

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und
Bauen der Stadt Dassow
vom 02.06.2022

Top 5.1 Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow „Brennereiweg“ - Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit -

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen erteilt für die Tagesordnungspunkte 5.1 und 5.2 Frau Lachmann vom Planungsbüro Hufmann und für den Tagesordnungspunkt 5.3 Herrn Scheunchen vom Planungsbüro Hanft und Kautzky einstimmig Rederecht.

Frau Lachmann stellt die wesentlichen Festsetzungen und Inhalte des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 38 vor. Unter anderem, dass pro Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig sind, davon eine als Ferienwohnung, soweit sich diese einer Dauerwohnung unterordnet. Die Straßenbreite beträgt 6,50 m zzgl. 1,50 m Gehweg. Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Hierbei wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angefragt, welche Sachverhalte für das Verfahren relevant sind. Die Prüfung von möglichen Altlastenflächen wird im Verfahren konkreter.

Herr Ober weist darauf hin, dass Altlasten geprüft werden müssen, da ein konkreter Hinweis jetzt darauf vorliegt.

Bezüglich der Zulässigkeit von untergeordneten Ferienwohnungen sind sich alle Ausschussmitglieder einig, dass diese Art der Nutzung bisher nicht Thema war und das Zustandekommen im Vorentwurf zum B-Plan für die Ausschussmitglieder nicht nachvollziehbar ist. Hauptsächlich soll dieses Gebiet Wohnraum für Einwohner schaffen.

Herr Matzke leitet diese Nutzung insbesondere aus der Ausweisung des dörflichen Mischgebietes ab.

Herr Ober geht auf die Nutzungsausweisung des neuen Baugebietes als dörfliches Mischgebiet ein und zweifelt diese an. Ziel soll es sein, den landwirtschaftlichen Nebenerwerb in den vorhandenen Bereichen einschl. damit verbundener Gerüche und Geräusche weiterhin sicherzustellen. Die Ausweisung als dörfliches Mischgebiet sieht Herr Ober in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung als Krücke, zukünftige Folgen für die Stadt sind zu berücksichtigen.

Zudem weist Herr Ober auf widersprüchliche Festsetzungen hin, u.a. eine zulässige GRZ von 0,4 bei Zulässigkeit von landwirtschaftlichem Nebenerwerb.

Herr Matzke informiert, dass die GRZ der Versuch eines Kompromisses ist, in einem dörflichen Mischgebiet zugleich erschwingliche Grundstücke zu ermöglichen. Zudem war aus der Rücksprache mit der Planungsbehörde des Landkreises eindeutig die dringende Empfehlung die Ausweisung als Mischnutzung im von der Stadtvertretung kürzlich beschlossenen Entwurf zum Flächennutzungsplan. Eine Ausweisung des B-Plan-Gebietes als allgemeines oder reines Wohngebiet wird vor diesem Hintergrund als nicht genehmigungsfähig angesehen. In einem B-Plangebiet als Teilgebiet des FNP-Mischgebietes müssen jedoch nicht alle zulässigen Elemente des Mischgebietes vorhanden sein.

Herr Fenner regt an, unter Punkt 4.3. der Begründung, die Versorgung des Gebietes mit Erdgas unter dem Gesichtspunkt der Förderung regenerativer Energien zu streichen.

Ferner wird die Frage gestellt, ob die Stichwege privat sind. Frau Lachmann beantwortet dies mit Ja.

Die Ferienwohnungsnutzung ist mit 5 Ja Stimmen und 1 Enthaltung auszuschließen.

Folgende Änderungen werden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen für den Beschluss über den Vorentwurf empfohlen:

Für den im Teil A dargestellten Straßenquerschnitt Brennereiweg ist bis zur Entwurfsphase zu klären, ob Erschließungsflächen unter Berücksichtigung von Begegnungsverkehr ausreichend zur Verfügung stehen.

In 1.4 sind die Worte "ausnahmsweise zulässig" durch "nicht zulässig" ersetzen.

In 4 sind die Sätze 2 und 3 zu streichen.

8.3 ist zu ergänzen: Solardächer sind auch auf Nebengebäuden und Carports zulässig.

8.5 1. Satz, letzter Teil ist zu ändern: "...sowie die Verwendung von naturbelassenem und farbig behandeltem Holz zulässig.

8.10 ist das Wort "oberirdisch" zu streichen.

In 8.11 ist der letzte Satz zu streichen, er widerspricht dem Gebietscharakter.

Im Teil 'Begründung' sind die obigen Änderungen ebenfalls zu übernehmen.

Im Teil Begründung ist zu ergänzen: Entwicklungsziel ist eine Erdgas-unabhängige Energie- und Wärmeversorgung, möglichst unter Einsatz regenerativer Energien wie Solar- und Erdwärme.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ mit den vorgetragenen Änderungen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Stadtvertretung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit orts-üblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0