

# 4/950/2022

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Beratungsverlauf

### Übersicht

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)	02.06.2022	
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)	14.06.2022	geändert beschlossen
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)	21.06.2022	

### Ausführlicher Beratungsverlauf

**02.06.2022**

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

#### **Wortprotokoll:**

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 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 daraufhin, 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 ist es, den Schutzanspruch in den vorhandenen Gebieten geruchsmäßig zu mindern, da landwirtschaftlicher Nebenerwerb möglich sein soll. 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. Zudem war aus der Rücksprache mit der Planungsbehörde des Landkreises eindeutig die dringende Empfehlung die Ausweisung von Mischnutzung im Flächennutzungsplan. Eine Ausweisung als Wohnnutzung wird nicht genehmigungsfähig. Im B-Plangebiet muss jedoch nicht alles in einzelnen Teilen enthalten 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.

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

Die ausreichend zur Verfügung stehende Breite von Erschließungsflächen unter Berücksichtigung von Begegnungsverkehr ist bis zur Entwurfsphase zu klären.

Im Textteil B unter Punkt 8-Örtliche Bauvorschriften sind nachfolgende Punkte zu ändern:

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.

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

Die Gasversorgung ist rauszulassen unter dem Entwicklungsziel, möglichst regenerative Energien wie Solar- und Erdwärme zu nutzen.

**Beschluss:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“. 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

**14.06.2022****Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Dassow****Wortprotokoll:**

Frau Pahl erläutert die Vorlage. Herr Fenner berichtet aus der Sitzung des SWB Ausschusses. Der dörfliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben. Eine Vermietung von Ferienwohnungen soll ausgeschlossen werden. Beim Ausbau der Straße soll der Begegnungsverkehr berücksichtigt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bittet Frau Pahl um Abstimmung

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ mit folgenden Anpassungen:  
In der Präambel sollen die Punkte 1.4 und 4 gestrichen werden. Punkt 8.10 soll wie folgt geändert werden: Die Aufstellung von Gas- und Ölbehälter ist nicht zulässig. Die Begründung ist unter Punkt 4.3 wie folgt zu ändern: Abs. 2 ist zu streichen und wie folgt zu ändern: Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergieversorgung sind auf den Dächern zulässig.
2. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. 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.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit orts-üblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	0

**21.06.2022****Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow****Wortprotokoll:**

