Stadt Dassow



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Dienstag, 21.09.2021

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr **Sitzungsende:** 21:45 Uhr

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

Anwesend

<u>Vorsitzende/r</u> Gerd Matzke

Mitglieder Maik Oldenburg Katharina Stinnes-Mauch Rudolf Delker Annerose Viehstaedt Harald Loos

<u>Protokollführung</u> Gesa Kortas-Holzerland

Abwesend

<u>Mitglieder</u> Matthias Ober

Entschuldigt

Weiterhin anwesend: Frau Bürgermeisterin Pahl Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro Herr Fenner, Vorsitzender des Ausschusses für Mobilität, Ordnung, Klimaschutz und Wirtschaft

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

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

2	Einwohnerfragestunde		
2.1	Qualitätsmanagement im Amt		
2.2	Verwendung von Glyphosat		
3	Änderungsanträge zur Tagesordnung		
4	Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 03.06.2021		
5	Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 05.08.2021		
6	Öffentliche Vorlagen		
6.1	Sachstandsbericht zum Bauleitplanverfahren 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow	4/699/2021	
6.2	Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow "nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24" - Beschluss über die Ergänzungen und die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit	4/630/2021-2	
6.3	Satzung der Stadt Dassow zum Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" - Satzungsbeschluss -	4/687/2021	
7	Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung - 1. Stufe der Beteiligung	4/707/2021	
8	Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg für das Kapitel 6.5 Energie - 3. Stufe der Beteiligung	4/708/2021	
9	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 sowie die Anwesenheit fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 6 von 7 Anwesenden gegeben.

2 Einwohnerfragestunde

2.1 Qualitätsmanagement im Amt

Ein Einwohner stellt die Frage, ob es ein Qualitätsmanagement im Amt gibt. Frau Pahl informiert, dass es Qualitätsmanagement gibt. Im letzten Amtsausschuss wurde von Seiten der Stadt Dassow der Beschluss aus der Stadtvertretung zur verstärkten Schulung von Amtsmitarbeitern in Bezug auf Klimaschutz thematisiert.

2.2 Verwendung von Glyphosat

Im Weiteren wird bemängelt, dass das Ordnungsamt nicht erkennt, wenn Glyphosat versprüht wird. Hier erwidert Frau Pahl, dass die Zuständigkeit in Sachen Glyphosat-verwendung und Klärschlammverteilung beim Landkreis Nordwestmecklenburg liegt. Wenn dies gesehen wird, ist Anzeige beim zuständigen Umweltamt zu ertatten unter Angabe Ort, Zeit, Fläche und wer.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Herr Matzke bittet, den Tagesordnungspunkt 6.1 flexibel nach hinten zu schieben, da das zuständige Planungsbüro aufgrund einer weiteren Sitzung etwas später dazukommt.

Die Tagesordnung wird einstimmig gebilligt.

4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 03.06.2021

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 03.06.2021.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	1

5 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 05.08.2021

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 05.08.2021.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
5	0	1

6 Öffentliche Vorlagen

6.1 Sachstandsbericht zum Bauleitplanverfahren 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt 4/699/2021 Dassow

Die Ausschussmitglieder erteilen Herrn Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro einstimmig Rederecht.

Herr Mahnel erläutert den Flächennutzungsplan. Es gibt jetzt nur noch die konkrete Darstellung von tatsächlichen Änderungen am Planentwurf.

Das Schallgutachten liegt seit August vor, das Einzelhandelsgutachten liegt auch vor. Hier folgen am kommenden Freitag Abstimmungen mit dem Ministerium, Frau Kunkel.

Herr Mahnel geht dabei näher auf diesen Termin ein, insbesondere geht es dabei um den Pennyneubau am vorhandenen und mittlerweile gut etablierten Standort. Die Raumordnung kann zwar mit dem Istzustand gut leben, aber im Zusammenhang mit Abriss und Neubau hat der Standort aus raumordnerischen Gesichtspunkten keine innerstädtische Lage zur fußläufigen Erreichbarkeit, ist nicht von mindestens 2 Seiten besiedelt und wird zudem von einer Hauptverkehrsachse vom Ortskern getrennt.

Die Argumentation soll dahingehend geführt werden, dass der Versorgungsstandort auch für die touristischen Standorte/Ortsteile Dassow dienen. Es gibt auch woanders an Randgebieten Einzelhandel zu sehen. Hier sollte mit gleichem Maßstab gemessen werden. Im Vergleich zu anderen Flächenstandorten ist die vorhandene Sportfläche sicher möglich, aber der Sportplatz ist noch vorhanden und daher nicht verfügbar. Zudem ist der Standort neben Norma nicht zu weit für die künftige Wohnentwicklung. Die Konzentration aller Lebensmittelmärkte an einer Stelle wäre wiederum zu punktuell hoch und für die westlichen Ortsteile der Stadt zu weit entfernt und bietet daher für den Ortskern keine Alternative zum jetzigen Standort.

