

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und
Bauen der Stadt Dassow
vom 05.08.2021

Top 5.2 Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow "nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24" - Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit

Herr Schulz vom Planungsbüro erhält einstimmig Rederecht und stellt den Vorentwurf des Bebauungsplanes vor. Zuvor geht er noch auf das Schema des B-Planverfahrens allgemein näher ein. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Jahr 2019. Das Gebiet ist ca. 2 ha groß. Der Teich wird renaturiert und teilweise für Regenwassereinleitung gemäß Abstimmungen mit dem Erschließungsplaner sowie des Zweckverbandes genutzt. Der Wendepunkt als Einbahnstraßensystem hergestellt und ist für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Es gibt 2 öffentliche Behindertenstellplätze. Die Grünflächen liegen innerhalb des Naturschutzgebietes, sollen jedoch nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für Ausgleich genutzt werden. Sodann folgt die Vorstellung weiterer Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften. Insbesondere folgen Diskussionen zu den Stellplätzen auf den Grundstücken. Die Festsetzung 1.2 ist daher zu überdenken bzw. anzupassen. Die Stellplatzanzahl ist auf die Wohneinheitenanzahl zu beziehen, z.B. 2 Stellplätze/Hauptwohnung bzw. 1 Stellplatz für untergeordnete Wohnungen. Herr Matzke fragt nach der Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten. Herr Schulz von IPP informiert, dass Solaranlagen auf dem Dach grundsätzlich zulässig sind, prozentual ca. maximal 50 % der Flächen. KfW-55 Standards werden für die Zukunft berücksichtigt und sind in Bearbeitung.

Zudem merkt Herr Ober an, dass im Plan 3 zu erhaltende Bäume dargestellt sind. Diese Aussage allein schützt jedoch noch nicht den Erhalt der Bäume. Dies wäre dahingehend zu konkretisieren u.a. durch weitere Festsetzungen, dass z. B. Gartenlauben oder Schuppen im Wurzelschutzbereich nicht zulässig sind. Sodann geht es um die Häuserformen und es wird die Frage des sich Einfügens der Traufhöhe mit 4,75 m in den ursprünglichen Ortskern aufgeworfen. Die Firsthöhe mit 9.50 m ist normal. Auch über eine prozentuale Begrenzung der Verglasung wird beraten. Mehrheitlich werden jedoch die modernen Häuser mit einem eigenen Gebietscharakter für diesen Standort befürwortet. Der Ausgleich soll möglichst im Stadtgebiet umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung nachfolgender Themen wird der Beschluss über den Vorentwurf gefasst:

- Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. 2 Stellplätze/ Hauptwohnung und 1 Stellplatz je untergeordneter Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen
- Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück zu berücksichtigen
- Der erhaltenswerte Baumbestand ist so weit wie möglich zu sichern.
- Der Ausgleich ist vor Ort zu erbringen.
- Dachseiten mit Südausrichtung $+90^\circ$ sind zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen.
- Die Glas-Ausprägung der Giebel ist auf ein sinnvolles Maß zu begrenzen.

- Die Baufesner fr65/1 und fr65/2 sind in Breite und Tiefe aneinander anzugleichen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung billigt die Vorentwürfe des Planes unter Einschluss der vorgebrachten Ergänzungen und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24“ für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Der Vorentwurf des Planes und der zugehörigen Begründung sind im Amt Schönberger Land zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
7	0	0