

Stadt Dassow



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 29.09.2022

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:50 Uhr

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

Anwesend

Vorsitzende/r
Gerd Matzke

Mitglieder

Stefan Westphal

Vertretung für: Maik Oldenburg

Rudolf Delker

Annerose Viehstaedt

Harald Loos

Hendrikje Schmidt

Vertretung für: Matthias Ober

Protokollführung

Gesa Kortas-Holzerland

Abwesend

Mitglieder

Maik Oldenburg

Entschuldigt

Katharina Stinnes-Mauch

Entschuldigt

Matthias Ober

Entschuldigt

Weiterhin anwesend:

Frau Pahl - Bürgermeisterin Dassow

Herr Westphal - Erster stellv. Bürgermeister und Stadtvertreter

Herr Mahnel - Planungsbüro Mahnel

Herr Sell - Planungsbüro

Herr Franck und Frau Bender - Vorhabenträger 6. Änderung B 2 Pötenitz

Herr Schulz - IPP Kiel

Einwohner

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 18.08.2022
 - 5 Öffentliche Vorlagen
 - 5.1 Bebauungsplan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - 4/59/2022
 - 5.2 Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp / Strandweg" der Stadt Dassow
- Aufstellungsbeschluss - 4/60/2022
 - 5.3 Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens / Änderung des B-Plan Nr. 4 "Ostseeblich Barendorf" - Gemarkung Barendorf, Flur 3, Flurstück 88
- Grundsatzbeschluss - 4/61/2022
 - 5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)
- hier: Billigung des Vorentwurfs - 4/63/2022
 - 6 Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schönberg
- Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbarstadt - 4/03/2022
 - 7 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 mit 6 von 7 Anwesenden die Beschlussfähigkeit fest.

Frau Bürgermeisterin Pahl verpflichtet Frau Hendrikje Schmidt, Vertreterin für Herrn Ober, per Handschlag zur gewissenhaften Erfüllung ihrer Aufgaben.

2 **Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

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 18.08.2022**

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 18.08.2022.

Hinweis: Die Anlage zu den Bauanträgen ist im Allris nochmals auf Richtigkeit zu prüfen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Liste der Bauanträge als Anlage zur Sitzung ist die Liste, die im Vorfeld der Sitzung angehängt wurde und ist deshalb unvollständig.

Unter dem TOP Bauangelegenheiten in der Niederschrift ist die korrekte Liste vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen erteilt einstimmig das Rederecht für alle anwesenden Planer für die jeweils zuständigen TOP`s.

5 **Öffentliche Vorlagen**

**5.1 Bebauungsplan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage
Rosenhagen und
westlich des Bebauungsplanes Nr. 24
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -**

4/59/2022

Herr Schulz vom Planungsbüro IPP aus Kiel erläutert die beschlossenen Ziele der Stadt Dassow und stellt diese im Entwurf der Planung nochmals dar.

Den Mittelpunkt bildet jetzt ein Mehrfamilienhaus in Art des ehemaligen Herrenhauses mit ca. 8 Wohneinheiten, das auch eher der historischen Struktur entspricht. An der nördlichen Grenze sind Kavaliershäuser mit maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Die überbaubare Fläche wird über die GRZ festgesetzt. Das H bedeutet die Pflicht zur Umsetzung einer Hausgruppe.

Im WA 4 sind statt vorher 5 nur noch 4 Wohnhäuser vorgesehen in einer ortstypischen aufgelockerten Einfamilienhausstruktur mit maximal 2 WE pro Haus. Die Firsthöhenfestsetzung wurde um 1 Meter auf 8,50 m runtergesetzt.

Den Teich hat der Landkreis als Biotop eingestuft. Daher erfolgt die Darstellung als Biotop und Maßnahmenfläche.

Von den Ausschussmitgliedern kommt die Frage nach der Darstellung der verkehrlichen Ausweichstelle an der Straße im Bereich des WA 4.

Herr Schulz antwortet, dass diese mit Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde nicht erforderlich sei.

In der nördlichen Grünflächenausweisung erfolgt die Pflanzung von 10 Bäumen und die Herstellung eines Steinhaufens für den Kammmolch.

Als CEF Maßnahmen werden Nistkästen für den Star und Sperling vor Baubeginn umgesetzt.

Herr Matzke fragt explizit nach der Nichtfestsetzung eines Dachtyps für das Herrenhaus. Damit ist jetzt alles möglich. Im Hauptausschuss sollte dies noch einmal Thema sein.

Im Weiteren wird nachgefragt, warum die Baugrenze im WA 4 nur 3 m von der Straßengrundstücksgrenze im Gegensatz von sonst üblichen 5 m entfernt ist. Herr Schulz begründet dies mit der kleinen Grundstücksgröße.

Die Zufahrt über die Stichwege ist nochmals zu prüfen.

