

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

Entwurf

Stand: 07/2019

**Bearbeitet durch:**

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

**CAD:**

Kirstin Schikowsky

**Textverarbeitung:**

Kirstin Schikowsky

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Raumordnung und Landesplanung	6
4. Verfahrensart	8
5. Anpassung des Flächennutzungsplanes	9
6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	14
7. Einzelhandel	15
8. Art und Maß der baulichen Nutzung	18
9. überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	19
10. Flächen für Nebenanlagen	20
11. Anlagen für Außenwerbung	20
12. Verkehrsflächen	21
13. Ver- und Entsorgung	21
14. Hochwasserschutz	22
15. Schutzgebiete	25
16. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
17. Schallgutachten / Immissionsschutz	27
18. Artenschutz	31
19. Gestalterische Festsetzungen	31
20. Baugrund	32
21. Altlasten / Munitionsbelastung	33
22. Belange des Denkmalschutzes	35
23. Flächenbilanz	35

## Anhang

- Prüfung der Belange von Natur und Landschaft  
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf  
Stand: 07/2019
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung  
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf  
Stand: 07/2019
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines NORMA-Marktes in der Stadt Dömitz  
BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig  
Stand: 19.12.2018
- Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen  
Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal  
Stand: 08.05.2018
- Schalltechnische Untersuchung  
Büro für Schallschutz, Magdeburg  
Stand: 31.07.2019

## 1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

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) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichenverordnung 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf den Amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, Neu Kaliß mit Stand 02.02.2018 (Lagesystem: ETRS89 / Höhenbezugssystem: DHHN92).

Nach Auskunft des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs beträgt die Umrechnung der Höhen von DHHN92 nach DHHN2016 im Dömitzer Bereich -0,019 cm.

## 2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtvertretung der Stadt Dömitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Ihrer Sitzung am 07.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" in der Stadt Dömitz gefasst. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Dömitz.

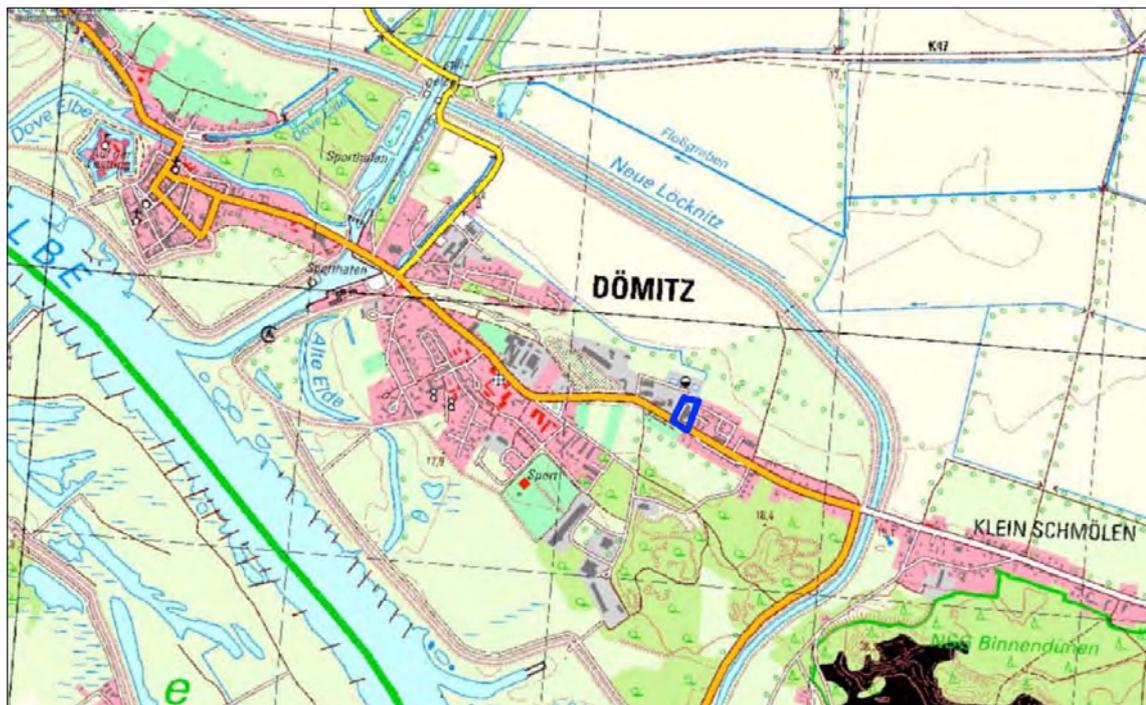


Abb. 1: Übersicht Topographische Karte

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Flur 14 der Gemarkung Dömitz:

Flur 14: 353, 354, 355, 356, 485 tlw. (B 195 - Leopoldsbrunnen)



Abb. 2: Lage des Plangebietes

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt mit Schreiben vom 31.01.2018 mit, dass *"mit dem Vorhaben (...) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau des am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounters NORMA geschaffen werden (sollen). Dieser soll mit einer Verkaufsfläche von bis zum 1.100 qm, ergänzt durch einen Bäcker und/oder Metzger, neu errichtet werden. Die Flächenerweiterung begründet sich aus der Konzeptumstellung des Lebensmittelmarktes, die eine Erweiterung der Gangbreiten sowie eine Verringerung der Regalhöhen beinhaltet.*

*Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (inklusive nahversorgungsrelevanter Sortimente) nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Der Planungsstandort erfüllt aus meiner Sicht nicht die Kriterien eines ZVB. Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt befindet sich am Ortsrand des Grundzentrums und entspricht damit nicht den landesplanerischen Zielvorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V). (...)*

*Der Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 LEP M-V enthält für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen: 'Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich*

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.'*

*Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein 'Merkmal' erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ. Ob und inwieweit diese drei Tatbestandsmerkmale für die angezeigte Planung vorliegen, ist den eingereichten Planungsunterlagen nicht zu entnehmen und bedürfen einer Ergänzung."*

Diese Ergänzung der Angaben zum Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes wurden im Standortgutachten der Firma BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg mit Stand: 19.12.2018 vollständig abgearbeitet. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis: *"Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort Leopoldsbrunnen in der Stadt Dömitz keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:*

- *Der Planstandort NORMA Leopoldsbrunnen ist in der Hauptortslage der Großgemeinde Stadt Dömitz und gemäß dem Regionalplan Westmecklenburg im Zentralen Ort Grundzentrum Dömitz gelegen.*
- *Die geplante Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine Modernisierung des Marktes ab und soll eine großzügige Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung sowie eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte ermöglichen. Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90 % einnehmen werden.*
- *Es entsteht kein neuer Nahversorgungsstandort, vielmehr handelt es sich bei dem Planstandort um einen bereits seit langem etablierten Versorgungsstandort, welcher eine wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für das gesamte Dömitzer Stadtgebiet und wichtige Versorgungsfunktionen auch für angrenzende Gemeinden im landesplanerisch definierten Nahbereich übernimmt.*
- *In Dömitz konnte kein zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Gewachsene Strukturen finden sich vielmehr in verkehrsorientierten Lagebeziehungen und sind städtebaulich wie auch funktional integriert. Negative Auswirkungen auf diese vorhandenen und wichtigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen können in jedem Fall ausgeschlossen werden.*
- *Auch für die weiteren projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen Malliß und Neu-Kaliß zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.*
- *Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern kompatibel. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Zentralen Ort Dömitz und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums. Zudem wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.*

*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."*

#### **4. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,8 ha. Darin ist ein Sondergebiet - Einzelhandel mit einer Größe von 5.334,8 qm festgesetzt. Das Baufeld wurde mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies ergibt eine Gesamt-GR von 4.267,84 qm. Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogeschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB wird im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Es wird deshalb vom Umweltbericht und auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Für die Satzung muss die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB, "dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können", wurde in der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.

