

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dömitz

Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel - Verfahren nach § 13 a BauGB – Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung Dömitz hat am 07.12.2017 den Beschluss zur Durchführung des B-Planverfahrens **Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel** in Dömitz gefasst. Das Planverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Dieser Beschluss wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel - Verfahren nach § 13 a BauGB – Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Mitteilung über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dömitz hat am 07.11.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel Planteile A und B und den Entwurf der dazugehörigen Begründung Planteil C gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sollen die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt werden.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Dömitz in Richtung Lenzen, direkt an der B 195. Die Flurbezeichnung ist Gemarkung Dömitz, Flur 14, Flurstücke 353, 354, 355, 356 und 485.

Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter. Dieser soll abgebrochen und im Wesentlichen an gleicher Stelle aber mit größerer Verkaufsfläche (bis zu 1.100 qm, ergänzt durch einen Bäcker oder / und Metzger mit bis zusammen 200 qm Verkaufsfläche) neu errichtet werden. Die bisher zum rückwärtigen Grundstücksbereich orientierte Ausrichtung des Lebensmittelmarktes wird grundlegend verändert, so dass der Eingang und die Stellplätze von der Straße aus eingesehen und direkt erreicht werden können. Die Verträglichkeit zum Stadtzentrum sowie zu den umliegenden Gemeinden wurde gutachterlich nachgewiesen, auch wenn durch die Erhöhung der Verkaufsraumfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschritten und damit die Festsetzung als SO-Gebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich wird.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst.

Das Planverfahren wird nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan trifft die klassische Innenentwicklung (Nachverdichtung von Flächen) zu. Die Planung unterliegt damit keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Der Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel mit der Begründung liegt in der Zeit

vom 09.12.2019 bis zum 13.01.2020

im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel in Dömitz sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> veröffentlicht und online einsehbar.

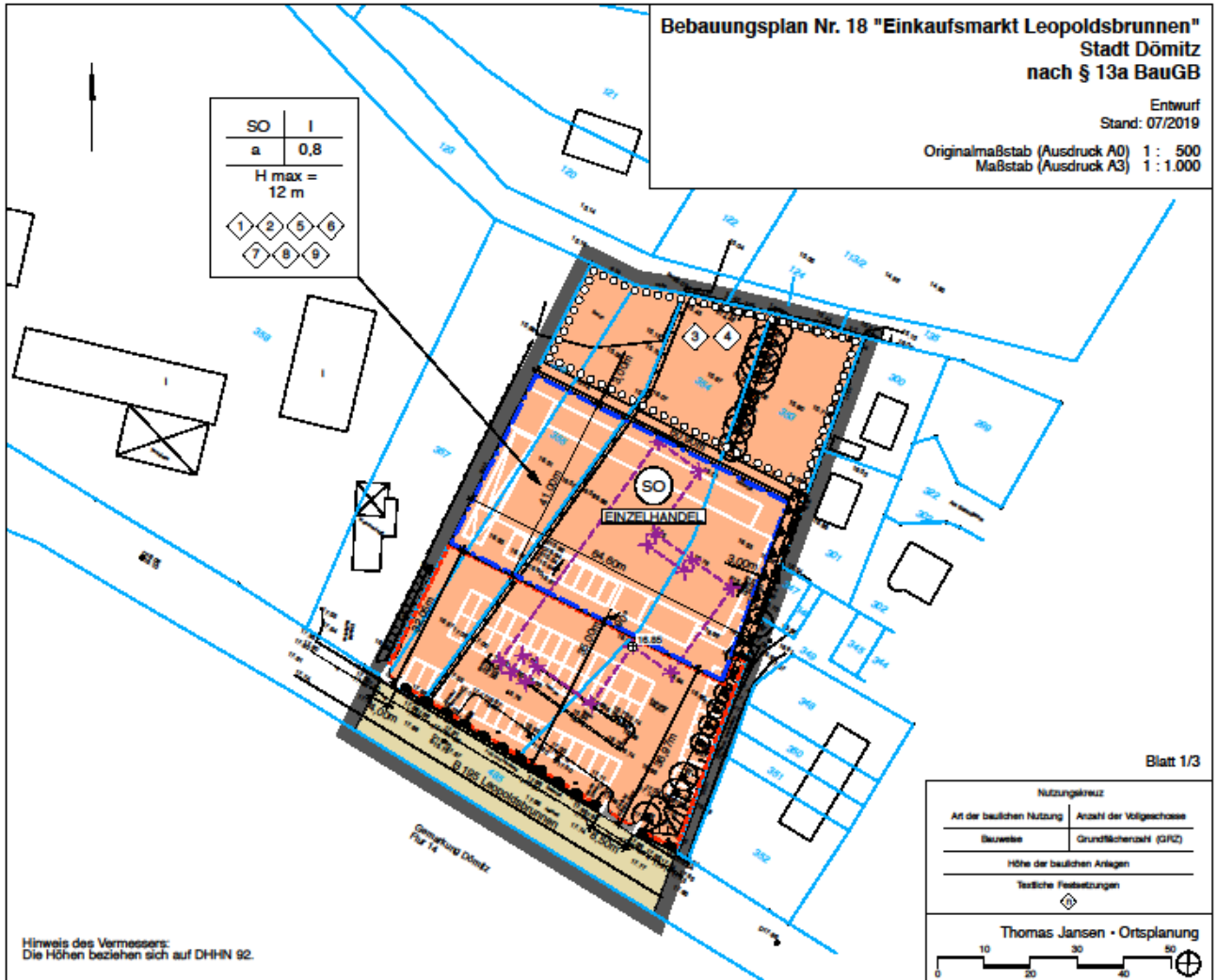
Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das B-Planverfahren „Nr. 18 „Neubau Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen“ – SO-Gebiet Einzelhandel in Dömitz nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dömitz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht von Bedeutung ist.

