

**4/63/2022**

Beschlussvorlage  
öffentlich

**Stadt Dassow**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der  
Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny  
Markt westlich der B 105 (am bisherigen  
Standort)  
- hier: Billigung des Vorentwurfs -**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.09.2022	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

**Sachverhalt**

Es besteht die Absicht der Stadt Dassow auf der Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers den Einzelhandelsstandort „Penny“ an der B 105 zu erneuern. Der „Penny Markt“ wird seit den 1990iger Jahren betrieben. Die Erneuerung des „Penny Marktes“ ist vorgesehen, um die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Dassow und auch von Besuchern und Feriengästen zu verbessern. Der neue Markt soll die heutigen Käufer- und Kundeninteressen berücksichtigen. Am bisherigen Standort soll ein Ersatzneubau erfolgen. Der Standort befindet sich unmittelbar an der B 105 und ist bisher planungsrechtlich nicht gesichert. Zum Stadtinnenbereich hin schließen sich östlich die Sporthalle und die Zufahrt zur Rudolf-Breitscheid-Straße an.

Die Stadt Dassow hat den Aufstellungsbeschluss am 04.05.2021 gefasst.

Die Stadt Dassow hat einen Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet mit der „Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 08. November 2021) erstellt.

Die Planungsanzeige durch die Stadt Dassow ist am 21.07.2021 erfolgt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Untersuchungen zum Einzelhandel mit der „Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow vom 08. November 2021“ und der „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow vom Januar 2021“ ist die Landesplanerische Stellungnahme vom 22.12.2021 erfolgt. Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Zielsetzungen werden durch die Stadt Dassow im Entwurf des Flächennutzungsplanes beachtet. Für die Aufrechterhaltung und Sicherung der Nahversorgung ist der Ersatz des bisherigen „Penny Marktes“ durch einen an die heutigen Anforderungen angepassten Markt erforderlich. Bei dem Neubau sollen auch die energetischen Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit entsprechend beachtet werden.

Abstimmungen zur verkehrlichen Anbindung fanden im Vorfeld statt. Die Aufrechterhaltung der bisherigen Verkehrsführungen ist vorgesehen und durch das zuständige Straßenbauamt Schwerin bestätigt.

Naturschutzfachliche Belange wurden geprüft. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse wird ausgegangen.

Der „Penny Markt“ wird durch die Festsetzungen zur Höhe in die landwirtschaftliche Situation eingefügt. Durch Höhenfestsetzungen wird dies entsprechend beachtet.

Mit der zuständigen Forstbehörde wurde abgestimmt, dass bei einer Neueinrichtung an gleicher Stelle Waldbelange nicht berührt sind. Der Standort wurde entsprechend angepasst und optimiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
  - im Osten: durch die B 105,
  - im Süden und im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg bzw. Gehölzflächen am Geh- und Radweg.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

1	1. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
2	2. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Text Teil B Vorentwurf (öffentlich)
3	3. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Begründung Vorentwurf (öffentlich)

4	4. cima-Auswirkungsanalyse PENNY-Erweiterung (01/2021) (öffentlich)
---	--