträglichen Niveau."*

In Bezug auf die landesplanerische Bewertung stellt BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig fest:

"(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nur in zentralen Orten zulässig. (Ziel - Konzentrationsgebot)"

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, es handelt sich bei der Stadt Dömitz um ein Grundzentrum und damit um einen zentralen Ort.

"(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Ziel - Kongruenzgebot)"

Es konnte aufgezeigt werden, dass der Hauptanteil der zu erwartenden Umsätze am Planstandort NORMA Leopoldsbrunnen in der Stadt Dömitz durch Kunden aus dem landesplanerisch definierten Nahbereich (Amt Dömitz-Malliß) generiert wird. Ein Anteil in Höhe von etwa 95% der zu erwartenden Umsätze wird voraussichtlich mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich generiert. Zudem werden die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Kongruenzgebot ist damit erfüllt.

"(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Ziel - Integrationsgebot)"

**TöB-Nr. 2
Landkreis Ludwigslust-Parchim - Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**
(Schreiben vom 09.01.2020)

Anregungen

Die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 - Bürgerservice / Straßenverkehr

1. Aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.
2. Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmen unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes - gemäß § 45 (6) StVO von der zuständigen Behörden Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Diesen Anforderungen ist zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz

3. Seitens des VB bestehen keine Bedenken.

- Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*
- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
 - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
 - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Der Planstandort ist als städtebaulich und funktional integriert zu bewerten. Es ist darüber hinaus zu attestieren, dass in Dömitz kein gewachsener zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden kann. Die vorhandenen (wohnortnahen) Versorgungseinrichtungen sind durchweg in verkehrsorientierten Lagebeziehungen zur zentralen Hauptverkehrsachse B 195 lokalisiert. Durch die Erweiterung und Modernisierung des Anbieters NORMA werden insofern weder zentrale Versorgungsbereiche, noch die wohnortnahe Versorgung in Dömitz (und Nachbarkommunen) beeinträchtigt. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

(...)

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Erweiterungsvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Dömitz einordnet und zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."

Gleichwohl hat mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung sowie dem Energieministerium am Dienstag, den 25.02.2020 in Schwerin ein Abstimmungsgespräch zu dem Bebauungsplan stattgefunden.

Als Ergebnis dieses Gespräches kann Folgendes einvernehmlich festgehalten werden:

- Der Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
- Die Stadt Dömitz erstellt bis Ende 2020 ein Strategiepapier zum Einzelhandel und zur Sicherung der Nahversorgung, in dem auch der Standort des NORMA bewertet wird. Die Stadtvertretung beschließt nach Abstimmung mit der Raumordnung dieses Strategiepapier zur Selbstbindung.
- Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" werden qualitativ hochwertige Fahrradabstellplätze mit Ladestationen für E-Bikes bindend vereinbart.

**TöB-Nr. 2
Landkreis Ludwigslust-Parchim - Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau**
(Schreiben vom 09.01.2020)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

FD 33 - Bürgerservice / Straßenverkehr

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

FD 38 - Brand- und Katastrophenschutz

3. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz

FD 53 - Gesundheit

4. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:
5. Gegen den o.g. Bebauungsplan gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter nachfolgend aufgeführter Hinweise keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweise:

- 5.1 Die Festlegungen aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 31.07.2019 vom Büro für Schallschutz Magdeburg sind im o.g. Bebauungsplan umzusetzen. Sollte es nach Inbetriebnahme des Marktes zu Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Anwohner kommen, sind erneute Prüfungen erforderlich und eventuell weitere Schutzmaßnahmen notwendig.
- 5.2 Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die Untersuchung der Wasserproben hat am Landesgesundheitsamt Mecklenburg-Vorpommern Außenstelle Schwerin zu erfolgen. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem FD Gesundheit zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist. Die Baumaßnahme ist gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

- 5.3 Dem Fachdienst Gesundheit sind detaillierte Bauunterlagen des Marktes im Baugenehmigungsverfahren zur Beurteilung vorzulegen.

FD 60 - Regionalmanagement und Europa

6. Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz.

FD 62 - Vermessung und Geoinformation

7. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.

Hinweis:

8. Das Flurstück westlich an das Plangebiet angrenzend hat die Flurstücksnummer 358/1. Verschmelzung der Flurstücke 357, 358 u. a. zu 358/1 am 04.09.2018. Südlich grenzt das Flurstück 276/5 an das Plangebiet.

FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

9. Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).
10. 1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:
Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.
11. 2. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümern sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

FD 53 - Gesundheit

4. Kenntnisnahme.
5. Kenntnisnahme.

Hinweise:

- 5.1 Kenntnisnahme. Die im Schallgutachten festgelegten Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen (Gestaltung Fahrgassen, lärmarme Einkaufswagen) bzw. im Rahmen der Baugenehmigung als Nebenbestimmungen aufzunehmen (Ausschluss der Nachtanlieferung), da es diesen Maßnahmen an einer Festsetzungsmöglichkeit nach dem BauGB mangelt.
- 5.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

- 5.3 Kenntnisnahme und Beachtung.

FD 60 - Regionalmanagement und Europa

6. Kenntnisnahme.

FD 62 - Vermessung und Geoinformation

7. Kenntnisnahme.

Hinweis:

8. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung und textliche Ergänzung des Planbildes, wobei festzuhalten ist, dass der Stand der Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (öbVI) vom 02.02.2018 für die Plangrundlage maßgeblich ist.

FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Denkmalschutz

9. Kenntnisnahme.
10. Kenntnisnahme.
11. Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz

Bauplanung/Bauordnung

12. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken und Hinweise.

