

4/872/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratungsverlauf

Übersicht

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)	10.03.2022	geändert beschlossen
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)	22.03.2022	geändert beschlossen
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)	05.04.2022	

Ausführlicher Beratungsverlauf

10.03.2022

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

Wortprotokoll:

Frau Viehstaedt und Herr Loos kommen zur Sitzung dazu.

Die Ausschussmitglieder erteilen Herrn Hertelt vom beauftragten Planungsbüro einstimmig Rederecht.

Herr Hertelt informiert, dass es zum Vorhaben mit der Forst- und Denkmalbehörde langwierige Abstimmungen gegeben hat. Sodann erläutert Herr Hertelt die bereits in der Vorlage angegebenen Veränderungen näher.

Hinzu kommen weitere Informationen:

Zu den festgelegten Baulinien wurde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ergänzt, dass, soweit während der Bauarbeiten Altfundamente an anderer Stelle gefunden werden, sind diese als Baulinie anzunehmen.

Es gibt 3 Parkflächen den jeweiligen Gebieten zugeordnet - vor dem Gutshaus, die Tiefgarage und vor dem Ferienhausgebiet.

Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens wird der Lärmpegelbereich nachts auf der Südseite der Bergstraße gegenüber dem Parkplatz um 1 db durch Heckklappen- und Türeenschlagen überschritten. Dazu ist der Bau eines Schallschutzkörpers Richtung Bergstraße vorgesehen.

Hinsichtlich Scheinwerferlicht erfolgt eine Abschirmung zur Nachbarbebauung.

Ausgleich erfolgt auf den Maßnahmen M 1 - M 4 im Plangebiet und einer außerhalb des Geltungsbereiches.

Für Löschwasser ist ein Tank im Gebiet vorgesehen. Die Aufstellfläche reicht in die private Straße rein, ist hier nicht explizit dargestellt, aber zukünftig im Bauantrag zu berücksichtigen. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung erfolgen ggf. noch Äußerungen zur Aufstellfläche.

Zu den Fassaden erfolgen keine weitergehenden großen gestalterischen Festsetzungen, vor dem Hintergrund, dass sich konkrete Abstimmungen auf B-Planebene mit der Denkmalbehörde unter Würdigung des Denkmalschutzes als sehr schwierig erweisen und bauleitplanerisch nicht zum Ziel führen. Dies soll daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret mit der Denkmalbehörde abgestimmt und festgesetzt werden, unter Hinzuziehung der Stadt Dassow.

Weitere Naturschutzbelange (Vogelschlag, Lichtemissionen) wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Auch zur konkreten Lage von Spielplätzen müssen Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erfolgen.

Neuere textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

Es ist eine Ergänzung des bestehenden MI (Mischgebietes) erfolgt.

Im FH-Gebiet ist die Errichtung von ausschließlich Ferienhäusern für einen ständig wechselnden Personenkreis und der zur Verfügungstellung von Räumen gegen Entgelt zulässig. Die Fläche der Ferienhäuser ist auf 85 m² begrenzt zuzüglich Terasse und 10 m² Nebengebäude am oder im Hauptgebäude, für Doppelhäuser gelten die doppelten Werte.

Im Sondergebiet Infrastruktur und Wohnen war das Wohnen die Ausnahme, jetzt ist es die Regel.

Im neuen Sondergebiet (ehemaliges Forsthaus) ist Wohnen, ein Hofladen mit Verköstigung sowie Kinderbetreuung möglich.

Maß der baulichen Nutzung:

Tiefgarage - Die Flächen von den Stellplätzen wird mit auf die GRZ-Berechnung angerechnet.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Es wird empfohlen zu den örtlichen Bauvorschriften unter Pkt.II.1) Dachgestaltung folgendes nach der Textstelle „...sind zu begrünen“ zu ergänzen:

„Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ sowie Gartendenkmals „Parkanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.“

- 2.1. Es wird empfohlen in den Örtlichen Bauvorschriften unter Pkt. II.3) Einfriedungen folgenden Satz *„Im Bereich Strandweg-Bergstraße und auch entlang der Bergstraße sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.“* zu ändern in:

„Im Bereich entlang der Bergstraße und auch in der Strandstraße im Bereich des Parkplatzes Strandweg-Bergstraße sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.“

Herr Ober fragt explizit noch einmal nach, ob es tatsächlich gewollt ist, in den B-Plan gar keine Aussagen zur Fassadenmaterialität zu treffen und alles der Denkmalbehörde zu überlassen.

