

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

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 16.04.2024	<i>Bearbeitung:</i> Silke Plieth <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
--	---------------------------------	-------------------

Sachverhalt

Die Planunterlagen zum B-Plan Nr. 39 wurden bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen beraten. Es gab jedoch noch einige Ergänzungen und Anpassungen, die in die Planunterlagen eingeflossen sind und in dieser Vorlage als Beschlussfassung in der Stadtvertretung nun zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Dassow hat das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt und bereits genehmigt.

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 für ein zweistufiges Regelverfahren gefasst. Die Zielsetzungen wurden mittlerweile im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird vorbereitet. 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.

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.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen, sondern zu einer Klarstellung und damit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das Planverfahren kann mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow der Durchführungsvertrag bestätigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Dassow den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ 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,
bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung.
2. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 wird gebilligt.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Bebauungsplan Nr. 39 Plan (öffentlich)
2	Bebauungsplan Nr. 39 - Text (öffentlich)
3	B-Plan 39 Begründung S. 1-50 (öffentlich)
4	B-Plan 39 Begründung S. 50-101 (öffentlich)