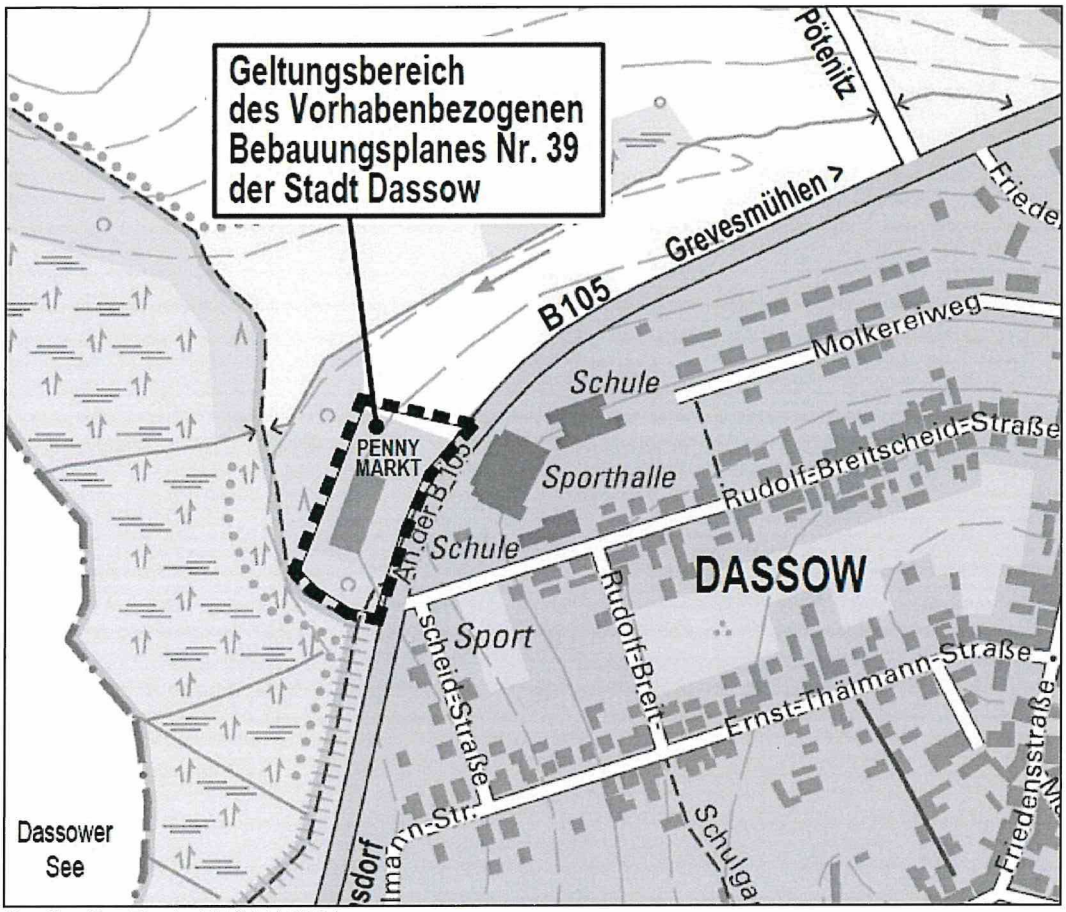
Zusammenfassende Erklärung der Stadt Dassow gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)



Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021

Vorbemerkung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dassow stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B105 (am bisherigen Standort) auf der Grundlage des Antrages der Antragsteller auf. Die Stadt Dassow berücksichtigt die Entwicklungsabsichten des Penny Marktes am bisherigen Standort. Es besteht das Ziel, den Penny Markt an die heutigen bedarfsgerechten Anforderungen zur verbrauchernahen Versorgung anzupassen und den Penny Markt entsprechend heutigen Käufer- und Kundenverhaltens zu erneuern. Es ist das Ziel, den Penny Markt auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu gestalten. Die baulichen Anforderungen an die heutige bedarfsgerechte Entwicklung sind zu berücksichtigen. Als Voraussetzung für den Ersatzneubau wird die planungsrechtliche Grundlage mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 geschaffen.

Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich direkt an der Bundesstraße 105 am westlichen Stadtrand und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1. Änderung der Neubekanntmachung vom 26.04.2024) der Stadt Dassow ist der Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde Rechnung getragen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen waren neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligungen die erstellten Fachgutachten und die Natura 2000-Vorprüfungen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen, die zu erwarten sind, beschrieben.

Das Planvorhaben wird als Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt realisiert. Es werden überwiegend bereits bebaute und genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzliche Inanspruchnahme ist gering. Insofern entstehen kaum zusätzliche Flächenversiegelungen. Es kommt lediglich zu einer geringen Neuversiegelung für Stellplatzflächen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betrifft nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelungen im nördlichen Planbereich; ansonsten sind maßgeblich bestandssichernde Festsetzungen für Gehölze beachtlich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung der anzuwendenden Bilanzierungsgrundlagen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Umweltbericht dargestellt. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto NWM-038 „Naturwald Lostener See“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht. Die Reservierungsbestätigung der Ökopunkte wurde erbracht.

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgen durch Heckenpflanzungen. Diese sind als Eingriffsminimierung zu betrachten und können auf den Ausgleichsumfang mangels der Größe nicht angerechnet werden.

Zur Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Vorhabengebietes. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Stadt Dassow selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Die Fläche des Plangebietes besitzt aufgrund der bestehenden Nutzungen keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Auf Grund der Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrsbelastung ist von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen. Die Luftqualität wird sich aufgrund der Zunahme des Verkehrs durch den zukünftig vergrößerten Lebensmittelmarkt leicht verändern, es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima erwartet. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Dem Plangebiet kommt keine Erholungsfunktion zu. Die Erholungsfunktion kann in der näheren Umgebung erfüllt werden (Uferzone Dassower See). Es ergeben sich im Wesentlichen keine veränderten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandsnutzung. Die angrenzende Erholungsnutzung (Radweg am Dassower See, Spielgeräte am Radweg) bleibt erhalten.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Urbaner Raum", dessen Landschaftsbild mit urban bewertet wird. Er befindet sich direkt westlich an der Bundesstraße B 105 nach Lübeck und liegt im Bereich von Zerschneidungsachsen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild wird durch das Marktgebäude und zugehörige Stellplatzflächen, die nicht durch Baumanpflanzungen gegliedert sind, bestimmt. Mit der geplanten Bebauung wird lediglich der bisher unbebaute Raum im nördlichen Bereich des Plangebietes verändert. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Nutzung im Plangebiet geprägt. Eine Verbesserung wird durch die geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe des geplanten Nahversorgers und die am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches vorgesehene Heckenanpflanzung erreicht. Damit wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet. Zusätzlich vorteilhaft wirken sich die Festsetzungen zur Dachbegrünung aus; aus Energiesicht ist die Verwendung von Photovoltaikmodulen auf Teilen der Dachfläche gewünscht.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ebenfalls keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Südwestlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich in unmittelbarer Nähe folgende internationale Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) – „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" (DE 2031-471).

Im Bereich westlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Schutzgebiete nahezu deckungsgleich. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt ein Managementplan vor, Abschluss 26.05.2015. Die Natura2000-Schutzgebiete befinden sich außerhalb des Plangebietes. Lediglich im südwestlichen Bereich grenzen das Plangebiet und die FFH-Gebiete in einem geringfügigen Abstand aneinander. Es werden keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen.
Durch den Neubau (Ersatzneubau) des Penny Marktes bleibt die bisherige Nutzung erhalten. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich nur geringfügig ändern. Es kommt zu keiner Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Marktstandortes. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch den vorhanden Nahversorgungsmarkt sind die Mehrbelastungen als gering einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren für den Vorentwurf wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung für die betroffenen Schutzgebiete durchgeführt:

- Natura2000-Vorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
  - Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" (DE 2132-303) „Traveförde und angrenzende Flächen" (DE 2030-392) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023

- Natura2000-Vorprüfung für die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG):
  - „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) „Traveförde“ (DE 2031-401) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023

Im Ergebnis kann beurteilt werden, dass es bei der Umsetzung der Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anliegenden in den für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile kommen kann. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung war somit nicht erforderlich.

