

Amtliche Bekanntmachung

der Beschlussfassung der Stadt Dömitz über

den Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel - Verfahren nach § 13 a BauGB – Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des BP 18

Auf der Sitzung der Stadtvertretung Dömitz am 12.03.2020 wurden die im Rahmen der Auslegung in der Zeit vom 09.12.2019 bis zum 13.01.2020 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie auch danach eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den Unterlagen Planteil A und B sowie Begründung Planungsstand Februar 2020 zum o.g. Satzungsverfahren geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Einwender wurden vom Abwägungsergebnis benachrichtigt.

Die Mitglieder der Stadtvertretung beschlossen am 13.03.2020 den Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel - Planstand Satzungsfassung 02/2020 gemäß § 10 BauGB in der aktuellen Fassung als Satzung. Die Begründung wurde gebilligt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a Abs. BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zum Vorhaben – Stand 07/2019 durchgeführt und im Rahmen der Auslegung veröffentlicht. Weiterhin wurde eine Prüfung der Belange von Natur und Landschaft zum Vorhaben Stand Juli 2019 durchgeführt und veröffentlicht. Wegen dem beschleunigten Verfahren gab es keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Es besteht kein Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden aber Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt und Pflanzfestsetzungen getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel umfasst ein ca. 0,8 ha großes Plangebiet in der Gemarkung Dömitz, Flur 14 mit den Flurstücken 353, 354, 355, 356 sowie teilweise 485 (Teil der B 195 Ortsdurchfahrt). Er ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Bekanntmachung und Verkündung des Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel ist mit Ablauf des Erscheinungstages des amtlichen Bekanntmachungsblattes des Amtes Dömitz-Malliß „Amtskurier“ bewirkt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die als Satzung beschlossenen Unterlagen des B-Planverfahrens Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel in Dömitz sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> veröffentlicht und online einsehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel mit der Planzeichnung Teil A und dem Textteil Teil B und die Begründung können im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, zur allgemeinen Information während der Dienststunden

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Öffnungszeiten	
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Öffnungszeiten	
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formfehler ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhaltes gegenüber der Stadt Dömitz geltend gemacht worden sind. (§215 BauGB). Es wird auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen.

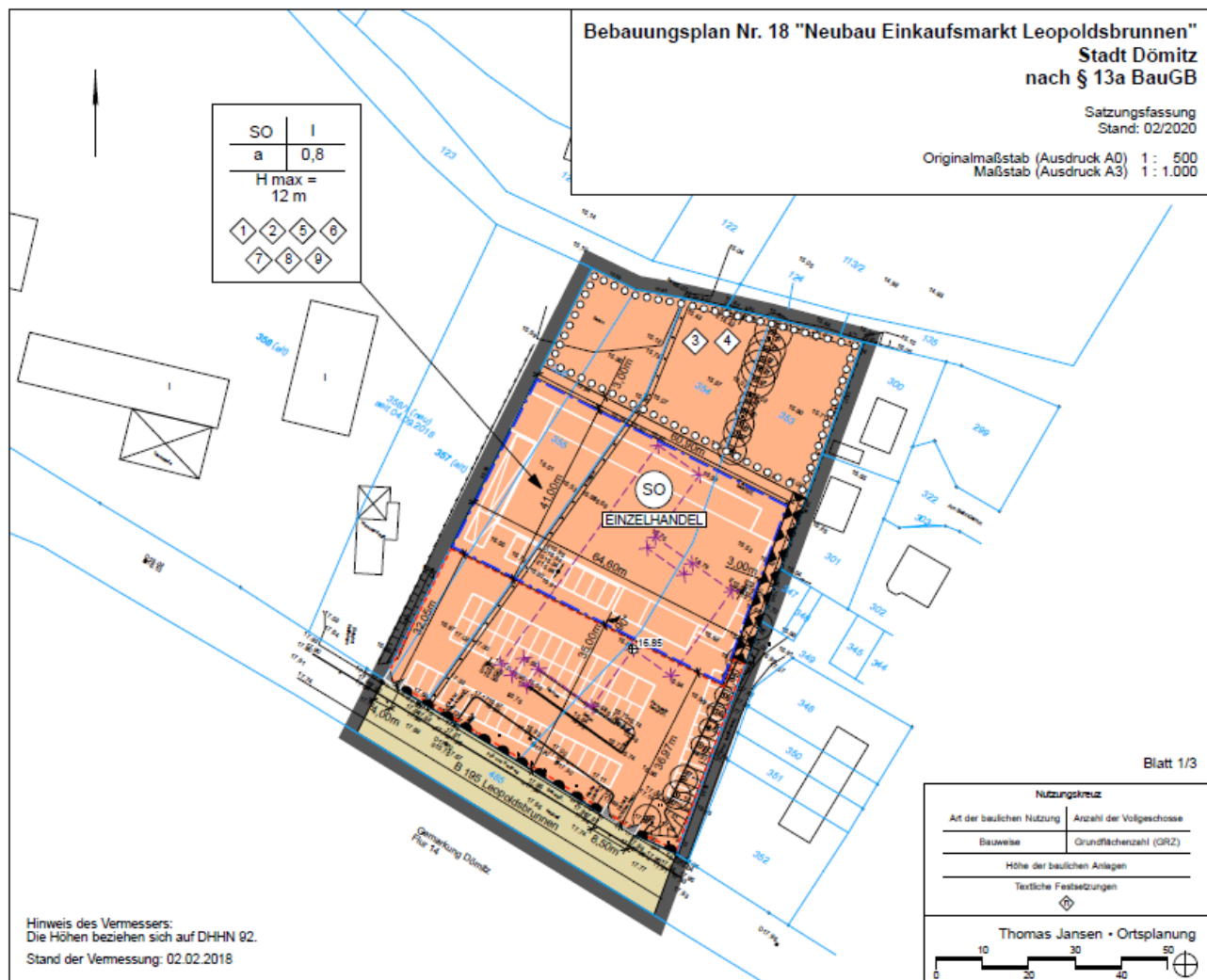
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend § 13a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst. Der Beschluss dazu wurde am 12.03.2020 von der Stadtvertretung Dömitz in öffentlicher Sitzung gefasst und wird hiermit gleichfalls bekannt gemacht.

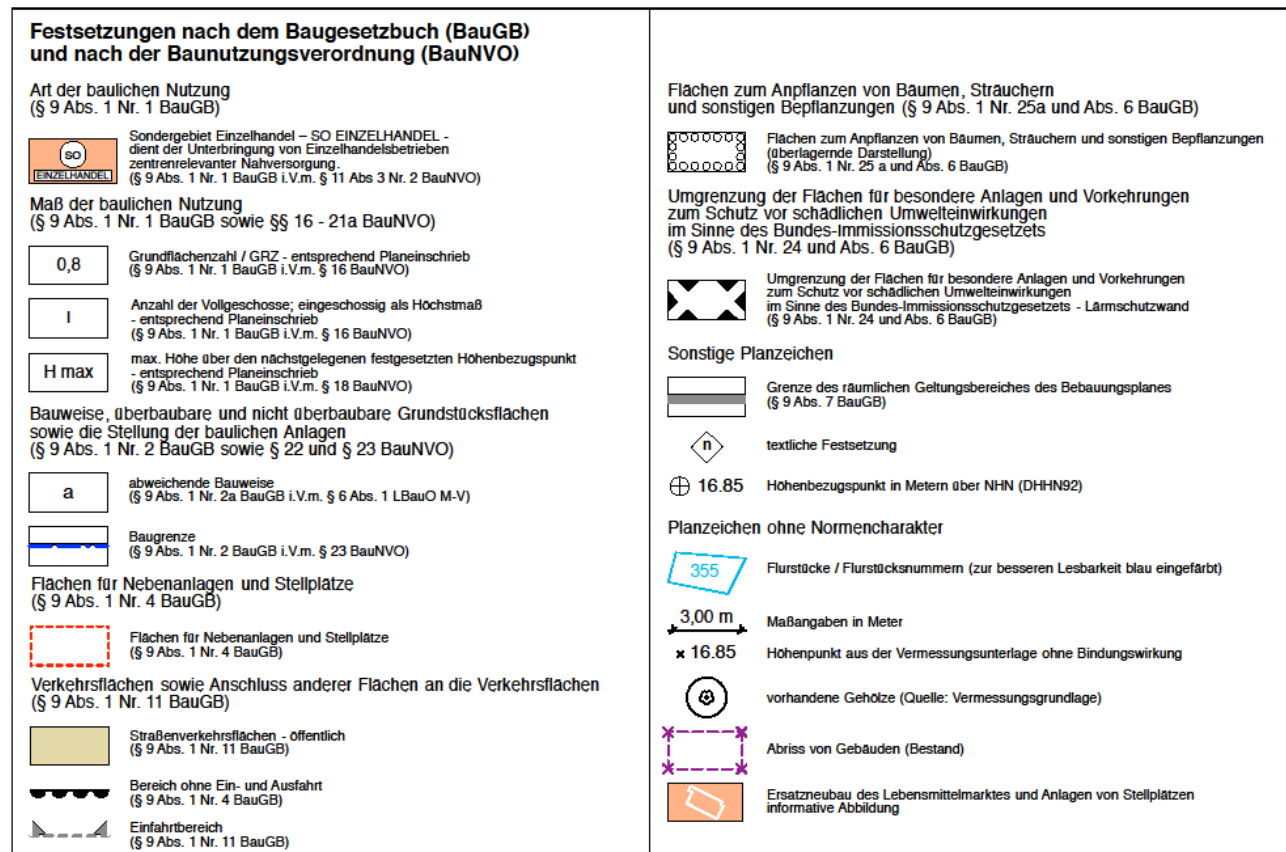
Dömitz, den 14.03.2020

Suhrau
Bürgermeister

Siegel



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



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 6 An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist an der Grenze zum Flurstück 357 (alt bzw. 358/1 (neu - fusioniert seit 04.09.2018 aus Flurstück 357 und 358), Flur 14, Gemarkung Dömitz (Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches) ein bis zu 10,00 m langes Gebäude / ein Gebäudeteil, dass sich bis zu 5,00 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt erhebt, zulässig. Gleiches gilt für eine bis zu 25,00 m lange Laderampe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 83 LBauO M-V)
- 1 Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) des Lebensmittelmarktes darf maximal 1.200 qm betragen. Dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 2 Die maximale Höhe (H_{max}) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12,00 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Regenwasserrückhaltebecken und -versickerungsbecken in einer Größe von bis zu ca. 600 qm zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 6 Die Ausstattung der Dachhaut mit großformatigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellblechplatten, Holzschindeln und Kunststoffen, weißen sowie blauen Ziegeln oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
- 7 Für die Fassade sind nicht zulässig: gefammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
- 8 Werbeanlagen sind im SO-Einzelhandel zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.
- 9 Im SO-Einzelhandel ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7,00 m Höhe und 3,00 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbeflächen von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind Werbeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandels sind 2 x 3 Fahnenmasten mit Fahnen in einer Größe von jeweils 2,00 x 4,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen

- 4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen der Pflanzliste A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dabei mit mindestens 11 Bäumen der Pflanzliste A und mit mindestens 110 Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste A - Bäume	Pflanzliste B - Sträucher
(Qualität mit Ballen, 16-18 cm)	(Qualität verpflanzter Strauch, 75-100 cm)
Stieleiche	Weißdorn
Spitzahorn	Crataegus monogyna
Bergahorn	Corylus avellana
Feldahorn	Schlehe
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Schneeball
	Viburnum opulus
	Euonymus europaeus
	Hartliege
	Cornus sanguinea

Hinweise:

Hinweis zur Gütebestimmung:

Die Gehölze haben den BdB-Gütebestimmungen zu entsprechen. Gemäß § 40 BNatSchG sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis (HKG Nordostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Hinweis zum Artenschutz:

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Hinweise zu Regelungen zum Immissionschutz im städtebaulichen Vertrag:

Aufgrund der ermittelten Lärmbeurteilung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Planungsbereiches durch Verkehr- und Gewerbebetrieb ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Neubau Einkaufsmarkt Leopoldbrunnen" der Stadt Dömitz sind folgende Regelungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich, die Eingang im städtebaulichen Vertrag gefunden haben:

- Eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist nicht möglich.
- Für die Pflasterung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist Asphalt oder Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite b < 3 mm zu verwenden.
- Für den Marktbetrieb sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

Hinweise zur Kampfmittelbelastung:

Außerhalb der öffentlichen Belange sind in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfiehlt der LPBK rechtzeitig vor Bauausführung.

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.
Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beringungsmaßnahmen mitzuteilen. Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherrn und des Bauunternehmers gemäß § 4 und § 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 "Arbeiten im Spezialtiefbau" Pkt. 4.1.2 "Gefährdungsermittlung und Unterweisung", Pkt. 4.1.8 "Maßnahmen vor Arbeitsbeginn" sowie der BGI 5103 "Tiefarbeiten" Pkt. B 141 "Räumen", B 142 "Bohrgeräte im Spezialtiefbau", D 150 "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" verwiesen. Hiermit sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Ein Pflichtverstoß kann sich Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB "Baugefährdung" herangezogen werden.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise zu Altlasten:

Werden durch das Vorhaben schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabensträger 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.

Sollten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch, anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.

Hinweise zu Vermessungsmarken:

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche GeoInformations- und Vermessungswesen (GeoInformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVBl. 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 Schwerfeldpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2 m Durchmesser weder bebaut 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 Stand, 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.