Straßen- und Tiefbau

Straßenaufsicht

13. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 195. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Bauleitplanung

14. Nach Einsichtnahme in den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes möchte das SG Bauleitplanung einige Anregungen zur weiteren Bearbeitung der Planung geben.
15. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bittet der Landkreis zu bedenken, dass sich die Straße B 195 nicht in der Rechtsträgerschaft der Stadt Dömitz befindet. Der Landkreis empfiehlt, um spätere Änderungen des Bebauungsplanes auf Grund von Straßenaus- oder umbauten zu vermeiden, diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.
16. Da Flurstücke (z.B. Flurstück 485) nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen sind, sind diese Angaben zur Rechtseindeutigkeit (Anstoßwirkung) näher zu erläutern, z.B. mit Bemaßung im Plan/ Beschreibung usw. (vergl. Sächsisches OVG, Urteil vom 24.01.2002, Az.: 1D 9/90; SächsVBI 2002, 142 ff., Rn. 51).
17. Gemäß Pkt. 12 der Begründung soll der "westliche Einfahrtsbereich" 5 m breit gestaltet werden. In der Planzeichnung Teil A ist dieser Ein- und Ausfahrtsbereich nur 4 m breit dargestellt. Der Landkreis bittet diese Unstimmigkeit zu prüfen und in Einklang zu bringen.
18. Gemäß Pkt. 13 der Begründung und entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 wird ein Regenwasserrückhaltebecken und -versickerungsbecken empfohlen/ermöglicht. Im Bebauungsplan sind die Angaben zur Niederschlagsableitung abschließend zu regeln und dementsprechend im Plan darzustellen. Der Landkreis bittet diesen Hinweis bei der weiteren Bearbeitung der Planungsunterlagen zu berücksichtigen.
19. Unter Beachtung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB verweist der Landkreis auf das Problem "Hochwasser" und damit auf das Hochwasserschutzgebiet. Gemäß dem Hochwasserschutzgesetz sind neue Baugebiete nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Landkreis bittet diesen Sachverhalt unter den o.g. Gesichtspunkten der Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes zu prüfen und dieses bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
20. Die textlichen Festsetzungen sind mit entsprechende Überschriften zu versehen/zu untergliedern. Z.B. sind grünordnerische Festsetzungen keine planungsrechtlichen Festsetzungen und stellen darum einen gesonderten Unterpunkt der textlichen Festsetzungen dar (vergl. hierzu z.B. Pkt. 4 auf der Planzeichnung im Teil textliche Festsetzungen). Die "Textlichen Festsetzungen" (Oberbegriff) können z.B. aus planungs-, bauordnungs-, immissionsschutzrechtlichen oder grünordnerischen Festsetzungen usw. bestehen.
21. Dem Entwurf des Bebauungsplanes sind keine Verfahrensvermerke (vom Aufstellungsbeschluss bis zur Rechtskraft) zu entnehmen und auch kein Vermerk zur Bestätigung des katastermäßigen Bestandes. Da die Planzeichnung zu gegebener Zeit als Satzung Rechtskraft erlangt, sind diese Vermerke als Nachweis der Rechtseindeutigkeit auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Bauplanung/Bauordnung

12. Kenntnisnahme.

Straßen- und Tiefbau

Straßenaufsicht

13. Kenntnisnahme.

Bauleitplanung

14. Kenntnisnahme.
15. Kenntnisnahme. Die B 195 mit dem Teil der Ortsdurchfahrt der Straße "Leopoldsbrunnen", Flurstück 458, Flur 14, Gemarkung Dömitz ist mit dem Einigungsvertrag fiktiv planfestgestellt. Die Aufnahme der B 195 als Verkehrsfläche widerspricht dem nicht. Gleichwohl wird die Planzeichenerklärung redaktionell ergänzt, um die nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB zu verdeutlichen.
16. Der Bebauungsplan ist maßhaltig. Eine Bemaßung des Flurstücks 495 Straße "Leopoldsbrunnen" ist deshalb nicht erforderlich. Durch die nachrichtliche Übernahme in voller Breite des Flurstückes vor dem Markt ist keine materielle Rechtsänderung verbunden.
17. Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur der Begründung. Der Einfahrtsbereich für Lkw ist 4 m breit.
18. Kenntnisnahme. § 32 Abs. 4 LWaG MV lautet: *"Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann. Bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange kann die Benutzung durch die Wasserbehörde im Einzelfall untersagt werden."*
Demzufolge **"können"** die Kommunen entsprechende Regelungen in ihre Satzungen (Bebauungspläne) aufnehmen. Eine Pflicht ist damit nicht verbunden.
Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens bzw. -versickerungsbeckens zulässig. Andere Optionen zur Niederschlagsversickerung z.B. in die belebte Oberbodenzone nicht versiegelter Flächen oder Rigolensysteme unter den Stellplätzen bleibt aber möglich.
Dies ist zulässig. Der Festsetzung entgegenstehende Anregungen wurde nicht vorgetragen.
Die Entscheidung hierüber fällt im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
19. Kenntnisnahme. Die Prüfung ist im Rahmen der Beteiligung vom zuständigen Träger erfolgt (FD 68 - Landkreis Ludwigslust-Parchim). Der Bebauungsplan führt in der Begründung hierzu ausführliche aus.
20. Kenntnisnahme. Eine Untergliederung ist nicht zwingend, wurde aber in der Satzungsfassung redaktionell eingefügt.
21. Kenntnisnahme. Die Verfahrensvermerke und der Katastererlass werden zur Satzungsfassung ergänzt.

22. Die Stadt Dömitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus diesem Grund bedarf der o.g. Bauungsplan keiner Genehmigung. Zu gegebener Zeit ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung im Bereich des Bauungsplanes zu überarbeiten.
23. Lediglich der Satzungsbeschluss zum Bauungsplan ist ausreichend, um den Bauungsplan zur Rechtskraft (Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Stadt Dömitz) zu führen.

FD 67 - Immissionsschutz / Abfall

24. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum o.g. Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:
25. Auflagen:
 1. Mit dem Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz sollen Flächen als Sondergebiet "Einzelhandel" ausgewiesen werden.
Die nächstgelegenen Bauungen werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes an der nächstgelegenen Wohnbauung einzuhalten.
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26.08.1998 darf der Immissionsrichtwert (außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) - 55 dB(A)
 - nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) - 40 dB(A)nicht überschritten werden.
 2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
 3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
 4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
 5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
 6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 sind einzuhalten.
 7. Zu dem Planvorhaben ist eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro für Schallschutz Magdeburg, Stand: 31.07.2019 angefertigt worden. Danach werden die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten, sofern folgende Maßnahmen umgesetzt werden.
 - Die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes sollen aus Asphalt oder Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite $b < 3$ mm bestehen.
 - Lärmarme Einkaufswagen sind zu verwenden
 - eine nächtliche Anlieferung ist auszuschließen (22:00 Uhr - 06:00 Uhr).Diese Festlegungen sind im Bauungsplan festzusetzen und einzuhalten.
26. Hinweise:
 1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
 2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
 3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) vom 19.08.1970 einzuhalten.
 4. Die Abbrucharbeiten sind so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (§ 22 BImSchG).

22. Kenntnisnahme. Die Anpassung erfolgt parallel zum Bauungsplan; verwiesen wird auf Kapitel 5 der Begründung.
23. Kenntnisnahme. Der Bauungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht und ist dann wirksam.

FD 67 - Immissionsschutz / Abfall

24. Kenntnisnahme.
 25. Die Anregungen Pkt. 1 bis 7 werden zur Kenntnis genommen.
Diese Punkte wurden im Schallgutachten abgearbeitet. Die im Schallgutachten festgelegten Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen (Gestaltung Fahrgassen, lärmarme Einkaufswagen) bzw. im Rahmen der Baugenehmigung als Nebenbestimmungen aufzunehmen (Ausschluss der Nachtanlieferung), da es diesen Maßnahmen an einer Festsetzungsmöglichkeit nach dem BauGB mangelt.
-
26. Die Hinweise Pkt. 1 bis 4 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Vollzuges des Bauungsplanes beachtet.

**Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen"
der Stadt Dömitz**

FD 68 - Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

27. Zuständigkeit: Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe M-V

Wasser- und Bodenschutz

28.	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
keine Einwände	07.01.2020 Kiprowski				Czubak		Czubak
Bedingungen / Auflagen / Hinweise lt. Anlage		07.01.2020 Kiprowski	20.12.2019 Thiem	20.12.2019 Thiem		10.12.2019 Sander	
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Hochwasserschutz

29. Der Bauplatz befindet sich in einem durch Hochwasser potentiell gefährdeten Gebiet. Das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 2015 beträgt am Pegel Dömitz 17,88 m ü.NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen. Bei Hochwasser ist mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche wird das Baugrundstück ggf. überschwemmt werden.

Entsprechend WHG (Wasserhaushaltsgesetz) § 5 Abs. 2 Allgemeine Sorgfaltspflichten, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

In Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie wurden durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Hochwassergefahren- und Risikoarten für die Elbe und Rückstaugebiet erstellt. Demnach ist der Bereich des geplanten Baufeldes bei einem Hochwasserereignis HW200 (200 jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmen gefährdet.

Grundwasser- und Bodenschutz

30. Auflagen:

30.1 Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde (uWb) des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

30.2 Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

30.3 Lagerflächen, Zugewungen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

30.4 Die Zwischenlagerung/Bewertung/Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.

30.5 Bodenmieten sind nicht zu befahren.

30.6 Während der Bauzeit vegetationsfreie Bodenflächen sind vor Bodenerosion zu schützen.

Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGE einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftliche genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.

Abwägung der Anregungen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

FD 68 - Natur, Wasser, Boden

Naturschutz

27. Kenntnisnahme.

Wasser- und Bodenschutz

28. Kenntnisnahme.

Hochwasserschutz

29. Kenntnisnahme.

Grundwasser- und Bodenschutz

30. Kenntnisnahme.

30.1 Kenntnisnahme. Ein entsprechender Text findet sich in der Begründung.

30.2 Kenntnisnahme. Ein entsprechender Text findet sich in der Begründung.

30.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

30.4 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

30.5 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

30.6 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz

(siehe Fachinformation der LFB zum auf- und Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzten Flächen unter http://www.lms-beratung.de/upload/59/1456311026_10392_84609.pdf)

- 30.7 Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- 30.8 Beim Einbau von Recyclingmaterial in technischen Bauwerken (z.B. Wege) ist nachweislich geeignetes Material (Z 0) unter Beachtung der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln (LAGA M 20 nach derzeitigem Stand)) zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- 30.9 Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Auftrag abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
31. Hinweise:
- 31.1 Vor eventuellen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen, nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang, der uWB zur Prüfung vorzulegen.
- 31.2 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine schädlichen Bodenveränderungen, alllastverdächtigen Flächen bzw. Alllasten bekannt.
- 31.3 Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. § 4, § 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Alllastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vermässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ziele der bodenkundlichen Baubegleitung ist der Erhalt oder die möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Gewässer I. und II. Ordnung

32. Durch das ausgewiesene B-Plangebiet werden laut vorgelegter Unterlagen Gewässer I. und II. Ordnung nicht berührt. Insofern bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

Abwasser

33. Gemäß Pkt. 13 der Begründung zum Bebauungsplan ist das Plangebiet mit Medien erschlossen, wesentlich höhere Anschlussbedarfe sind derzeit nicht erkennbar, wenn erforderlich ist dies mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
34. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll gemäß Pkt. 13 der Begründung vor Ort versickern.
35. Gemäß Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen wird empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen. Danach ist eine Versickerung im flächenhaft verbreiteten Oberboden und den Sandböden aus geotechnischer Sicht ausreichend bis gut möglich. Eine Versickerung im Einflussbereich von Bauwerken und Verkehrsflächen kann für diese auch bauwerksschädigend sein. Mit den weiterhin in der Stellungnahme beschriebenen Wasserverhältnissen und Grundwasserständen ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach DWA-A 138 ≥ 1 m) bei zeitweilig erhöhten Wasserständen sehr gering und daher als ungünstig zu beurteilen. Punktförmige Versickerungseinrichtungen sind daher nicht geeignet.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zum Bebauungsplan ist in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ein Regenwasserrückhaltebecken und -versickerungsbecken in einer Größe von bis zu 600 qm zulässig.

Sofern die normgerechte Beseitigung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet gesichert ist und unter Beachtung nachfolgender Auflagen bestehen zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Dömitz keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.

36. Auflagen:
1. Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage ist herzustellen. Der Antrag auf Hausanschluss ist rechtzeitig beim ZKWAL zu stellen. Maßgebend für die Herstellung des Schmutzwasserhausanschlusses sind die Auflagen und Hinweise des ZKWAL.
 2. Die Stellungnahme des ZKWAL ist im Rahmen der Antragstellung auf Baugenehmigung mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- 30.7 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 30.8 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 30.9 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
31. Hinweise:
- 31.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 31.2 Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.
- 31.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Gewässer I. und II. Ordnung

32. Kenntnisnahme.

Abwasser

33. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
34. Kenntnisnahme.
35. Kenntnisnahme.

36. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
Der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust hat leider im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan keine Stellungnahme abgegeben.

3. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen sollte vorzugsweise auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
4. Unter der Voraussetzung, dass die natürlichen Standortbedingungen (Boden- und Grundwasser- verhältnisse) eine Versickerung zulassen, sind die Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweils aktuellen Fassung zu bemessen und herzustellen.
5. Hinsichtlich des Erfordernisses zusätzlicher Vorreinigungsanlagen sind Betrachtungen nach dem DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" durchzuführen und die Ergebnisse in den Planungen umzusetzen.
6. Mit den Bauantragsunterlagen sind aussagefähige Entwässerungsunterlagen vorzulegen.
7. An die Entwässerungseinrichtungen sind nur die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu entwässernden Flächen anzuschließen.
8. Schädliche Auswirkungen durch die Versickerung auf benachbarte Grundstücke sind dauerhaft und sicher auszuschließen. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
9. Für den für das Regenwasserrückhaltebecken und -versickerungsbecken vorgesehenen Bereich des Flurstückes 354, Flur 14, Gemarkung Dömitz liegen keine Bohrprofile und somit keine Angaben zu den Boden- und Grundwasserhältnissen vor. Sollte das Becken zur Ausführung kommen, sind diese Angaben mit vorzulegen.

37. Begründung:

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V; § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, § 100 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz; § 1 § 2 § 13, § 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und § 1, § 4 Abs. 5, § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

FD 70 - Abfallwirtschaft

38. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nimmt der Fachdienst Abfallwirtschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:
39. Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.

37. Kenntnisnahme.

FD 70 - Abfallwirtschaft

38. Kenntnisnahme.
39. Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz

TöB-Nr. 3
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Schreiben vom 06.12.2019)

Anregungen

Nach Prüfung der übersandten Unterlagen nimmt das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten

1. Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.
2. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

Integrierte ländliche Entwicklung

3. Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahrn zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teilt das StALU mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

4. Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das als zuständige Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist.

Wasser

5. Die Stadtvertretung von Dömitz hat am 07.11.2019 den Entwurf des o.g. Bebauungsplanverfahrens gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das geplante Vorhaben liegt im Polder Floßgraben. Dieser Winterpolder schützt gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe von 1983 mit einer Höhe von 17,35 m NHN am Pegel Dömitz. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

Am 26.11.2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Vorläufige Berechnungsergebnisse des 2. Zyklus der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie ergeben, dass bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis durch einströmendes Elbewasser das Gebiet bis ca. 18 m NHN überbaut werden könnte.

Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Unter Beachtung dieser Hinweise bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Boden

6. Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist man auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

TöB-Nr. 3
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Schreiben vom 06.12.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Integrierte ländliche Entwicklung

3. Kenntnisnahme.

Naturschutz, Wasser und Boden

Naturschutz

4. Kenntnisnahme. Die Beteiligung wurde entsprechend einer Vorlage des Amtes Dömitz-Malliß durchgeführt. Das Biosphärenreservatamt Schaalsee-Elbe wurde als TöB 19 nachträglich am Planverfahren beteiligt (Frist bis 13.02.2020). Der Stadt Dömitz liegt die Stellungnahme mit Datum vom 18.02.2020 vor.

Wasser

5. Kenntnisnahme.

Boden

6. Kenntnisnahme. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim ist im Rahmen der formellen Beteiligung in das Planverfahren einbezogen worden und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

7. Im Planungsbereich und seiner immissions- sowie abfallrechtlichen Umgebung finden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden.

TöB-Nr. 4

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
(Email vom 14.12.2019)

Anregungen

Das LUNG bedankt sich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz.

Im Anschreiben vom 11.11.2019 bezieht sich das Planungsbüro auf die Beauftragung durch die Stadt Dömitz. Das LUNG bittet, die Legitimation für die Beauftragung zur Durchführung von Verfahrensschritten (Vollmacht) und die Unterlagen zum o.g. Vorhaben auf elektronischem Weg (Email an toeb@lung.mv-regierung.de) zu übersenden, da aus Sicherheitsgründen ein Download der Unterlagen im LUNG nicht möglich ist.

Das LUNG weist darauf hin, dass der Vorgang erst bearbeitet werden kann, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen.

Das LUNG bittet mit der Zusendung auch die angepasste Fristverlängerung mitzuteilen.

TöB-Nr. 4

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
(Schreiben vom 10.12.2019)

Anregungen

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

1. Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen.
Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:
 1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz, Entwurf 07/2019
 2. Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz, Entwurf 07/2019
2. Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung begleitend zur Planerstellung und unterstützt die Vorgehensweise. Leider ist sie nicht Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und somit nicht prüffähig.
Gemäß den Hinweisen zu Regelungen zum Immissionsschutz im städtebaulichen Vertrag ist eine Nachtanlieferung des NORMA-Marktes in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht möglich. Hierzu wird seitens des LUNG darauf hingewiesen, dass die Belieferung im Beurteilungszeitraum "nachts" (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht. Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum "nachts" zu rechnen. Des Weiteren ist anzunehmen, dass Nebengewerke in Bezug auf Backwaren ebenfalls im Beurteilungszeitraum "nachts" beliefert werden.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

7. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 4

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
(Email vom 14.12.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Dem LUNG wurden die Unterlagen mit Email vom 14.11.2019 übermittelt. Das Bauamt des Amtes Dömitz-Malliß hat die geforderte Bestätigung der Beauftragung mitgeteilt und eine Fristverlängerung bis 13.12.2019 gewährt. Die Stellungnahme des LUNG ist auf den 10.12.2019 datiert.