Um die Sorgen der Raumordnung bezüglich einer Erweiterung der Penny-Fläche um weitere Lebensmittelmärkte zu nehmen, was von der Raumordnung abgelehnt wird, soll die Fläche als Maßnahmefläche im FNP aufgenommen werden. Hier sind die Bodenpunkte zu prüfen.

Frau Pahl trägt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Errichtung von PV-Anlagen auf der Dreiecksfläche am Travemünder Weg vor. Auch hier wären die Bodenpunkte zu überprüfen.

Aus städtebauplanerischer Sicht ist diese Fläche für PV-Anlagen nicht zu empfehlen.

Die Werterhöhung und Ausweisung als Maßnahmenfläche ist zu prüfen.

Herr Fenner fragt in diesem Zusammenhang, ob alle Ökoflächen als Maßnahmenflächen im FNP darzustellen sind? Diese Frage wird verneint, Ökoflächen dürfen auch auf anderen Flächen entstehen.

Die Mischgebietsfläche in Kaltenhof ist auf die Eignung und Zulässigkeit eines Solaranlagen-Feldes zu prüfen. Diese Fläche ist laut Herrn Matzke stark versiegelt und von außen wenig einsehbar.

Die Ausweisung größerer gewerblicher Flächen ist aus raumordnerischen Gesichtspunkten derzeit nicht möglich. Es sind in der Darstellung ca. 6 ha aufgenommen, die auch noch konkreter darzustellen und zu erläutern sind, so dass ca. 5 ha netto ausgewiesen werden.

Der Antrag auf Zielabweichungsverfahren ist zurückzunehmen.

Das Schallgutachten bleibt vollständig mit den zukünftigen Entwicklungszielen als worst case bestehen.

Der Ortsteil Holm wird weiterhin mit Fläche für Wohnen dargestellt.

Das Windeignungsgebiet gemäß derzeitigem Entwurfsstand wird nachrichtlich übernommen, ist jedoch nicht Bestandteil der Änderung.

Die zuvor beratenen Ergebnisse dienen als Arbeitsgrundlage zur Fortführung der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes einschließlich Erarbeitung des Umweltberichts für den Entwurfsbeschluss (vorauss. Dez. ´21)

Herr Matzke bedankt sich für die Ausführungen. Herr Mahnel verlässt sodann die Sitzung.

6.2 Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow "nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24"

4/630/2021-2

 Beschluss über die Ergänzungen und die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit

Ein Ausschussmitglied möchte wissen, warum hierzu wiederholt beraten und beschlossen werden muss. Es gab bereits eine Beschlussempfehlung aus dem Ausschuss.

Herr Matzke informiert aus der zuletzt stattgefundenen Stadtvertretung. Hier gab es die Aufforderung, den Sachverhalt bei Nichtentwicklung finanziell und rechtlich nochmals zu prüfen. Bis dahin wurde der Beschluss über den Vorentwurf zurückgestellt.

Eine entsprechende Informationsvorlage zur finanziellen und rechtlichen Prüfung liegt für den nichtöffentlichen Teil vor. Herr Matzke erörtert den Ausschussmitgliedern die geschichtliche Entwicklung von Rosenhagen und dessen touristische Entwicklung.

Die Entwicklung der Flächen erfolgt aus dem Flächennutzungsplan. Vorgesehen war bereits im Rahmen der Aufstellung zum Flächennutzungsplan nicht nur Ferienhausentwicklung, sondern auch in einem angemessenen Verhältnis Wohnentwicklung. Dieses Ziel wird mit dem B-Plan Nr. 26 fortgeführt.

Frau Pahl betont in diesem Zusammenhang insbesondere noch einmal, dass es sich hier um Wohnentwicklung handelt.

Frau Viehstaedt beantragt gem. Geschäftsordnung, die Vorlage 10.1 aus dem nichtöffentlichen Teil vorzuziehen und die Öffentlichkeit für die Dauer der Beratung zu 10.1 auszuschließen.

Herr Matzke bittet um Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0

Damit ist der Antrag angenommen.

Herr Matzke bittet zur Herstellung der Nichtöffentlichkeit die Öffentlichkeit um Verlassen des Raumes.

Sodann wird die Sitzung nichtöffentlich mit dem TOP 10.1 fortgeführt. (Unter 10.1 im nichtöffentlichen Teil ist die Beratung und Beschlussfassung dazu dargestellt).