Für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig sind. Die gemäß dem Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässig werden- den Vorhaben stellen somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## 5. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz in der Fassung der 3. Änderung und Ergänzung ist mit Bescheid vom 16.12.2009 mit Hinweisen am 11.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Flächennutzungsplan der Dömitz ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Mischbaufläche dargestellt.

Östlich an das Plangebiet angrenzend ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt, für die zumindest in Teilen der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Leopoldsbrunnen" aufgestellt wurde. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der 2. vereinfachten Änderung mit Stand August 2001 wirksam. Mögliche Konflikte sind über Maßnahmen, die in einem Schallgutachten erarbeitet wurden vor Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

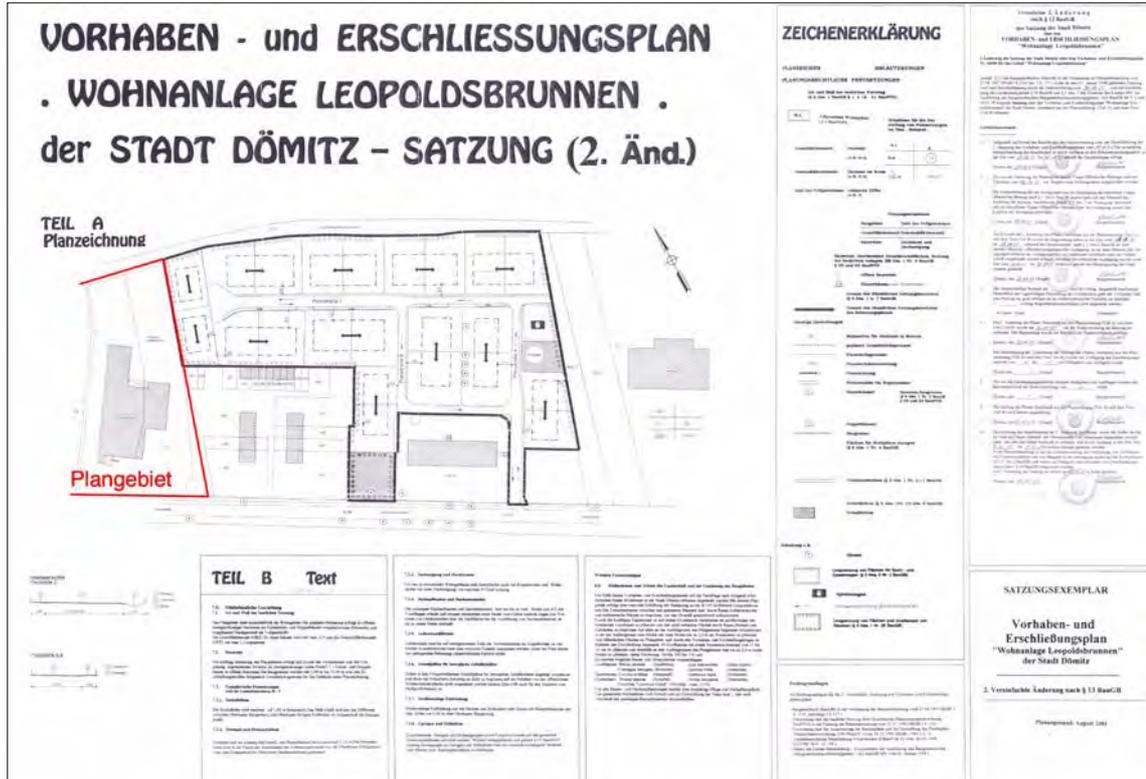


Abb. 3: 2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Leopoldsbrunnen", Stand 08/2001

Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab. Dennoch entspricht dieser Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Demzufolge kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, nachdem dieser Bebauungsplan wirksam geworden ist.

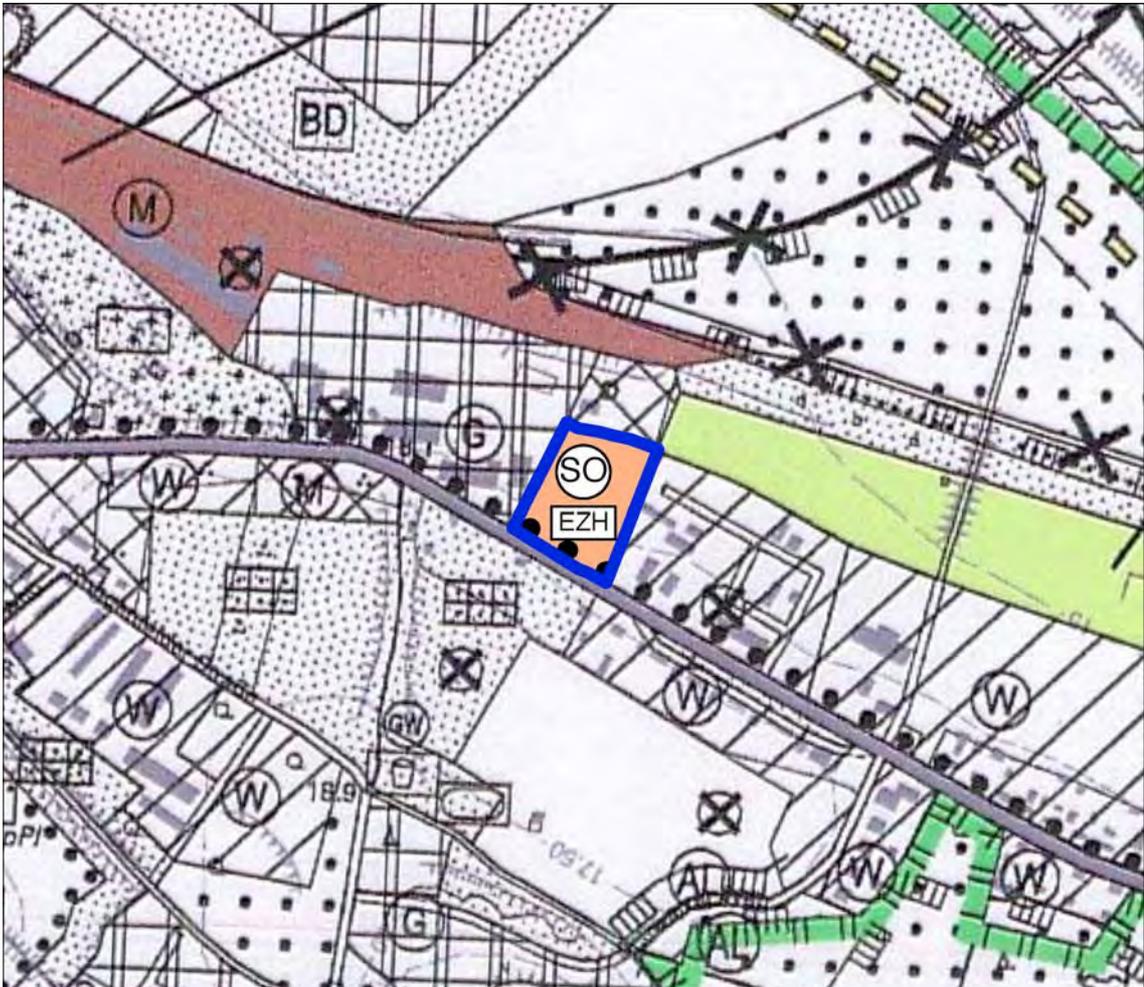


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan - geänderte Darstellung

Im Kommentar zum BauGB von Ernst / Zinkahn / Bielenberg wird zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wie folgt ausgeführt: "§ 13a Abs. 2 Nr. 2 ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Abs. 2 Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans. Zusätzlich zu den Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach Abs. 2 Nr. 1 beim Bebauungsplan der Innenentwicklung entfallen bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans auch das Änderungs- oder Ergänzungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung

*und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplans, letzteres schon deshalb, weil der dieselbe Fläche betreffende Bebauungsplan gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht UP-pflichtig ist.*

*(...)*

*Der geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Vielfach wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung die geordnete städtebaulichen Entwicklung nicht oder "positiv" berühren. Ein beschleunigtes Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 aber ausgeschlossen, wenn der Inhalt des Bebauungsplans der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigen würde. Eine allzu hohe Hürde ist hier aber nicht zu erkennen, muss doch jeder materiell gültige Bebauungsplan nach den städtebaulichen Prinzipien des § 1 Abs. 1 und 3 sowie des § 1 Abs. 5, 6 und 7 den städtebaulichen Ordnungsprinzipien entsprechen. (...)*

*Die Aussage ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung. Die schließt übrigens auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Vgl. hierzu OVG Berlin Urt. v. 19.10.2010 - 2 A 15.09, aaO vor Rn. 1.*

*Das Urteil geht auf die Frage ein, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden können. In diesem Zusammenhang sei zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukomme. Maßgeblich sei "ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im "großen und ganzen" behalten oder verloren hat".*

*(...)*

*"Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehenden Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich (§ 6 Abs. 1, § Abs. 8) wäre. Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungs-*

*plans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht.*

*(...)*

*Auch der vom Flächennutzungsplan abweichende Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Das Gesetz regelt das nicht ausdrücklich. Dies ergibt sich aus dem unveränderten und abschließenden Katalog der Fälle einer Genehmigungsbedürftigkeit in § 10 Abs. 2 Satz 1 (BauGB).*

*(...)"*

Auch der zu korrigierende Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz führt nicht zur Genehmigungsbedürftigkeit dieses Bebauungsplanes.

# 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

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

#### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

-  Wichtige örtliche Wanderwege

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR

-  Straßenverkehr

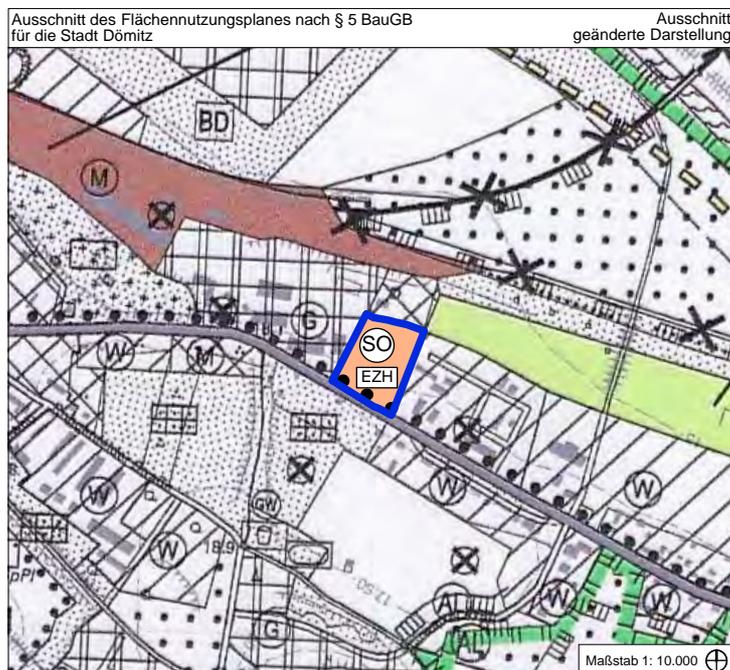
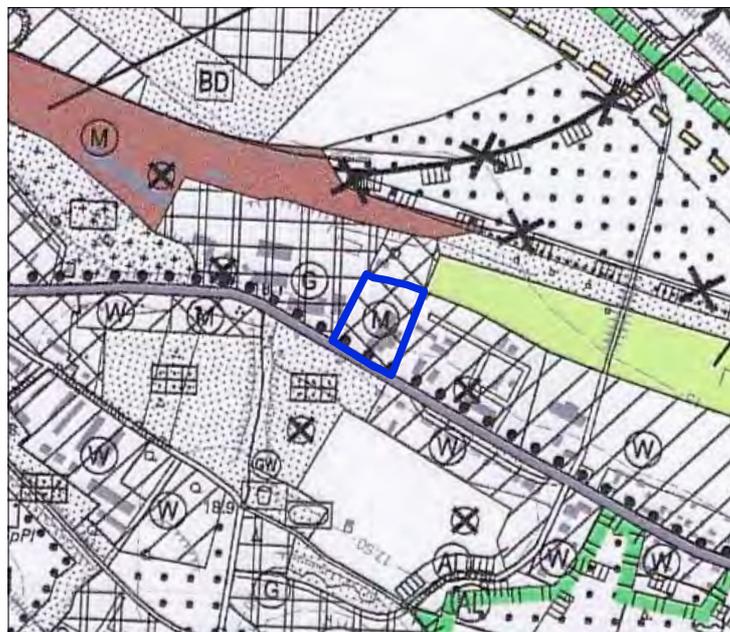
#### GRÜNFLÄCHEN

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

#### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

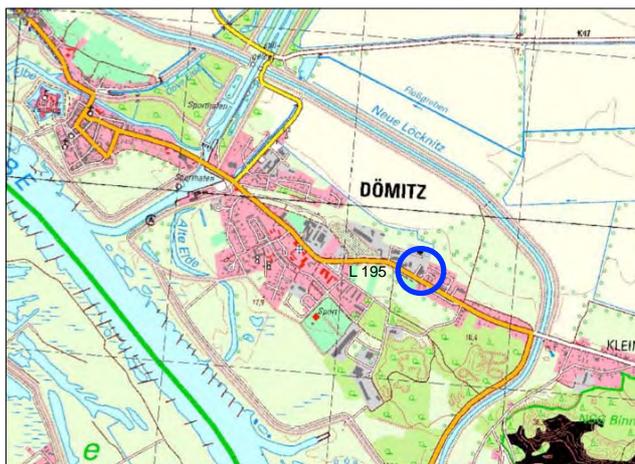
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) = 3. Änderung und Ergänzung Änderungsfäche Nr. 11
-  Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) = wirksame Darstellung
-  Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

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: 07/2019  
Maßstab: 1 : 10.000

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal

## 6. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der in der Stadt Dömitz an der Straße "Leopoldsbrunnen" anzutreffende NORMA-Markt ist deutlich in die Jahre gekommen, zeigt sich zur B 195 fast schon abweisend mit der Anlieferung. Der Eingang ist versteckt an der Rückseite des Marktes. Diese Situation soll durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle deutlich verbessert werden.



Abb. 6: NORMA-Markt

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll im Wesentlichen an gleicher Stelle aber mit größerer Verkaufsfläche (bis zu 1.200 qm) wieder errichtet werden.

Die Ausrichtung des Lebensmittelmarktes wird grundlegend verändert, so dass der Eingang und die Stellplätze von der Straße auch eingesehen werden können. Dabei wird im Wesentlichen zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen (geringere Reichhöhe) vorsieht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach vergleichbares Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wurde die weitere Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit.

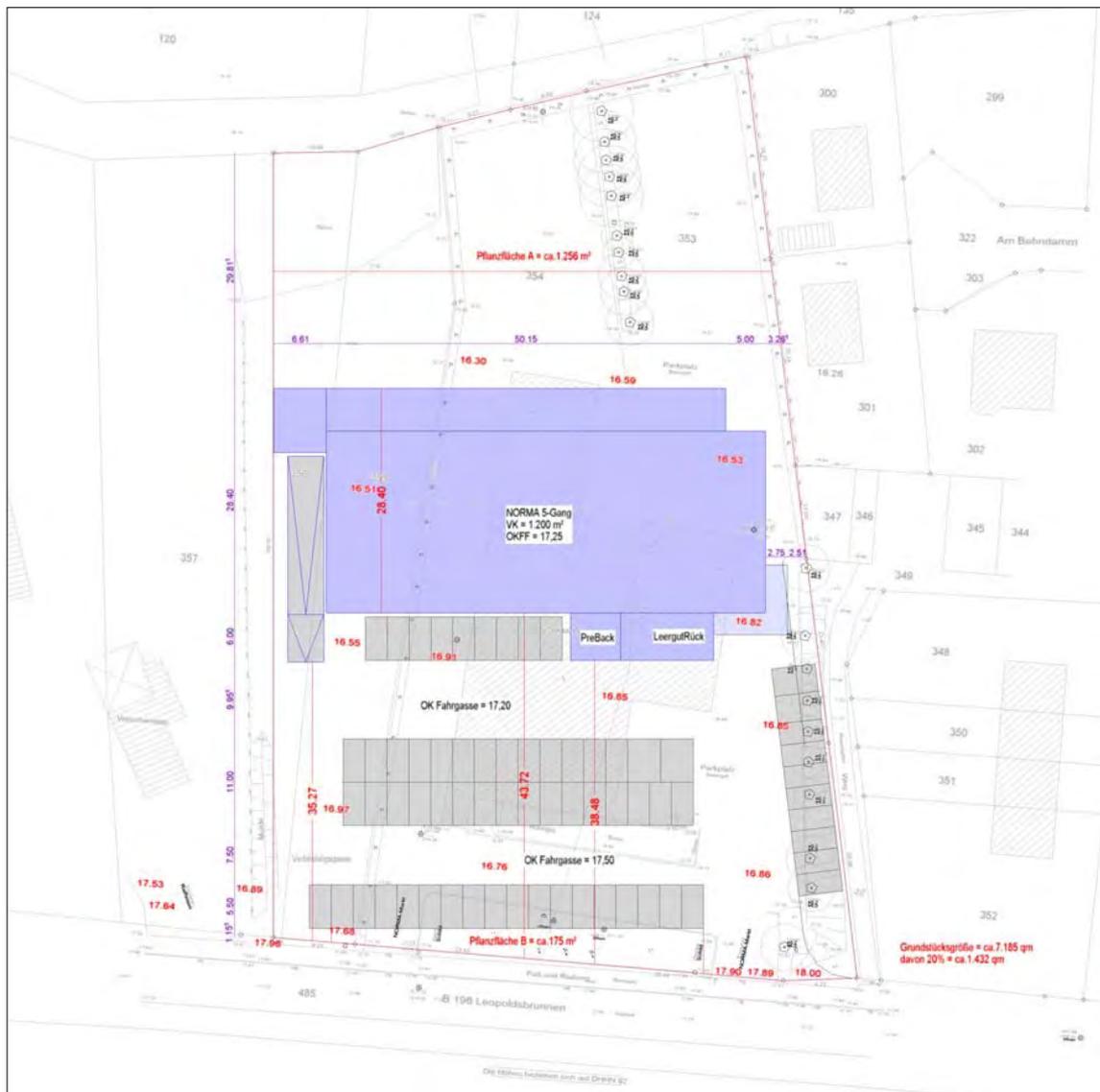


Abb. 7: Lageplan NORMA (Quelle: Architekturbüro StengerR, Bielefeld; Stand: 15.07.2019)

## 7. Einzelhandel

Das vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern herausgegebene Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) mit Stand: 06/2016 führt im Pkt. 4.3.2 Einzelhandelsprojekte unter Ziffer 3 folgendes aus:

*"Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Z).*

*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.*

*Zentrenrelevante Kernsortimente sind*

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

*Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern. (...)*

*Abbildung 21 - Zentrenrelevante Kernsortimente*

- Bekleidung, Wäsche*
  - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren*
  - Schuhe, Lederwaren*
  - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten)  
Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,  
Foto und optische Erzeugnisse*
  - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
  - Uhren, Schmuck*
  - Parfümeriewaren*
  - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik*
  - Spielwaren*
  - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)*
- und*
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

Um den Anforderungen der Landesplanung und dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP M-V) mit Stand 06/2016 gerecht werden zu können, wurde die oben zitierte Ausnahmeregelung durch ein Standortgutachten geprüft.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *"Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort Leopoldsbrunnen in der Stadt Dömitz keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.*

*Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:*

- *Der Planstandort NORMA Leopoldsbrunnen ist in der Hauptortslage der Großgemeinde Stadt Dömitz und gemäß dem Regionalplan Westmecklenburg im Zentralen Ort Grundzentrum Dömitz gelegen.*
- *Die geplante Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine Modernisierung des Marktes ab und soll eine großzügige Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung sowie eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte ermöglichen. Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes und der ergänzenden Lebensmittelhandwerksbetriebe bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90 % einnehmen werden.*
- *Es entsteht kein neuer Nahversorgungsstandort, vielmehr handelt es sich bei dem Planstandort um einen bereits seit langem etablierten Versorgungsstandort, welcher eine wohnungsnah Versorgungsfunktionen für das gesamte Dömitzer Stadtgebiet und wichtige Versorgungsfunktionen auch für angrenzende Gemeinden im landesplanerisch definierten Nahbereich übernimmt.*
- *In Dömitz konnte kein zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Gewachsene Strukturen finden sich vielmehr in verkehrsorientierten Lagebeziehungen und sind städtebaulich wie auch funktional integriert. Negative Auswirkungen auf diese vorhandenen und wichtigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen können in jedem Fall ausgeschlossen werden.*
- *Auch für die weiteren projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet, zu denen im Schwerpunkt die weiteren Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen Malliß und Neu-Kaliß zählen, konnten aus den ermittelten Umverteilungsquoten keine existenziellen Wirkungen abgeleitet werden.*
- *Das Vorhaben ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern kompatibel. Der Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Zentralen Ort Dömitz und entspricht der Versorgungsfunktion des Grundzentrums. Zudem wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.*

*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 wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden."*

Das vollständige Gutachten mit Stand: 19.12.2018 befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

## **8. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: *"Die Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) für den Lebensmittelmarkt 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)."*

Die Beschränkung der Ausgestaltung der Verkaufsfläche und des Sortiments resultiert aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsplanes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) mit Stand: 06/2016. Mit dieser Festsetzung wird aus Sicht der Stadt Dömitz den Bestimmungen des LEP M-V entsprochen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete werden von der Stadt Dömitz nicht erwartet.

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Der Standort der Kassen ist dabei nicht entscheidend, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, in die Verkaufsfläche einzubeziehen ist.

Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Verkaufsfläche für das Sondergebiet - Einzelhandel über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Im Sondergebiet - Einzelhandel wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen auf 12 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen worden. Sie lautet wie folgt: *"Die maximale Höhe (Hmax) 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)."*

Der Höhenbezugspunkt wurde mit 16,85 m über DHHN92 in hinreichender stadtplanerischer Genauigkeit festgesetzt. Die Abweichungen zwischen DHHN92 und DHHN2016 mit weniger als 2 cm ist damit unerheblich.

## 9. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein umfassendes "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet werden. Die Baugrenze wurde im Planbild mit zwei Nachkommastellen bemaßt. Im Norden und Osten hält die Baugrenze einen regelhaften Abstand von 3 m. Im Süden hält die Baugrenze am Punkt der Vermaßung einen Abstand von 35 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Westen grenzt die Baugrenze direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Errichtung des Lebensmitteldiscounters ist eine abweichende Bauweise sowie eine bedingte Festsetzung getroffen worden.