Es erfolgt die Abstimmung zur Beschlussempfehlung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt die Einarbeitung folgender Ergänzungen bis zum Hauptausschuss am 18.10.2022:

1. In der Begründung ist auf Seite 24 das Wort „Verkehrskonzept“ in „verkehrstechnische Untersuchung“ zu ändern. Dieses wurde für die gesamte Ortslage durch die Stadt beauftragt.
2. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zur Ausweichstelle ist vorzulegen.
3. Die Erläuterungen zu den Dachformen in der Begründung sind mit der Planzeichnung im Textteil B in Übereinstimmung zu bringen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen nachfolgenden Beschluss:

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Dassow für das Gebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes
-

- Nr. 24" und die Begründung inklusive Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- 2.) Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich zu machen.
 - 3.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
 - 4.) 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 |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

Herr Matzke bedankt sich im Namen aller Ausschussmitglieder bei Herrn Schulz. Herr Schulz verabschiedet sich und verlässt die Sitzung.

**5.2 Satzung über die 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich
Wiesenkamp / Strandweg" der Stadt Dassow - 4/60/2022
- Aufstellungsbeschluss -**

Herr Sell vom gleichnamigen Planungsbüro aus Hamburg erläutert den Aufstellungsbeschluss und geht kurz auf die neue 6. Änderung ein. Diese wurde bereits in den Gremien der Stadt ausführlich vorgestellt und auch im Rahmen einer Informationsveranstaltung in Pötenitz den Einwohnern ausführlich erläutert. Eine Weiterführung der 2. Änderung in der bisherigen Form wird planungsrechtlich als nicht sinnvoll erachtet und daher nicht weiterverfolgt. Zudem folgt der Hinweis, dass der beigefügte städtebauliche Entwurf nicht Inhalt des Aufstellungsbeschlusses ist.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 Pötenitz Schlossbereich - Wiesenkamp“.
2. Die Aufwendungen für die Änderung des Bebauungsplanes sowie im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehende Kosten für Erschließung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

**5.3 Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens /
Änderung des B-Plan Nr. 4 "Ostseeblich Barendorf"
- Gemarkung Barendorf, Flur 3, Flurstück 88**

4/61/2022

- Grundsatzbeschluss -

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden kontroverse Planungsansätze diskutiert, unter anderem als eine grundsätzliche Innenverdichtung und wenn ja, in welchem Umfang.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen vertagt den Tagesordnungspunkt auf die kommende Sitzung und führt zuvor eine Vorortbegehung durch.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

**5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der
Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt
westlich der B 105 (am bisherigen
Standort)**

4/63/2022

- hier: Billigung des Vorentwurfs -

Herr Mahnel erläutert ausführlich den Vorentwurf. Die Raumordnung hat einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zugestimmt. Verkehrlich gibt es für die Zu- und Abfahrten keine Veränderungen. Im hinteren Bereich des Gebäudes gibt es größeren Bewuchs, sodass eine Vorortabstimmung mit der Forstbehörde stattgefunden hat. Es ist als Wald deklariert. In Abstimmung mit der Forstbehörde wird die hintere Baugrenze auf die bisherige Gebäudekante gelegt. Hierfür liegt das Einvernehmen der Forstbehörde schriftlich vor. Die Abnahme der Gehölze nördlich des Parkplatzes ist mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Offen ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Hier muss der Nachweis erbracht werden. Naturschutzbelange wurden geprüft und stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Belieferung erfolgt von hinten.

Herr Matzke fragt nach den vorhabenbezogenen Unterlagen zum Bebauungsplan. Es werden einstimmig die Unterlagen zur Vorhabensbeschreibung aus dem Aufstellungsbeschluss herangezogen.

70 Stellplätze werden für das Vorhaben als ausreichend betrachtet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt für den Vorentwurf, das Dach als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen und den Turm nur als Gründach festzusetzen.

Ansonsten ergeht folgende Beschlussempfehlung an die Stadtvertretung zum Vorentwurf:

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Osten: durch die B 105,
 - im Süden und im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg bzw. Gehölzflächen am Geh- und Radweg.
 2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3
-

- Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
 4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
 5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

- 6 **Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schönberg - Beteiligung der Stadt Dassow als Nachbarstadt -****

4/03/2022

Beschluss:

Die Stadt Dassow hat zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schönberg keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Gegenstimmen | Enthaltung/en |
|------------|--------------|---------------|
| 6 | 0 | 0 |

- 7 **Sonstiges****

Herr Matzke informiert die Ausschussmitglieder über die gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Mobilität, Klima und Wirtschaft am 10.11.2022, insbesondere zum Thema Nahwärmeversorgung der Stadt Dassow nach der Potentialanalyse. Die reguläre Sitzung des SWB findet dann am 15.11.2022 statt. Sodann schließt Herr Matzke um 20:30 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitz:

Gerd Matzke

Protokollführung:

Gesa Kortas-Holzerland