TöB-Nr. 4

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
(Schreiben vom 10.12.2019)

Stellungnahme

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

1. Kenntnisnahme.
2. Das Schallgutachten des Büros für Schallschutz, Magdeburg war Teil der am 14.11.2019 per Email an das LUNG übermittelten Unterlagen. Zudem waren die zusammenfassenden Ergebnisse des Schallgutachtens Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Unzulässige Beeinträchtigungen können durch Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag (z.B. Gestaltung der Fahrgassen und lärmarme Einkaufswagen) bzw. in der Baugenehmigung (Ausschluss Nachtanlieferung) ausgeschlossen werden.

TöB-Nr. 6
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 12.11.2019)

Anregungen

1. In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
2. Die genaue Lage der Festpunkte sind der Anlage zu entnehmen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").
Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung bei Bedarf gesondert informiert.
3. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GOVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:
 - Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden
 - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
 - Der feste Sand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
 - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.
Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Das Landesamt für innere Verwaltung behält sich vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.
Das Landesamt für innere Verwaltung bittet das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Hinweis:

4. Das Landesamt für innere Verwaltung bittet auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

TöB-Nr. 6
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Schreiben vom 12.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme und Beachtung.
2. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.
3. Kenntnisnahme. Im Rahmen der Umgestaltung des Lebensmitteldiscounters wird der amtliche Festpunkt in Abstimmung mit dem Landesamt für innere Verwaltung ersetzt.

Hinweis:

4. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 7

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern** (Schreiben vom 14.11.2019)

Anregungen

1. Zu dem im Bebauungsplanverfahren Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz wurde das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gebeten.
2. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.
3. Das LPBK M-V bittet sich bezüglich der öffentlichen Belange des Brand- und Katastrophenschutzes an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Städte zu wenden.
4. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
5. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
6. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de findet man unter "Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
7. Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei bittet in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

TöB-Nr. 9

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.11.2019)

Anregungen

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" nimmt die Deutsche Telekom GmbH wie folgt Stellung:

1. Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Deutsche Telekom GmbH bittet, die überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.
2. Gegen die o.g. Planung hat die Deutsche Telekom GmbH dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.
3. Die Deutsche Telekom GmbH bittet bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen der Deutschen Telekom GmbH (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Fall mit der Deutschen Telekom GmbH abgestimmt werden.
4. Eine Umverlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen. Vor dem Abbruch des Gebäudes benötigt die Deutsche Telekom GmbH rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bauarbeiten einen Auftrag, um seitens der Telekom die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.
5. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeit-

TöB-Nr. 7

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern** (Schreiben vom 14.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim ist im Rahmen der formellen Beteiligung in das Planverfahren einbezogen worden und hat eine Stellungnahme abgegeben.
4. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.
5. Kenntnisnahme. Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Bauherr eine entsprechende Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst einzuholen.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 9

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.11.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung.
3. Kenntnisnahme. Die im öffentlichen Straßenraum befindlichen Leitungen werden voraussichtlich nicht verändert. Ansonsten erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH. Im Vorhabengebiet selbst ist eine Neuverlegung der Telekommunikationsleitungen erforderlich.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer bzw. -nutzer.
5. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz

punkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung "Trassenauskunft Kabel" (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

6. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien der Telekom ist zurzeit nicht geplant.

TöB-Nr. 10 WEMAG AG (Schreiben vom 12.11.2019)

Anregungen

1. Die WEMAG AG bedankt sich für die Anfrage zu ihren Versorgungsanlagen. Das Anliegen wird im Auftrag der WEMAG Netz GmbH bearbeitet.
2. Vor dem Abriss ist der vorhandene Stromanschluss zurückzubauen. Dazu ist ein separater schriftlicher Antrag an die WEMAG Netz GmbH zu stellen.
3. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die "Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen" zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich. Unter folgendem Pfad kann heruntergeladen werden: <http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungs-auskunft/index.html>
4. Mit diesem Schreiben sendet die WEMAG AG als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf ihrer Versorgungsleitungen/-anlagen.
5. Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung bzw. sollten die Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können, wird die bauausführende Firma gebeten, sich rechtzeitig an den Netzservice der WEMAG Netzdienststelle Perleberg zu wenden.
6. Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.
7. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Anlagen anderer Versorgungsträger und Einspeiser von regenerativen Energien vorhanden sein können.

TöB-Nr. 11 HanseGas GmbH (Schreiben vom 21.11.2019)

Anregungen

1. In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH. Die HanseGas GmbH bittet um Beachtung der Seite 2 ihrer Stellungnahme.
2. Die HanseGas GmbH sendet die Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH im o.a. Bereich ersichtlich ist. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich, Abweichungen sind möglich.
3. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

4. Zum Schutz der im Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse der Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
 - Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
 - Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
 - Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

6. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 10 WEMAG AG (Schreiben vom 12.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
5. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
6. Kenntnisnahme.
7. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 11 HanseGas GmbH (Schreiben vom 21.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes. Die Hauptversorgungsleitung 125 PE befindet sich in der örtlichen Verkehrsfläche und soll nicht verändert werden, ansonsten erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der HanseGas GmbH.
Der Hausanschluss wird im Rahmen der Baumaßnahme umverlegt. Auch hierzu erfolgt eine enge Abstimmung mit der HanseGas GmbH.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

Anmerkungen:

4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
- Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

TöB-Nr. 12
Wasser- und Bodenverband Untere Elde (Email vom 18.11.2019)

Anregungen

Nach Prüfung der zugesandten Planungsunterlagen gibt der WBV folgende Stellungnahme ab:

1. Das o.g. Vorhaben berührt kein Gewässer zweiter Ordnung im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Untere Elde.
2. Dem Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes grundsätzlich zugestimmt.