Entsprechend § 6 Abs. 1 LBauO M-V sind *"vor den Außenwänden von Gebäuden (...) Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden,*

- 1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, oder*
- 2. soweit nach der umgebenden Bebauung im Sinne des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches abweichende Gebäudeabstände zulässig sind.*

*(...)"*

### Grenzbebauung

In der Vorplanung für den Lebensmittelmarkt ist eine Grenzbebauung zum Flurstück 357, Flur 14, Gemarkung Dömitz vorgesehen. Hierzu wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet: *"An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist an der Grenze zum Flurstück 357, 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)"*

## 10. Flächen für Nebenanlagen

Dem Lebensmittelmarkt sind Stellplätze vorgelagert. Klarstellend wurde festgesetzt, dass in dem Bereich zwischen der Grundstücksgrenze zur B 195 und der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen wie Stellplätze und Werbeanlagen zulässig sind. Nebenanlagen wie Stellplätze sind aber auch innerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

## 11. Anlagen der Außenwerbung

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V die Nutzung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt.

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 8 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen: *"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."* So soll eine zu sehr aufmerksamkeitsgenerierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen: *"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 Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Einzelhandel sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Innerhalb des SO-Einzelhandel 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."*

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

## 12. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 195 (Leopoldsbrunnen).

### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zu- und Ausfahrt zum Lebensmitteldiscounter erfolgt östlich des Plangebietes von der B 195. Das Gleiche gilt für die Anlieferungsfahrzeuge, die durch die Zu- und Ausfahrt über die Kundenparkplätze zu ihren Anlieferungseinfahrten gelangen. Hierzu wurde ein Einfahrtsbereich in einer Breite von 8,50 m festgesetzt.

Der westliche "Einfahrtsbereich" in einer Breite von 5,00 m soll nur zur Ausfahrt der Lieferfahrzeuge dienen. Hier werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes entsprechende Vorkehrungen vorgesehen.

Entlang der B 195 wurde für das Sondergebiet ansonsten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Somit ist aus Sicht der Stadt Dömitz eine unzulässige Beeinträchtigung des Verkehrs an der B 195 nicht zu erwarten.

## 13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien erschlossen. Wesentlich höhere Anschlussbedarfe sind derzeit nicht erkennbar. Insoweit dies künftig notwendig würde, wäre dies im Vollzug des Bebauungsplanes mit den Medien bzw. Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

### Niederschlagsversickerung

Zur Niederschlagsversickerung hat das Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal in seiner Stellungnahme vom 08.05.2018 zum Bauvorhaben Neubau NORMA Lebensmittelmarkt, Dömitz folgende Aussagen getroffen:

*"Vom Verfasser wird empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem einheitlichen Rechenwert mit  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  m/s für alle Sandschichten (...) und dem Oberboden (...) auszugehen.*

*Der zulässige Bereich nach DWA - A 138 liegt von  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  m/s -  $1 \times 10^{-6}$  m/s.*

*Der nur schwach durchlässigen tonigen Torfe im Untergrund und unter dem Grundwasserspiegel sind für eine mögliche oberflächennahe Versickerung nicht mehr relevant.*

*Danach ist eine Versickerung in den v.g. 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.*

*Nach den (...) Wasserverhältnissen und Grundwasserständen, ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach DWA - A 138  $\geq 1,0$  m) bei zeitweilig erhöhten Wasserständen sehr gering.*

*Deshalb sind punktförmig Versickerungseinrichtungen (Sickerbrunnen) nicht geeignet."*

Zur Niederschlagsversickerung ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein ca. 600 qm großes Regenwasserrückhaltebecken / -versickerungsbecken festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet: *"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)."*

#### **14. Hochwasserschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat mit Stand Mai 2019 das "Hochwasserschutzkonzept Elbe" zur Ermittlung und Priorisierung von Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Unteren Mittelelbe in Mecklenburg-Vorpommern vorgelegt.

Das vollständige Gutachten kann in der Verwaltung des Amtes Dömitz-Malliß eingesehen werden.

Aus diesem Hochwasserschutzkonzept sollen die für die Planung wesentlichen Elemente vorgetragen werden: *"Gemäß Beschluss der 2. Elbeministerkonferenz vom 10.11.2006 sind auf Grundlage des 100-jährlichen Hochwasserabflusses "insbesondere funktions- und standsichere Deiche und Hochwasserschutzanlagen mit angemessenen Höhen" ausschlaggebend, was die länderübergreifende Festlegung eines Bemessungshochwassers notwendig machte.*

*Auf Grundlage von Berechnungen des BfG (Bundesanstalt für Gewässerkunde, Koblenz) haben sich der Elberat am 22.02.2008 sowie die Staatssekretäre der Elbeanliegerländer am 19./20.11.2008 in Speyer auf einen Bemessungsabfluss am Pegel Wittenberge von 4.545 kbm/s, das einem HQ100 (100jähriges Hochwasserereignis) entspricht, geeinigt."*

Das Ergebnis der Analysen ergab folgendes:

*"Mit insgesamt 122,4 km Deichen wird das Land Mecklenburg-Vorpommern vor Elbehochwassern geschützt. Bezogen auf die von der BfG im Jahr 2015 ermittelte Wasserstandslinie (BHW2015 - Bemessungshochwasserstand) für einen Abfluss von 4.545 kbm/s am Pegel Wittenberge, weisen von 82,7 km betrachteten Elbe- und Rückstauedeichen, 74,8 km ein zum Teil erhebliches Defizit auf. Das entspricht einem Anteil von 90 Prozent."*

Hierdurch wurden im Gutachten Gefahrenkarten abgeleitet:

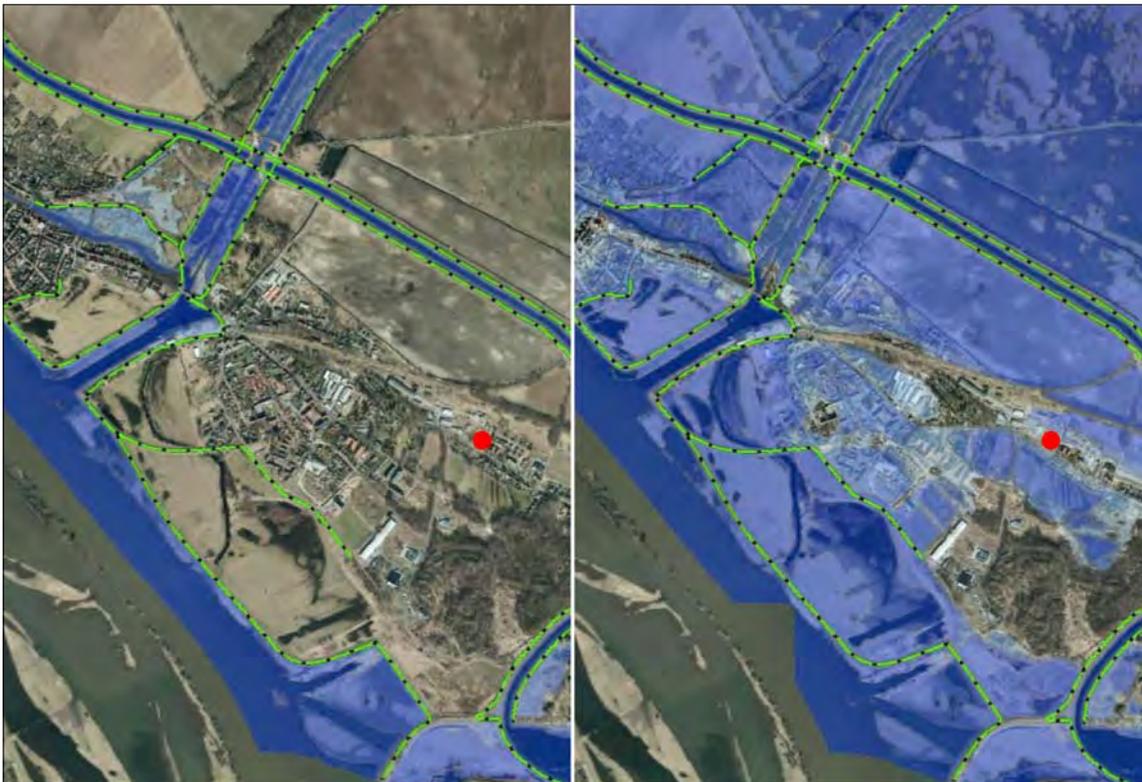


Abb. 6: Gefahrenkarte bei Dömitz für HQ<sub>100</sub>

Abb. 7: Gefahrenkarte bei Dömitz für HQ<sub>200</sub>

(Nummerierung der Abbildungen entsprechend "Hochwasserschutzkonzept Elbe")

Das Plangebiet würde also bei Eintritt eines HQ<sub>200</sub> überschwemmt.

### Maßnahmen zur Herstellung des HQ100-Schutzes

*"Entsprechend der ermittelten Defizite und Prioritäten sind in einem vierten Bearbeitungsschritt Möglichkeiten zur Herstellung eines HQ100-Schutzes zu ermitteln. Dies können z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der Abflussleistung im Vorland durch Bau von Flutrinnen, aber auch Deichrückverlegungen, Deicherhöhungen sowie die Anlage von Flutpoldern oder eine Kombination aus mehreren Maßnahmenkategorien sein. Dabei sind zunächst alle genannten Möglichkeiten (Maßnahmenkategorien) gleichrangig zu betrachten.*

*Der Schwerpunkt der Maßnahmensteckbriefe liegt in der Sanierung der 17,8 km langen Elbehauptdeichlinie, sowie in der Darstellung von Varianten zu Deichrückverlegungen und zur Schaffung von Kompensationsflächen."*

### Einteilung des Projektgebietes

*"Das Projektgebiet umfasst den gesamten Bereich der rechtseitigen Elbe in Mecklenburg-Vorpommern. Es lassen sich hierbei drei Teilbereiche abgrenzen.*

*Teilbereich 1 Dömitz Elbe:*

*Der Teilbereich 1 umfasst alle Elbe Winterdeiche im Umkreis der Stadt Dömitz. Der relevante Elbeabschnitt erstreckt sich über 9,5 km (Elbe-KM 502,0 bis 511,5) von der Landesgrenze zu Brandenburg bis zur Landesgrenze nach Niedersachsen."*

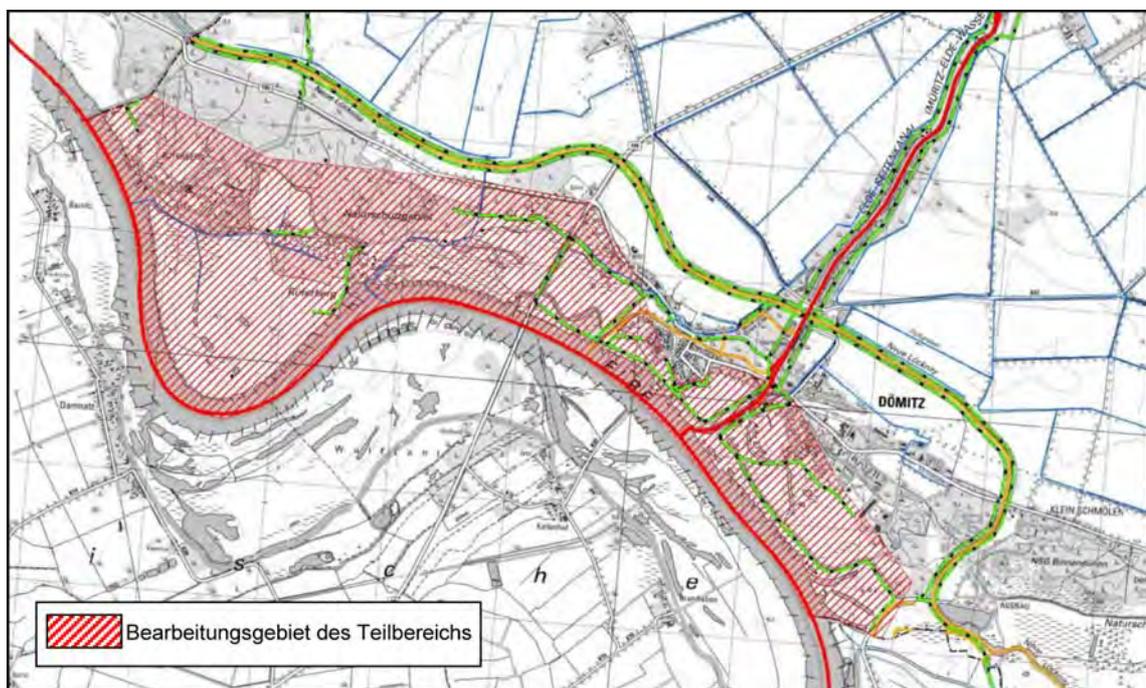


Abb. 13: Teilbereich 1 Dömitz

(Nummerierung der Abbildungen entsprechend "Hochwasserschutzkonzept Elbe")

Hieraus leiten das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern bzw. die Gutachter verschiedene Maßnahmen zum Hochwasserschutz für Dömitz zur Absicherung des HQ100 ab, die in Steckbriefen und Karten zusammengefasst sind.

In dieser Begründung wird aber auf eine Wiedergabe der Steckbriefe und Maßnahmekarten verzichtet.

Das vollständige Gutachten kann in der Verwaltung des Amtes Dömitz-Malliß eingesehen werden.

## 15. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten, insbesondere des Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgisches Elbetal" und wird nach Auffassung der Stadt Dömitz keine unzulässigen Wirkungen auf in größerer Entfernung anzutreffende Schutzgebiete haben.

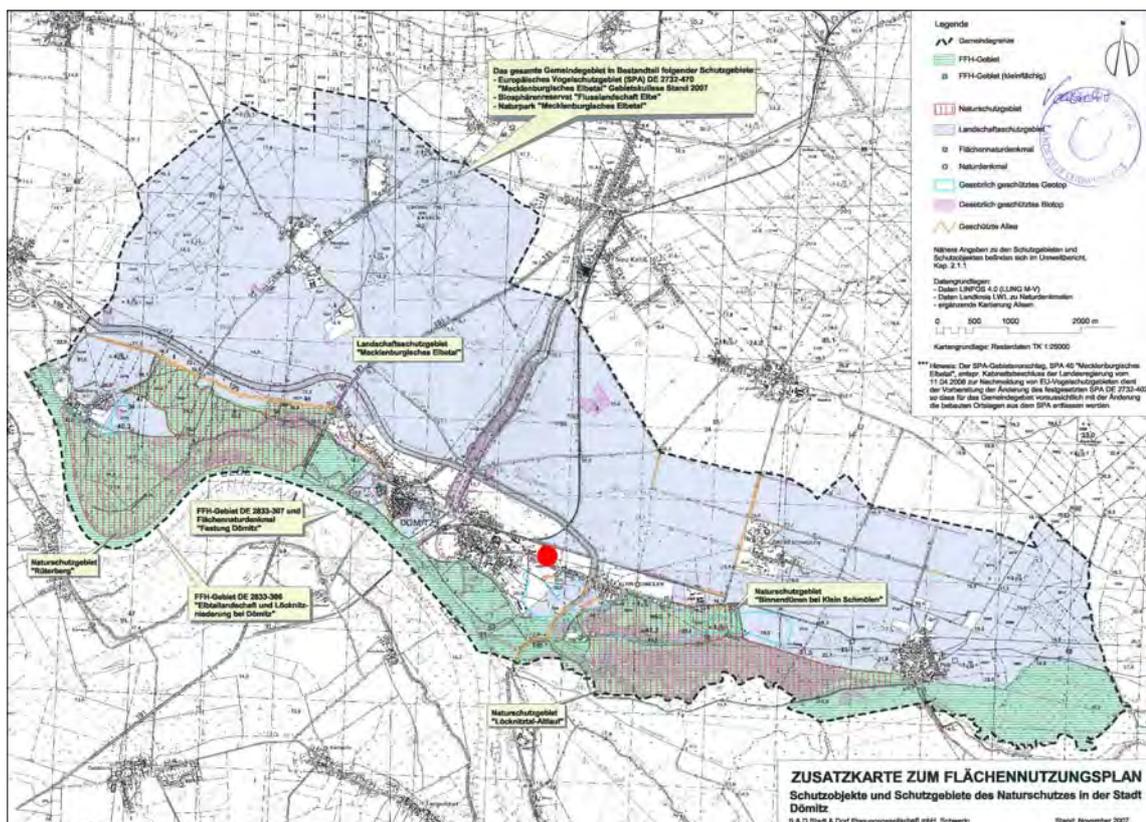


Abb. 10: Zusatzkarte zum Flächennutzungsplan "Schutzobjekte und Schutzgebiete des Naturschutzes in der Stadt Dömitz", Stand: 11/2017