Dies bezieht sich in Bezug auf die Natura2000–Vorprüfung für die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) auf:
- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)
- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)
- „Traveförde“ (DE 2031-401).

In Bezug auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bezieht es sich auf die Gebiete:
- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)
- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)
- „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392).

Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung der Sicherung der Nahversorgungsfunktion in der Stadt und der Sicherung des Grundzentrums durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. In der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Aufstellungsbeschluss
Mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) durch die Stadtvertretung am 04.05.2021 wurde das Planverfahren als zweistufigen Regelverfahren eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in der Zeit vom 12.01.2023 bis einschließlich 13.02.2023 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung

äußern. Im Rahmen der Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

In den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Belange vorgetragen:
- Verkehrliche Erschließung und Anbindung an die Bundesstraße
- Waldbelange
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung
- Erstellen einer Vorprüfung für die Natura 2000-Schutzgebiete
- Artenschutz und naturschutzfachliche Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen dar.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 12.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land statt. Die Stadt Dassow hat die Veröffentlichungsfrist auf 6 Wochen festgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB war aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers zu wiederholen. Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 04.01.2024 bis einschließlich 15.02.2024 durch Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land statt. Die Stadt Dassow hat die Veröffentlichungsfrist auf 6 Wochen festgelegt. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen während der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 2 BauGB
Mit Schreiben vom 21.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:
- Waldbelange, Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung
- Naturschutzfachlicher Ausgleich und Erwerb von Ökopunkten
- Vertragliche Sicherung der Ökopunkte
- Anforderungen an PV-Anlagen
- Bestätigung der Ergebnisse der Natura 2000-Vorprüfungen
- Anforderungen Lärmschutz aus dem Straßenverkehrslärm
- Artenschutz – Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Einarbeitung der zu berücksichtigenden Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen.

Satzungsbeschluss
Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) in ihrer Sitzung am 30.04.2024 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land erfolgt.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden durch die Stadt Dassow im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung der Neubekanntmachung überprüft. Zunächst ging es der Stadt Dassow insbesondere darum, innerhalb des Stadtgebietes den geeignetsten Standort für einen Nahversorger zu überprüfen, um die Planungsabsichten für den Penny Markt weiter fortzuführen. Im Ergebnis wurde aus Sicht der Nahversorgungsaufgaben des Grundzentrums Stadt Dassow der Standort des bisherigen Penny Marktes als am ehesten und am besten geeignet für die Aufgaben der Nahversorgung im Stadtgebiet gesehen; hier natürlich für den westlichen Bereich des Stadtgebietes.
Planungsalternativen für das Plangebiet selbst wurden insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Anbindung untersucht. Eine veränderte und ergänzende verkehrliche Anbindung im Norden des Plangebietes ist nicht zielführend. Dies wurde im Rahmen der Abstimmungen durch das Straßenbauamt Schwerin bestätigt.
Die Optimierung der Grundstücksflächen ist das Ziel, um zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu vermeiden. Die Grundstücksflächen sollten zunächst in westliche Richtung, zum Dassower See hin, unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ausgenutzt werden. Dem stehen jedoch Belange der Forst soweit entgegen, dass die bisherige Baukante auch die zukünftige Baukante sein muss. Insofern wurden Planungsalternativen in nördliche oder südliche Richtung untersucht. Unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Flächen für den Radfernweg E9 wurden Flächen im Norden favorisiert. Hier kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung des Plangebietes. Die ursprüngliche Zielsetzung, möglichst keine Erweiterung der Grundstücksflächen zu realisieren, wurde somit überwiegend beachtet. Eine Erweiterung und Ergänzung von überbauten Flächen in Richtung Bundesstraße ist ausgeschlossen.

Mit den Optimierungen des Plankonzeptes wird auch eine Einbindung des Plangebietes in nördliche Richtung in das landschaftliche Gefüge verbessert. Hier werden im Grunde Flächen für Anpflanzungen vorgesehen, die einen weichen Übergang in die offene Landschaft sichern und das Grundstück gegenüber der offenen Landschaft abschirmen. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen.

Dassow, den 25.6.2024

STADT DASSOW
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin der Stadt Dassow

Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de