TöB-Nr. 13
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Forstamt Kaliß (Schreiben vom 23.01.2020)

Anregungen

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforst M-V, Anstalt des öffentlichen Rechts, nimmt das Forstamt Kaliß zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Dömitz Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetz (BWaldG vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist) und das Landeswaldgesetz (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Der o.g. Bebauungsplan Nr. 18, Entwurf Stand: 07/2019, Planungsanzeige, Behördenbeteiligung und Mitteilung über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist beim Forstamt Kaliß am 11.11.2019 per Email eingegangen.
2. Bei dem geplanten Ersatzneubau des vorhandenen Lebensmitteldiscounters NORMA auf den als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesenen Flächen, werden laut vorliegender Planung keine Waldflächen in Anspruch genommen bzw. betreffen in ihren Auswirkungen Wald gemäß § 10 Satz 1 LWaldG.
3. Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Forstbehörde keine Einwände.

TöB-Nr. 12
Wasser- und Bodenverband Untere Elde (Email vom 18.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 13
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Forstamt Kaliß (Schreiben vom 23.01.2020)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen"
der Stadt Dömitz**

TöB-Nr. 14
Bergamt Stralsund (Schreiben vom 05.12.2019)

Anregungen

1. Das Bergamt Stralsund teilt mit, dass der Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" - SO-Gebiet Einzelhandel keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt.
2. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" liegen zur Zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.
3. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH (Email vom 14.11.2019)

Anregungen

Hiermit erhalten Sie Auskunft zum Bebauungsplan Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen". Die GDMcom GmbH möchte darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GASLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH (Schreiben vom 14.11.2019 - I)

Anregungen

1. Die GDMcom mbH erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

* GDMcom mbH ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Die GDMcom mbH bittet den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen sind den Anhängen zu entnehmen.

2. Die Ferngas Netzgesellschaft mbH ("FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH ("FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
3. Die GDMcom mbH weist darauf hin, dass die ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.
4. GDMcom mbH teilt mit, dass diese Auskunft nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen gilt, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.
5. Die GDMcom mbH bittet zu prüfen, ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist.

**Abwägung der Anregungen
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

TöB-Nr. 14
Bergamt Stralsund (Schreiben vom 05.12.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH (Email vom 14.11.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme. Als Träger öffentlicher Belange haben auch Medienträger den Kommunen im Rahmen der Bauleitplanverfahren die notwendigen Auskünfte zur Verhinderung von Planungsfehlern kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH (Schreiben vom 14.11.2019 - I)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme und Beachtung.
5. Kenntnisnahme. Der in der Stellungnahme dargestellte Bereich ist korrekt.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH - Anhang - Auskunft Allgemein (Schreiben vom 14.11.2019 - II)

Anregungen

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringer-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

1. Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zur Zeit laufenden Planungen der/s o.g. Anlagenbetreiber.
2. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

3. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.
4. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

5. Die GDMcom bittet zu beachten, dass sie nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von der GDMcom zu verwalteten Anlagen des o.g. Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des o.g. bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweist die GDMcom an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Strahlen über das Auskunftportal BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

weitere Anlagenbetreiber:

6. Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom mbH für die Auskunft nicht zuständig ist.

TöB-Nr. 17
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Email vom 02.12.2019)

Anregungen

Vodafone teilt mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens Vodafone derzeit nicht geplant.

TöB-Nr. 15
GDMcom GmbH - Anhang - Auskunft Allgemein (Schreiben vom 14.11.2019 - II)

Stellungnahme

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringer-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.
3. Kenntnisnahme.
4. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

5. Kenntnisnahme. Der von der GDMcom verwaltete Anlage- und Leitungsbestand ist nicht betroffen (vgl. Pkt. 1 der Abwägung).
Der Gemeinde Schönermark ist kein weiterer Anlagen- oder Leitungsbestand bekannt. Sie hat eine sehr umfangreiche Beteiligung zu Medien und zur Infrastruktur vorgenommen.
Sonstige Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung zur Bauleitplanung verpflichtet, entsprechende kostenfreie Auskünfte und Leitungen mitzuteilen.

weitere Anlagenbetreiber:

6. Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 17
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Email vom 02.12.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

TöB-Nr. 19
Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe - Untere Naturschutzbehörde
(Schreiben vom 18.02.2020)

Anregungen

Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe teilt, mit dass es per Mail vom 27.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurde. Grundlage der Stellungnahme bilden die eingereichten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Dömitz, bestehend aus:

- Entwurf der Begründung
- Entwurf Planzeichnung (Teil A) inkl. textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Prüfung der Belange von Natur und Landschaft
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung.

Nachfolgend nimmt das Biosphärenreservatsamt Stellung zu den durch ihn zu vertretenden Belangen der eingereichten Unterlagen.

1. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Wahl dieses Verfahrens wird u.a. mit den fehlenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie fehlenden Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele der angrenzenden NATURA 2000-Gebiete begründet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind solche Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 2 ha von einer Umweltprüfung und der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt. Dieser Argumentation wird grundsätzlich gefolgt.
2. Zur weiteren Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Forderungen/ Auflagen als textliche und zeichnerische Festsetzungen in die Planungen zu übernehmen:
 - 2.1 Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind großflächige Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Daher sind insbesondere die Stellplatzflächen und sonstigen Nebenanlagen in teildurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Herstellung einer dauerhaften und flächendeckenden Begrünung flach geneigter Dachflächen (< 20°) des Lebensmittelmarktes ist zu prüfen.
 - 2.2 Die drei, in der Prüfung der Belange von Natur und Landschaft als Gehölze Nr. 13, 14 und 15 gekennzeichneten jungen Linden (Ersatzpflanzungen) im südöstlichen Plangebiet sind zugunsten von bis zu drei Stellplätzen zu erhalten und dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festzusetzen.
 - 2.3 Die aktuellen Vorgaben zum Gehölzschutz (DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen") sind bei den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen anzugeben und v.a. im Zuge der Rückbau- und Erschließungsarbeiten in Bereichen zu erhaltender Gehölze fachgerecht umzusetzen. Die baubedingt gefährdeten Gehölze sind gegen mechanische Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu schützen.
 - 2.4 Die Anpflanzung von Ersatzgehölzen der Pflanzliste A hat gemäß Baumschutzkompensationserlass¹ als Hochstamm, StU 16 bis 18 cm (anstatt der geplanten 12/ 14 cm) zu erfolgen. Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen, es ist dazu gemäß § 40 BNatSchG² ausschließlich die Verwendung gebietsheimischer Gehölze mit Herkunftsnachweis (HKG Nordostdeutsches Tiefland) verbindlich festzusetzen. Auf die Pflanzung der in Pflanzliste B aufgeführten Heckenrose (*Rosa corymbifera*) ist zu verzichten. Weitere Empfehlungen zu Gehölzpflanzungen gibt die Auflistung des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe (https://www.elbetal-mv.de/fileadmin/user_upload/download/Anlage_Pflanzliste_BRASCHELB.pdf).
 - 2.5 Die Entwurfsunterlagen sind im Sinne von technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um folgende textliche Festsetzung zur Beleuchtung im Plangebiet zu ergänzen: "Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden."

¹ Baumschutzkompensationserlass. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007, Abl. M-V S. 530

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell gültigen Fassung

TöB-Nr. 19
Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe - Untere Naturschutzbehörde
(Schreiben vom 18.02.2020)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme. Die abwägende Bewertung erfolgt zu den nachfolgenden Unterpunkten.
 - 2.1 Kenntnisnahme. Der Umfang der Versiegelung wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft. Der im Bebauungsplan festgesetzte Grund der Versiegelung ist erforderlich. Eine Dachbegrünung ist entsprechend der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Stellplatzflächen werden in teildurchlässiger Pflasterung erstellt. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.
 - 2.2 Kenntnisnahme. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Gehölze Nr. 13, 14 und 15 werden sachgerecht kompensiert. Ein Erhalt der Linden ist nicht zwingend erforderlich.
 - 2.3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
 - 2.4 Kenntnisnahme. Die Qualität der Gehölze und auch der Verzicht der Heckenrose wird unter Zustimmung des Vorhabenträgers im Bebauungsplan angepasst. Eine erneute Beteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Auf die Gütebestimmung, die Verwendung gebietseinheimischer Gehölze wird im Bebauungsplan hingewiesen und ergänzend im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Die sonstigen Hinweise zu Gehölzen der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.
 - 2.5 Kenntnisnahme. Die Verwendung von "insektenfreundlichen" Leuchten soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes beachtet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan soll jedoch nicht getroffen werden, weil der bodenrechtliche Bezug fehlt oder zumindest streitbefangen ist. Die Regelung zu den insektenfreundlichen Leuchten soll im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

- 2.6 Zur Vorbereitung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzulegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die von dieser Festsetzung betroffenen Stellplatzflächen des vorhandenen Einkaufsmarktes bzw. die in den Geltungsbereich integrierten Betonflächen zu entsiegeln, vollständig zurückzubauen und mit geeignetem, vegetationsfähigem Oberboden in ausreichender Mächtigkeit anzudecken. Es sind zudem Festsetzungen zur Herstellung und Unterhaltung der auf etwa 50% verbleibenden Offenfläche zu treffen (Vorschlag: Ausbringen von Regiosaatgutmischungen aus zertifizierten Herkünften des ostdeutschen Tieflandes und extensive Pflege durch einschürige Mahd nicht vor September eines Jahres).

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

3. Der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum Vorhaben wird mit Ausnahme der Aussagen zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) weitestgehend gefolgt. Aufgrund der Standortverhältnisse und der Nähe des Plangebietes zum ehemaligen Bahndamm kann ein Vorkommen bzw. eine Besiedlung der Fläche durch Zauneidechsen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu vermeiden. Aus diesem Grund erachte ich eine Kontrolle des Plangebietes und ein Abfangen von Tieren vor Baubeginn entsprechend der nachfolgenden Ausführungen für erforderlich:
- 3.1 das Plangebiet ist im Aktivitätszeitraum der Zauneidechsen spätestens ab Ende März bis Oktober/ November bei geeigneten Witterungsbedingungen durch einen Artexperten (vorab Anzeige an und Bestätigung des Spezialisten durch das Biosphärenreservatsamt Schaaalsee-Elbe erforderlich) intensiv auf Zauneidechsen abzusuchen
- 3.2 angetroffene Tiere sind unter Zuhilfenahme von Fangbrettern/Folien vorsichtig mittels Hand-, Schlingen- oder Kescherfang zu ergreifen und in geeignete angrenzende Lebensräume entlang des ehemaligen Bahndammes (nördlich des Plangebietes) in einer max. Entfernung von bis zu 500 m auszusetzen
- 3.3 für das Fangen sind so viele Fangtage (max. 10) anzusetzen, bis bei optimalen Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen mehr aufzufinden sind
- 3.4 ein Zurückwandern der Zauneidechsen in den baubedingten Wirkbereich ist durch Errichtung eines geschlossenen, reptiliensicheren Schutzzaunes mit folgenden Anforderungen auszuschließen
- UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm, Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nicht überkletterbar sein bzw. unterwandert werden, Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).
- zu beachten ist dabei, dass der Schutzzaun während der kompletten Bauzeit seine Funktionsfähigkeit aufrecht erhält und erst nach Abschluss der Bauarbeiten zurückgebaut werden darf.
- 3.5 Eine Anwesenheit von Tieren und die Erforderlichkeit des Fangens und Umsetzens von Zauneidechsen vorausgesetzt, stellt bereits das Fangen einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dar und bedarf einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Das Biosphärenreservatsamt Schaaalsee-Elbe ist umgehend über den Beginn des Zaunbaus, der Fangaktionen, der Fangtermine und insbesondere über deren Ergebnisse zu informieren, ein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist bei Erforderlichkeit einzureichen.
4. Weitere Hinweise zu den eingereichten Entwurfsunterlagen
- 4.1 In den Unterlagen (u.a. Kap. 15 der Begründung sowie Kap. 3.3 der Umweltprüfung) sind Ausführungen zu den Schutzgebieten richtig zu stellen bzw. zu korrigieren/ergänzen. Das mecklenburgische Elbetal wurde 1997 als Teil des länderübergreifenden Biosphärenreservates "Flusslandschaft Elbe" zusammen mit Flächen in den Bundesländern Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein von der UNESCO anerkannt. Bis zur Rechtskraft des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes³ war das Gebiet durch Landesverordnung als Naturpark Mecklenburgisches Elbetal³ landesrechtlich festgesetzt. Mit Verabschiedung des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes wurden die nationalen Schutzgebietsverordnungen und Beschlüsse u.a. zu Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie zum Naturpark "Mecklenburgisches Elbetal" aufgehoben (Artikel 7). Das Vorhaben befindet sich dabei in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe M-V, ausgewählte Inhalte des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes sind als rechtliche Grundlagen aufzuführen. So sind z.B. gemäß § 7 Abs. 1 des BRElbeG M-V im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

³ Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15.10.2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15.01.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 30)

- 2.6 Kenntnisnahme. Die Anregung ist entsprechend den Festsetzungen selbstverständlich umzusetzen (Pflanzfläche) und Fläche für Niederschlagswassersenkung, -versickerung und -verdunstung). Die Details und auch die Definition der "Regiosaatgutmischung" werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

3. Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 3.1 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 3.2 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 3.3 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 3.4 Kenntnisnahme und Beachtung im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes.
- 3.5 Kenntnisnahme. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Antrag vorbereitet und an die Untere Naturschutzbehörde übermittelt, um schon im Frühjahr 2020 mit den entsprechenden Arbeiten beginnen zu können.
4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Hinweise werden wie folgt abgewogen:
- 4.1 Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur der Begründung und des Umweltberichtes.

- 4.2 Nach Rechtskraft der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung⁴ sind die ehemals als FFH-Gebiete benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nunmehr dementsprechend zu bezeichnen (Abkürzung GGB).
- 4.3 Die Aussagen zur zahlenmäßigen Erfordernis von Ersatzpflanzungen (11 Ersatzbäume laut Prüfung der Belange von Natur und Landschaft bzw. 16 Ersatzbäume laut Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung) sind innerhalb der Planungen abzustimmen, unter Beachtung des geforderten Gehölzerhalts (Punkt 2) zu korrigieren und einheitlich zu definieren.
- 4.4 In Kap. 3.2 der Prüfunterlage der Belange von Natur und Landschaft wird auf das Vorliegen einer Biotop-typenkarten verwiesen. Nach Prüfung der Unterlagen ist festzustellen, dass eine Bestandsdarstellung fehlt und daher die Bestandsbeschreibung sowie Einschätzung der Eingriffserheblichkeit nicht zweifels-frei nachvollzogen werden kann. Die Unterlagen sind daher um einen aussagekräftigen Bestandsplan zu ergänzen.
- 4.5 Die in den Anlagen 1 und 2 der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung getroffenen Prognosen zu möglichen Artbetroffenheiten beziehen sich auf das Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Zürow über den Bauungsplan Nr. 16 "Am Wald" in Klein Warin und besitzen keine Rückschlüsse auf das hier zu beur-teilende Vorhaben der Stadt Dömitz. Die Anlagen sind bezüglich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten neu zu prüfen und zu konkretisieren.

- 4.2 Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur der Begründung und des Umweltberichtes.
- 4.3 Kenntnisnahme. Im Rahmen des Vollzuges des Bauungsplanes erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die benannte Anregung ist unter diesen Punkt vorgenommen.
- 4.4 Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird mit der Biotop-typenkarte als Bestandskarte ergänzt. Dies stellt eine redaktionelle Ergänzung dar.
- 4.5 Kenntnisnahme und redaktionelle Korrektur.

⁴ Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiet-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) vom 12.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 462), zuletzt geändert durch Artikel 3.3 AndVO vom 05.03.2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155)

Nachbarkommunen

Landkreis Lüchow-Dannenberg (Schreiben vom 12.12.2019)

Anregungen

Zum Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz hat der Landkreis Lüchow-Dannenberg keine Bedenken vorzubringen.

Landkreis Lüchow-Dannenberg (Schreiben vom 19.12.2019)

Anregungen

Zum Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz hat der Landkreis Lüchow-Dannenberg keine Bedenken vorzubringen.

Amt Lenzen-Elbtalaue (Schreiben vom 28.11.2019)

Anregungen

1. Keine Einwände.
2. Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Planverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Amt Dömitz-Malliß für die Gemeinde Neu Kaliß (Schreiben vom 21.01.2020)

Anregungen

Die vorgelegte Bauleitplanung wurde den betroffenen amtsangehörigen Gemeinden vorgelegt mit folgendem Ergebnis:

1. Die Gemeinde Neu Kaliß nimmt die Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis.
2. Es werden folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise gegeben:
 1. Bedenken: keine
 2. Anregungen: keine
 3. Hinweise: keine

Amt Dömitz-Malliß für die Gemeinde Vielank (Schreiben vom 21.01.2020)

Anregungen

Die vorgelegte Bauleitplanung wurde den betroffenen amtsangehörigen Gemeinden vorgelegt mit folgendem Ergebnis:

1. Die Gemeinde Neu Kaliß nimmt die Entwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis.
2. Es werden folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise gegeben:
 1. Bedenken: keine
 2. Anregungen: keine
 3. Hinweise: keine

Nachbarkommunen

Landkreis Lüchow-Dannenberg (Schreiben vom 12.12.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Landkreis Lüchow-Dannenberg (Schreiben vom 19.12.2019)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

Amt Lenzen-Elbtalaue (Schreiben vom 28.11.2019)

Stellungnahme

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Amt Dömitz-Malliß für die Gemeinde Neu Kaliß (Schreiben vom 21.01.2020)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Amt Dömitz-Malliß für die Gemeinde Vielank (Schreiben vom 21.01.2020)

Stellungnahme

Kenntnisnahme.

1. Kenntnisnahme.
2. Kenntnisnahme.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