Um 19:40 Uhr wird die Öffentlichkeit wieder hergestellt und mit der Beratung zum TOP 6.2 öffentlich fortgefahren.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

- 1. Die Stadtvertretung billigt die Vorentwürfe des Planes 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 mit folgenden Ergänzungen des Planwerks:
 - Machbarkeitsprüfung und bei Machbarkeit Realisierung einer Alleeähnlichen Bamanpflanzung beiderseits des Weges vom B 26 bis zum Küstenradweg
 - Alternativprüfung eines Herrenhauses in möglichst historischem Gutshaus-Stil innerhalb des Baufensters des WA 1 mit maximal zwei Vollgeschossen

	für die Haupt- und Nebenwohnungen entweder je 2 Stellplätze oder
	zumindest 2+1 Stellplatz vorsehen
	Platz für Besucher-Parken auf dem Grundstück vorsehen (nur für
	Besucher der Bewohner des Grundstücks),
	erhaltenswerten Baumbestand sichern,
	alle Dach-Südseiten +-90° teilweise (zu ca. 50 %) mit Solaranlagen
	versehen,
	Glasgiebel-Ausprägungen sinnvoll begrenzen,
	Ausgleichsmaßnahmen vorzugsweise vor Ort durchführen,
	Baufenster FISt 65/1 und FISt 65/2 in Breite und Tiefe anpassen.
	vom Grundstück 61 aus keine Ausfahrt zur Straße hin zulassen (dort
	soll eine Ausweichstelle für den Straßenverkehr hin).
	Gründächer für Carports/Garagen vorsehen,
	in der Festsetzung zu Einfriedungen heimische Gehölze /Hecken
	vorsehen
Dei	r Vorentwurf des Planes und der zugehörigen Regründung sind im Amt

- 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
5	0	1

6.3 Satzung der Stadt Dassow zum Erlass einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens"

4/687/2021

- Satzungsbeschluss -

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Auf Grund der §§14 und 16 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. M-V S. 467) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Dassow die Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" zur Sicherung der Planungsziele als Satzung. Der Beschluss der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
6	0	0

7 Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen (RREP) Raumentwicklungsprogramms Kapitel 4/707/2021 Westmecklenburg für die 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadtund Dorfentwicklung - 1. Stufe der Beteiligung

Herr Matzke bittet die Ausschussmitglieder um Mitnahme der Vorlage und Beratung in den Fraktionen, sodass aufgrund der kurzfristigen Stellungnahmemöglichkeit bereits zum Hauptausschuss oder Stadtvertretung Vorschläge für die Stellungnahme eingebracht werden können.

Vorschläge unter anderem sind, dass den Grundzentren bestimmte Flächengrößen für Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung zustehen müssen. Dabei ist die Frage zu klären, wie eine finanzielle Unterstützung der Grundzentren erfolgen kann. Der Außenbereich ist zu differenzieren. Bedarfsgerecht ist näher zu definieren.

8 Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg für das Kapitel 6.5 Energie - 3. Stufe der Beteiligung

Herr Matzke erläutert die Vorlage und geht auf die Umfassung des Gebietes ein. Im Zuge des konkreten Genehmigungsverfahrens für einen Windpark sind zahlreiche Untersuchungen weiter zu konkretisieren, unter anderem auch nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Frau Pahl erörtert, dass es bei der landesplanerischen Ausweisung der Windanlagen rein um die Anwendung der Kriterien auf regionaler Planungsebene geht.

Derzeit hat der Flächennutzungsplan Vorentwurfsstadium. Erst der Entwurf bzw. die Wirksamkeit des FNP gilt als verfestigte Planung und ist durch das RREP zu berücksichtigen. Daher ist die Fortführung des Flächennutzungsplanes unter Beibehaltung der Planungsabsichten mit Ausweisung des Ortsteils Holm für Wohnnutzung und die Darstellung der Erweiterungsfläche Tigerpark als Sondergebietsfläche wichtig.

Diese Planungsabsichten sind in die Stellungnahme mit aufzunehmen unter dem Hinweis, dass der Entwurfsbeschluss zum Flächennutzungsplan im Dezember `21 durch die Stadtvertretung vorgesehen ist.

Eine Darstellung des Windeignungsraumes im Flächennutzungsplan erfolgt derzeit nur nachrichtlich ist aber nicht Bestandteil der Änderung.

9 Sonstiges

Herr Matzke informiert, dass es 3 Ortsbesichtigungen zu Vorlagen aus der letzten Sitzung gegeben hat. Eine liegt für den nichtöffentlichen Teil vor. Die Baumersatzpflanzungen sollen Ende des Monats beauftragt werden.

Vorsitz:	Protokollführung:
Gerd Matzke	Gesa Kortas-Holzerland