Dömitz, den 08.11.19

Suhrau
Bürgermeister

Siegel



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

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

Sondergebiet Einzelhandel – SO EINZELHANDEL - dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevanter Nahversorgung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs 3 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl / GRZ - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

I

Anzahl der Vollgeschosse; eingeschossig als Höchstmaß - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

H max

max. Höhe über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt - entsprechend Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 LBauO M-V)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsräume sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

n

textliche Festsetzung

⊕ 16.85

Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN92)

Planzeichen ohne Normencharakter

355

Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)

Maßangaben in Meter

x 16.85

Höhenpunkt aus der Vermessungsunterlage ohne Bindungswirkung

⊙

vorhandene Gehölze (Quelle: Vermessungsgrundlage)

Abriss von Gebäuden (Bestand)

Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes und Anlagen von Stellplätzen informative Abbildung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 5 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, das 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 (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)
- 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)
- 4 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 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 Sträucher der Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

- 6 Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellblechplatten, Holzschindeln und Kunststoffplatten, weißen sowie blauen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
- 7 Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, 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 Werbefelder 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.

Pflanzliste A - Bäume (Qualität mit Ballen, 12-14 cm)

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

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

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hassel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Pflaenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea

Hinweise:

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 Immissionsschutz im städtebaulichen Vertrag:

Aufgrund der ermittelten Lärmbeurteilung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Pflanzungsbereiches durch Verkehrs- und Gewerbellärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 18 "Einkaufsmarkt Leopoldsbrunnen" 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 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.

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 Auskunftsersuchen 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 Beräumungsmaßnahmen 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 "Tiefbauarbeiten" Pkt. B 141 "Rammern", 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.

Hinweise zu Altlasten:

Werden durch das Vorhaben 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.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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.

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 05.01.2019 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

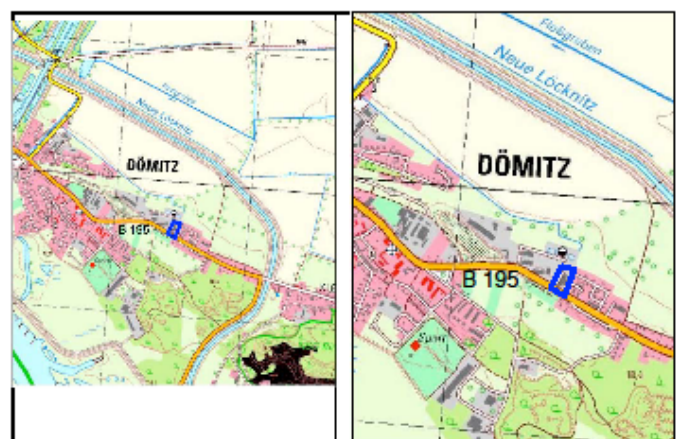
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V, S. 331)

Kartengrundlage

Ämtlicher Lageplan (Stand: 02.02.2018)
des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, 19294 Neu Kallb
Lageystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN92
Nach Auskunft des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
beträgt die Umrechnung der Höhen von DHHN92 nach
DHHN2016 im Dömitzer Bereich -0,019 cm.
Gemarkung Dömitz
Flur 14
Originalmaßstab der Vermessung
Maßstab 1:250
GB.-Nr. 18020

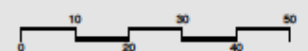
Erstellung/EDV

CAD-Programm
VektorWorks



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

Auftraggeber Stadt Dömitz



Blatt Nr.: Blatt 3/3
Stand: 07/2019
Maßstab (DIN A0): 1 : 500
Maßstab (3x DIN A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal