

Stadt Dassow



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 02.06.2022

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:00 Uhr

Ort, Raum: im Foyer der Dornbuschhalle in Dassow, R.-Breitscheid-Str. 50

Anwesend

Vorsitzende/r
Gerd Matzke

Mitglieder

Maik Oldenburg

Katharina Stinnes-Mauch

Sören Fenner

Harald Loos

Matthias Ober

bis 21:15 Uhr

Vertretung für: Annerose Viehstaedt

Protokollführung

Gesa Kortas-Holzerland

Abwesend

Mitglieder

Rudolf Delker

Annerose Viehstaedt

Entschuldigt

Entschuldigt

Weiterhin anwesend:

Frau Lachmann - Planungsbüro Hufmann

Herr Scheunchen - Planungsbüro Hanft & Kautzky

Einwohner Stadt Dassow

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

- 2 Einwohnerfragestunde
 - 3 Änderungsanträge zur Tagesordnung
 - 4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 21.04.2022
 - 5 Öffentliche Vorlagen
 - 5.1 Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow 4/950/2022
„Brennereiweg“
- Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit -
 - 5.2 Satzung der Stadt Dassow über die Entwicklung des im 4/951/2022
Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee
- Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und
Auslegungsbeschluss -
 - 5.3 Variantenstudie zur baulichen Erweiterung von 4/938/2022
Betreuungskapazitäten für Kinder in der Stadt Dassow
 - 6 Sonstiges
-

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende Herr Matzke begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit sowie mit 6 von 7 Anwesenden die Beschlussfähigkeit fest. Herr Fenner ist stellvertretend für Frau Viehstaedt anwesend.

2 **Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner aus Dassow bezieht sich insbesondere auf den Tagesordnungspunkt 5.1 - Bebauungsplan Nr. 38 im Brennereiweg. Im Rahmen der Diskussionen der letzten Sitzung am 21.04.2022 zur FNP-Ausweisung des Gebietes wurden die Anregungen berücksichtigt.

1. Hier wird in der Begründung von Altlastenfreiheit ausgegangen. Er möchte darauf hinweisen, dass es früher ein Wirtschaftshof mit Siloanlagen war, die einfach aufgefüllt wurden. Die Anlagen sind aus Luftbilddaufnahmen nachvollziehbar. Wie wird damit umgegangen?
2. Zuvor waren im Bereich je Wohnhaus 2 Wohneinheiten vorgesehen, jetzt ist davon eine für touristische Zwecke auch als Ferienwohnung nutzbar. Woher kommt dieses Ziel?

Herr Matzke bedankt sich für die Fragestellungen. Diese werden im Zuge des Tagesordnungspunktes beraten und behandelt. Weitere Fragen werden nicht gestellt, Herr Matzke beendet somit die Einwohnerfragestunde.

3 **Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen bestätigt die vorstehende Tagesordnung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0

4 **Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 21.04.2022**

Frau Stinnes-Mauch gibt den Hinweis, dass zur besseren Nachvollziehbarkeit der Werdegänge, hier insbesondere zum Tagesordnungspunkt der Bibliothek, eine detailliertere Darstellung mit Namensnennung erfolgen sollte. Inhaltlich war das Protokoll insoweit jedoch richtig.

Herr Matzke informiert darüber, dass die Protokolle lediglich als Beschlussprotokolle gefertigt werden. Er macht sodann den Vorschlag, dass der Protokollführer zukünftig durch das jeweilige Ausschussmitglied konkret darauf hinzuweisen ist, wenn für ihn wesentliche Punkte explizit im Protokoll

aufgenommen werden sollen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 21.04.2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	1

5 Öffentliche Vorlagen

5.1 Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow „Brennereiweg“

4/950/2022

- 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

5.2 Satzung der Stadt Dassow über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee
- **Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und**

4/951/2022

Auslegungsbeschluss -

Frau Lachmann erläutert die Planungsinhalte der Satzung. Es wurde die Ausweisung im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt und sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert.

Herr Ober fragt nach dem kleinen ausgewiesenen Teil einer extensiven Mähwiese. Frau Lachmann erörtert hierzu, dass sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Gewässerbiotop befindet, dessen Schutzstreifen in den Geltungsbereich hineinragt. Hierzu sind Informationen in der Begründung enthalten.

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

Im Textteil B unter Punkt 4 - Örtliche Bauvorschriften sind nachfolgende Punkte zu ändern:

4.3, 1. Satz, letzter Teil ist das Wort zu ändern: "...sowie die Verwendung von naturbelassenem und farbig behandeltem Holz zulässig". Der nachfolgende 2. Satz ist zu streichen.

4.4 ist der 1. Satz zu ergänzen: „wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes...“ Als weiterer Satz ist zu ergänzen: „Solardächer sind auch auf Nebengebäuden und Carports zulässig.“

4.8 ist das Wort „oberirdischer“ zu streichen.

Unter Beachtung vorstehender Ergänzungen empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen nachfolgenden

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage) zu entnehmen.
2. Die Stadtvertretung billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee (im Folgenden Entwicklungssatzung Harkensee) sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.
3. Mit dem Entwurf der Entwicklungssatzung Harkensee soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Beschlüsse örtlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0

Herr Matzke bedankt sich bei den Ausführungen und verabschiedet Frau Lachmann.

5.3 Variantenstudie zur baulichen Erweiterung von Betreuungskapazitäten für Kinder in der Stadt Dassow 4/938/2022

Herr Scheunchen vom Planungsbüro Hanft und Kautzky erläutert nacheinander alle Varianten.

Die Variante 1 beinhaltet die reine Brandschutzsanierung der Lübecker Straße.

Die Variante 4 berücksichtigt den Brandschutz und zusätzlich den Dachgeschossausbau als Staffelgeschoss ohne Anbau in der Bahnhofstraße. Die Variante 4 erfordert einen Bauantrag, hat jedoch keinen Gewinn, da der vorhandene Platz nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr für die gleiche Kinderanzahl genehmigungsfähig wäre.

Vor dem Hintergrund, dass die Kitanutzung sich zusätzlich innen über 2 Gebäude erstreckt, von denen sich nur das Haus Nr. 42 im Eigentum der Stadt und das Haus Nr. 40 sowohl in Privateigentum befindet als auch unter Denkmalschutz steht, ist eine Umsetzung von Maßnahmen rechtlich unsicher und schwierig. Es ist nicht bekannt, ob der Eigentümer bereit ist, zu investieren.

Die Varianten 2 und 3 sehen einen zusätzlichen eingeschossigen Anbau an der Kita in der Bahnhofstraße vor. Auf Anraten der Brandschützer ist die Nutzung des Dachraumes aufzugeben. Allerdings ist die Nutzung der Lübecker Straße nur im EG für den Kitaträger nicht lohnenswert.

Ein eingeschossiger Neu- bzw. Anbau wurde unter brandschutztechnischen, wirtschaftlichen und erforderlichen Betreuungskapazitäten in die Betrachtung einbezogen.

Grundlage ist der Kitaentwicklungsplan des Landkreises unter Berücksichtigung einer empfohlenen Reserve von einer Gruppe auf Grundlage der zukünftigen Bauflächenentwicklung.

Im Zuge der Variantendiskussionen mit allen Ausschussmitgliedern ergeht folgende

Beschlussempfehlung:

In der Bahnhofstraße ist ein 2-geschossiger Anbau anzustreben bei entsprechender Förderung der Maßnahme. Bei Nichtförderung ist auf einen eingeschossigen Anbau zurückzugehen, dies mit der Möglichkeit einer späteren Aufstockung. Die Nutzung in der Lübecker Straße ist auf das Erdgeschoss zurückzufahren.

Es wird die Grundsatzentscheidung gefasst, die Vergabe aller folgenden Planungsleistungen an das Amt Schönberger Land zu delegieren. Weitere Planungsergebnisse sind mit der Bürgermeisterin Frau Pahl zu kommunizieren und anhand des Planungsfortschritts den verantwortlichen Gremien vorzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0

Herr Matzke bedankt sich bei den Ausführungen und verabschiedet Herrn Scheunchen.

6 Sonstiges

Es werden keine Anträge und Anfragen gestellt. Die öffentliche Sitzung wird vom Ausschussvorsitzenden Herrn Matzke um 21.15 Uhr beendet.

Frau Stinnes Mauch verabschiedet sich und nimmt an der nichtöffentlichen Sitzung nicht teil. Somit sind 5 Mitglieder von 7 noch anwesend.

Vorsitz:

Protokollführung:

Gerd Matzke

Gesa Kortas-Holzerland