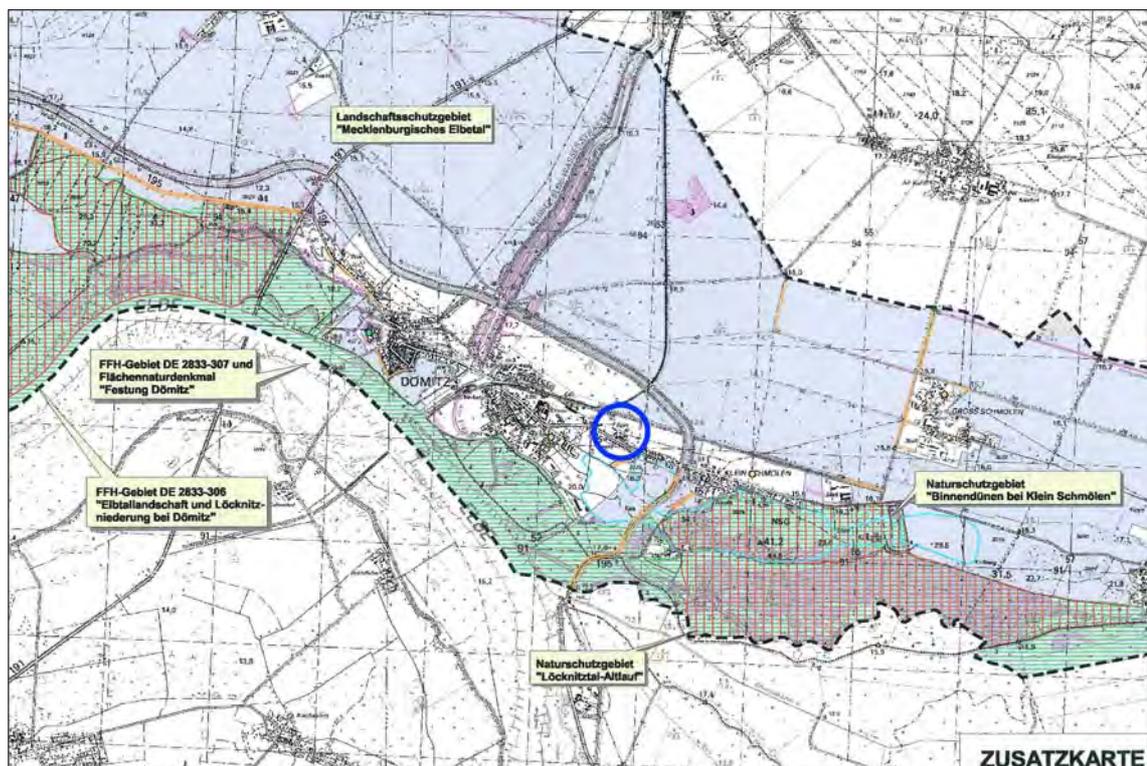


Abb. 11: Ausschnitt aus der Zusatzkarte zum Flächennutzungsplan "Schutzobjekte und Schutzgebiete des Naturschutzes in der Stadt Dömitz", Stand: 11/2017

## 16. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen und Bepflanzungen

Im Norden des Plangebietes wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Hierzu ist folgende Pflanzfestsetzung vorgesehen: *"Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein zu mindestens 50 % mit Gehölzen der Pflanzlisten 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 (Qualität mit Ballen, 12-14 cm)

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestra

**Pflanzliste B - Sträucher** (Qualität verpflanzter Strauch, 75-100 cm)

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnus opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea

**17. Schallgutachten / Immissionsschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Das Büro für Schallschutz, Magdeburg kommt in seiner "Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des geplanten "Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Kundenstellplatz und Anlieferzone" innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz mit Stand 31.07.2019 zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

*An der Straße Leopoldsbrunnen, die gleichzeitig eine Bundesfernstraße ist (B 195), befindet sich derzeit ein NORMA-Markt, der nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Aus diesem Grund plant die NORMA Immobilienverwaltung Eins Stiftung GmbH & Co. KG das derzeit vorhandene Marktgebäude abzureißen und ein neues Marktgebäude mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zu errichten und zu betreiben. Für Kunden des Marktes sind insgesamt 68 Stellplätze im südlichen Bereich des zukünftigen Betriebsgeländes vorgesehen. Zu- und Abfahrten der Kunden-Kfz und Lieferfahrzeuge erfolgen über die Straße Leopoldsbrunnen (Bundesstraße B 195). Die Anlieferzone für den NORMA-Markt befindet sich vor der westlichen Fassade des Markt-Gebäudes.*

*Im Rahmen der Planungen zum Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters soll der Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz aufgestellt werden, dessen Entwurfsfassung vorliegt.*

*Auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes und des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist das Problem gewerblicher Schallimmissionen ausgehend vom Markt einschließlich des diesem zuzurechnenden Fahrverkehrs und der zuzurechnenden Parkvorgänge auf dem Betriebsgelände und des Schutzes der nächst gelegenen schutzwürdigen baulichen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch entspre-*

chende Festsetzungen zu klären. Die Höhe der gewerblichen Schallimmissionen (Beurteilungspegel) sind auf der Grundlage der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 11.08.1998) zu ermitteln und mit den dort angeführten, von der baulichen Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerten (IRW) zu vergleichen.

Schutzwürdige Nutzungen befinden sich östlich und südlich des geplanten Betriebsgeländes. Vorbelastungen durch Emissionen anderer gewerblicher Einrichtungen (Tankstelle, Autowaschanlage) sind westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz in einem Abstand von ca. 90 Metern und mehr zu nächstliegenden schutzwürdigen Bauungen vorhanden.

Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Gewerbelärm gezogen werden:

- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht IRWT und IRWN gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise der Tankstelle mit Autowaschanlage und des NORMA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen mit Ausnahme des Immissionsortes IO 06 (Leopoldsbrunnen 4, Nordostfassade) eingehalten. Am Immissionsort IO 06 (Leopoldsbrunnen 4, Nordostfassade) wird der Immissionsrichtwert Tag IRWT um 0,1 dB(A) sehr geringfügig überschritten. Diese Überschreitung ist tolerierbar. Gemäß TA Lärm Nummer 3.2.1 soll die Genehmigung für eine Anlage auch bei einer Überschreitung der IRW aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass eine Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.
- Für die Überschreitung sind die Emissionen vom Kundenparkplatz des NORMA-Marktes ursächlich.
- Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen IRWT,max und IRWN,max gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise der Tankstelle mit Autowaschanlage und des NORMA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sehr sicher eingehalten.
- Voraussetzung für die Rechenergebnisse ist, dass die Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes aus Asphalt oder Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite  $b < 3$  mm bestehen und lärmarme Einkaufswagen Verwendung finden.
- Aus o.g. Ergebnissen kann abgeleitet werden, dass die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Orientierungswerte Tag und Nacht OWT und OWN gemäß DIN 18005 unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise der Tankstelle mit Autowaschanlage und des NORMA-Marktes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen eingehalten werden. An Immissionsorten innerhalb allgemeiner Wohngebiete fallend die Beurteilungspegel am Tage um 1,2 dB(A) geringer aus, weil bei Berechnungen gemäß DIN 18005 keine Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt werden.

*Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Verkehrslärm gezogen werden:*

- *Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch der Immissionsgrenzwert Nacht der 16. BImSchV entlang der Straße Leopoldsbrunnen teilweise überschritten werden. Während die Verkehrsstärke in der Nachtzeit nicht durch den Betrieb des NORMA-Marktes beeinflusst wird, kommt es am Tage zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung gegenüber der Vorbelastung um 0,8 dB(A).*
- *Damit kann Kriterium 1 (Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A)) und Kriterium 3 (die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten) ausgeschlossen werden (...).*
- *Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen sind deshalb nicht notwendig.*

*Aus schallschutztechnischer Sicht ist die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig.*

### **Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen**

#### **Begründung**

*Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm durch innerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen des geplanten NORMA-Marktes unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch eine Tankstelle mit Autowaschanlage innerhalb des westlich befindlichen Gewerbegebietes durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Eine durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellte schalltechnische Untersuchung, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen, sind Bestandteil der Planunterlagen.*

*In Bezug auf die o. g. Fragestellung ergeben sich folgende Aussagen:*

- *Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV an Bauungen entlang der südlichen Straßenseite der Straße Leopoldsbrunnen in beiden Beurteilungszeiten teilweise überschritten werden. In der Nacht trägt der Betrieb des NORMA-Marktes zu den Überschreitungen der IGW bzw. OW nicht bei. Am Tage erhöhen sich die Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung gegenüber der Vorbelastung um 0,8 dB(A).*

- *Die Berechnungsergebnisse zu den Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte Tag und Nacht für Gewerbelärm gem. DIN 18005, Bbl. 1 bzw. die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht gem. TA Lärm sowie die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch eine Tankstelle mit Autowaschanlage jeweils eingehalten werden.*

### **Festsetzungen**

*Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" der Stadt Dömitz sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:*

- *Eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes in der Zeit von 22.00 bis 06.00 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.*

Die vom Schallgutachter empfohlenen Festsetzungen können im Bebauungsplan mangels Ermächtigungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dömitz abgesichert.

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planbild abgedruckt.

Der Gutachter stellt fest, dass keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Die Stadt Dömitz setzt aber vorsorglich im "Bauwich" zu den zum Markt direkt benachbarten Flurstücken eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für eine optionale Lärmschutzwand fest. Damit soll die Option gesichert werden eine (ggf. auch freiwillige) Lärmschutzwand zu errichten.

## 18. Artenschutz

Der Landschaftsplaner kommt in seiner artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung mit Stand: 07/2019 zu folgendem Ergebnis:

*"Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sämtliche nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und alle europäischen Vogelarten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben untersucht. Grundlage hierfür bildete eine umfangreiche Datenrecherche sowie eine Potentialabschätzung und Geländebegehungen.*

*Zum Schutz vor baubedingten Konflikten wird eine Bauzeitenregelung empfohlen, wobei bei Beachtung von bestimmten Auflagen auch eine Bauzeit innerhalb des Brutzeitraums erfolgen kann.*

*Eine Kompensation des anlagenbedingten Verlustes an Bruthabitaten durch geeignete, bauvorgezogene CEF- Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben, ist erforderlich. Es werden 13 Nistkästen in den verbleibenden Bäumen und am Baukörper angebracht. Außerdem werden innerhalb des Plangebietes Bäume und Sträucher gepflanzt.*

*Die Prüfung aller weiteren streng geschützten Artengruppen ergab keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen."*

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

## 19. Gestalterische Festsetzungen

Ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V die Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 getroffen.

Die Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt: *"Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig."*

Die Festsetzung Nr. 7 lautet wie folgt: *"Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig."*

## 20. Baugrund

In der Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen zum Bauvorhaben Neubau NORMA Lebensmittelmarkt, Dömitz hat das Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal mit Stand: 08.05.2018 zur Bodenbelastung wie folgt ausgeführt:

*"Untersuchungsgegenstand sind oberflächennah aufgeschüttete Sande überwiegend unter Pflaster (Bettungsschichten), tw. auch unter dem Oberboden ohne, oder nur mit geringen Bauschuttbestandteilen.*

(...)

### *Beprobung*

*Die Beprobung erfolgte aus Kleinschürfen nach Pflasteraufnahme und auch aus den Bohrsonden bei der Baugrunderkundung.*

*Im Erdstofflabor wurde aus allen Einzelproben eine organoleptisch beurteilt repräsentative Mischprobe für die chemische Analytik zusammengestellt.*

### *Analytik*

*Die Analytik erfolgte in einem akkreditierten Prüflabor mit folgendem Untersuchungsergebnis:*

<i>Mischprobe für die Analytik</i>	<i>Entnahme 0,00 = OKG</i>	<i>Verwertungs- / Einbauklasse</i>	<i>Laborbericht Anlage</i>
<i>Entnahmestellen BP 1, 3, 4 u. 8</i>	<i>0,8 - 0,65 m</i>	<i>Z 2</i>	<i>Prüfbericht Nr.: 2018-0293 Anlage 10</i>

### *Verwertung*

*Die untersuchte Mischprobe ist mit umweltrelevanten Schadstoffen belastet und der Verwertungs-/Einbauklasse Z 2 zuzuordnen.*

*Damit bestehen für deren Verwertung abfallrechtlich Einschränkungen.*

*Folgende Grenzwertüberschreitungen gegenüber Verwertungs- / Einbauklasse Z 1.2 wurden am Feststoff analysiert:*

<i>- PAK</i>	<i>4,2</i>	<i>mg/kg TS</i>	<i>&gt; 3</i>	<i>---&gt;</i>	<i>Z 2</i>
--------------	------------	-----------------	---------------	----------------	------------

*Es wird empfohlen, die Verwertung mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen.*

*Die Bewertung bezieht sich auf die entnommenen Bodenproben. Durch anthropogene Beeinflussung von Zwischenbereichen in den Aufschüttungen, kann eine mögliche andere Zuordnung nicht ausgeschlossen werden.*

*Zur Optimierung des Aufwandes für die Verwertung kann es sinnvoll sein, abschnittsweise weitere Untersuchungen für eine räumliche Abgrenzung durchzuführen, da die aufgeschütteten Sandböden (...) entsprechend ihren bauphysikalischen Eigenschaften bautechnisch verwertbar sind."*

Diese Abstimmungen werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes vorgenommen. Insoweit schon im Bebauungsplan weitere Hinweise aufgegriffen werden sollen, wird um entsprechende Informationen gebeten.

## **21. Altlasten / Munitionsbelastung**

### **Altlasten**

Der Stadt Dömitz sind neben den Erkenntnissen des Baugrundgutachtens (siehe Kapitel 18) für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Werden bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt 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.

### **Munitionsbelastung**

Der Stadt Dömitz liegen für das Plangebiet keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Folgende Hinweise zur Kampfmittelbelastung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 öffentlichen 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 Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren 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 "Tiefbauarbeiten" Pkt. B 141 "Rammen", B 142 "Bohrgeräte im Spezialtiefbau", D 150 "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadenersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB "Baugefährdung" herangezogen werden.

## 22. Belange des Denkmalschutzes

Folgender Hinweis zu Bodendenkmalen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

"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."

## 23. Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel	7.180,0 qm	88,2 %
Straßenverkehrsfläche	959,9 qm	11,8 %
<i>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze - überlagernd</i>	<i>2.465,2 qm</i>	<i>30,3 %</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernd</i>	<i>1.792,4 qm</i>	<i>22,0 %</i>
<i>Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand - überlagernd</i>	<i>113,3 qm</i>	<i>1,4 %</i>
Gesamt	8.139,9 qm	100,0 %

### Hinweis zu 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.