Herr Lütgemeyer macht jedoch eindringlich klar, dass der B-Plan mit derartigen Festsetzungen unter Beachtung der Denkmalbehörde nicht zu Ende zu führen ist. Dies kann erst im konkreten Bauantragsverfahren erfolgen.

Die Bürgermeisterin, Frau Pahl, macht den Vorschlag, entsprechende Ergänzungen/ Textbausteine wie in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Vorbehalt mit aufzunehmen.

Sodann wird über die Alleenergänzung mit Winterlinden diskutiert.

Herr Martens ist mit den Linden jedoch einverstanden.

Auf der Fläche A 6 sind kleinkronige Bäume zu prüfen.

Auf der A 8 Fläche (Durchfahrtsstraße) sind die Bäume auf Funktionalität zu prüfen.

Die öffentlichen Flächen im Westen und Nordosten und möglichst auch der Grünfinger in das FH-Gebiet sollen fußläufig aus mehreren Richtungen begehbar sein, z.B. vom Süden, Westen und Nordosten. Auch hier sind Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erforderlich.

Herr Ober fragt nach der Unterhaltung des Parks? Dies übernimmt der Investor bestätigt Herr Martens.

Letztlich gibt Herr Matzke noch einige redaktionelle Hinweise und bedankt sich bei Herrn Hertelt für die Ausführungen.

Frau Viehstaedt verabschiedete sich aufgrund wiederkehrender technischer Probleme aus der Sitzung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp", einschließlich Begründung mit Umweltbericht, zusammen mit den zwei oben aufgeführten Ergänzungen zu den örtlichen Bauvorschriften. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

Die Herren Hertelt, Lütgemeyer und Martens verabschieden sich und verlassen die Sitzung.

22.03.2022

Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Dassow

Wortprotokoll:

Frau Pahl berichtet aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen. In dem Fachausschuss wurde die Planung durch den beauftragten Planer Herr Hertelt vorgestellt. Auf eine Teilnahme im Hauptausschuss wurde verzichtet. Frau Pahl stellt die geänderten Inhalte zum Vorentwurf vor (Parkplatzflächen, Sichtachse des Parkes aufgrund des Denkmalschutzes, Festsetzung SO Forsthaus, Veränderung der Baulinien und Baugrenzen).

Herr Matzke ergänzt, dass der Ausgleich zum Teil vor Ort erfolgen soll. Darüber hinaus berichtet er aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen und der dortigen Diskussionen. Als Ergebnis aus der dortigen Diskussion sollen folgende Festsetzungen angepasst werden: Anpassung der Formulierung zur Zulässigkeit von Vorhaben und der Gestaltung, Anpassung Einfriedung, Streichung der Zulässigkeit von Pultdächern (II.1) sowie Prüfung der Pflanzliste.

Herr Westphal erkundigt sich zum Schallschutz. Frau Pahl führt aus, dass dieser grundlegend nicht notwendig wäre. Im Bereich des südwestlichen Parkplatzes (Ecke Strandweg/ Bergstraße) ist ein bepflanzter Wall als Schallschutzmaßnahme geplant.

Auf Nachfrage von Herrn Dutschke zur Realisierung des Ausgleichs legt Frau Pahl dar, dass dieser wie empfohlen vor Ort erfolgt. Der Ausgleich des Waldes erfolgt über ein Ökokonto in der Landschaftszone.

Herr Fenner erkundigt sich, ob die Verkehrsflächen für einen guten Verkehrsfluss ausreichend dimensioniert sind. Frau Pahl verweist auf das Verkehrsgutachten. Aus dem SWB-Ausschuss kam darüber hinaus der Hinweis eines Monitorings (Links-Abbiegen usw.).

Beschluss:

Der Hauptausschuss empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp", einschließlich Begründung mit Umweltbericht, zusammen mit den Ergänzungen zu den örtlichen Bauvorschriften aus dem SWB-Ausschuss. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

05.04.2022

Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow

Wortprotokoll: