

4/1629/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Stadt Dassow

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 "Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt" der Stadt Dassow - Abwägungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 26.03.2024	<i>Bearbeitung:</i> Deborah Horn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1411
---	--

<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 1990er 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 für ein zweistufiges Regelverfahren gefasst.

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 wurde durch das Straßenbauamt Schwerin im Stellungnahmeverfahren bestätigt.

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

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.

Die Vorentwürfe lagen in der Zeit vom 12. Januar 2023 bis einschließlich 13. Februar 2023 im Amt Schönberger Land im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte am 20.01.2023.

Es ergeben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB sowie der Nachbargemeinden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Entwürfe der Bauleitplanung lagen in der Zeit vom 04. Januar 2024 bis einschließlich 15. Februar 2024 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an

der Aushangtafel, 23923 Schönberg im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.12.2023. Die Offenlage musste wegen eines Bekanntmachungsfehlers erneut durchgeführt werden und wurde wiederholt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und Stellen ergaben sich

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Es ergeben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB, sowie der Nachbargemeinden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Verbände sind nicht eingegangen.

Die Waldflächen werden im Planverfahren nochmals präzisiert und entsprechend außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Waldabstandszone wird entsprechend dargestellt. Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Forstbehörde wurde im Planverfahren geregelt. Die Zufahrtsregelung ist gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt geregelt und entspricht dem Bestand. Somit ist aus Richtung Grevesmühlen im Norden des Plangebietes nur eine Zufahrt möglich; jedoch keine Ausfahrt. Die Baugrenzen werden klargestellt. Das heißt die Anbauverbotszone muss außerhalb der Baugrenze verlaufen. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes hierzu ist zur Klarstellung einzuholen und den Unterlagen beizufügen. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sind im Durchführungsvertrag geregelt. Es sind Ausgleichspunkte aus einem Ökokonto innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ bereitzustellen und abzusichern.

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gesichert. Innerhalb des Durchführungsvertrages werden auch die Anforderungen an Photovoltaikanlagen geregelt. Der Bauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu sehen. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt. Die Bekanntmachung ist kurzfristig vorgesehen.

Die Löschwasserbereitstellung ist gesichert. Die Sichtdreiecke werden beachtet. Die Waldabstandsbereiche sind zusätzlich nach Bekanntgabe durch das Forstamt gekennzeichnet. Das Forstamt hatte das Einvernehmen zur Planungsabsicht bereits erklärt. Innerhalb der Zufahrten sind keine Stellplätze zulässig. Der Höhenbezugspunkt wird beachtet.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Die Natura2000-Verträglichkeit ist sowohl für die GGB als auch die VSG, die von der Planungsabsicht betroffen sind, nachgewiesen und bestätigt.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Stadt Dassow zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	2024-03-22 Abw.B39Dassow (öffentlich)
---	---------------------------------------