Normen

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V, S. 682)

Kartengrundlage

Amtlicher Lageplan (Stand: 02.02.2018)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, 19294 Neu Kallitz

Lageplan: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN92
Nach Auskunft des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die Umrechnung der Höhen von DHHN92 nach DHHN2016 im Dömitz Bereich -0,02 m.
Gemarkung Dömitz
Flur 14
Originalmaßstab der Vermessung
Maßstab 1:250
GB.-Nr. 18020

Erstellung/EDV
CAD-Programm
VektorWorks



(Übersichtskarten ohne Maßstab)



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

Auftraggeber Stadt Dömitz

0 10 20 30 40 50

Blatt Nr.: Blatt 3/3
Stand: 02/2020
Maßstab (DIN A0): 1 : 500
Maßstab (3x DIN A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dömitz

Bereich: NORMA Leopoldsbrunnen

— Randung = Bereich der Berichtigung ca. 0,9 ha

Verwendete Planzeichen im Bereich der Berichtigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) = bisherige Darstellung
-  Sondergebiet - EZH (§ 11 BauNVO) = Änderung

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR

-  Wichtige örtliche Verkehrswege

Verwendete Planzeichen außerhalb des Bereiches, die für die Berichtigung nicht von Bedeutung sind

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) = 3. Änderung und Ergänzung Änderungsfäche Nr. 7
-  Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) = wirksame Darstellung
-  Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR

-  Straßenverkehr

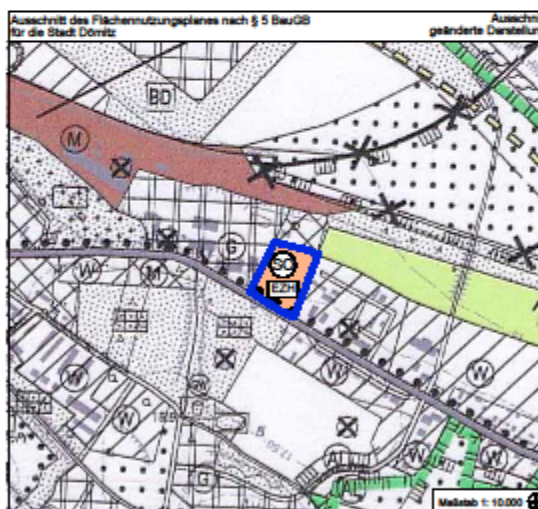
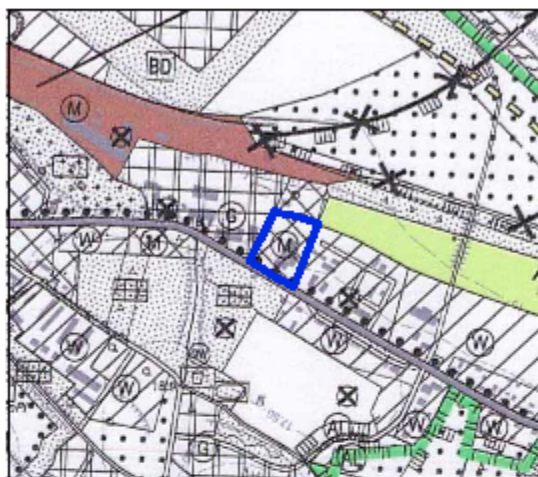
GRÜNFLÄCHEN

-  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Dauergrünflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

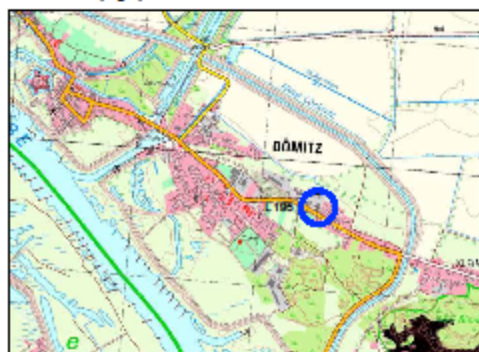
-  Flächen für die Landwirtschaft = 3. Änderung und Ergänzung Änderungsfäche Nr. 11
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) = wirksame Darstellung
-  Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Der Flächennutzungsplan enthält weitere Darstellungen, Linien, Symbole und Piktogramme, die für die Änderung in diesem Bereich jedoch nicht von Belang sind.



Übersicht - Topographische Karte

Maßstab: 1 : 50.000



Berichtigung
Flächennutzungsplan
der Stadt Dömitz



Auftraggeber
Stadt Dömitz

Blatt Nr.: 1/1
Stand: 02/2020
Maßstab: 1 : 10.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal