

## Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hier: Abwägungsbeschluss zum Entwurf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.02.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Die Stadt Dassow führt unter Berücksichtigung des Antrages auf Aufstellung einer Satzung für den Bereich Teilgartenstraße das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich Teilgartenstraße 3 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch. Das Beteiligungsverfahren wurde mit dem Entwurf durch Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. August 2022 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Zeit vom 11. August 2022 bis einschließlich 22. September 2022 erfolgt.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 11. August 2022 bis einschließlich 22. September 2022 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG während der benannten Öffnungszeiten gemäß 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Eine zusätzliche Einsichtnahme im Internet war auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land gegeben. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit während der Offenlage der Planunterlagen abgegeben.

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, ebenso von Nachbargemeinden. Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Das Planungsziel der Stadt Dassow besteht in der Ergänzung des bebauten Teils der Ortslage um ein Grundstück, das über die Teilgartenstraße erschlossen ist. Es handelt sich um eine Zufahrt zum Friedhof und zu den hinter liegenden Kleingärten. Die Stadt Dassow beabsichtigt die Arrondierung der Bebauung und bezieht die bislang als Hausgarten genutzte rückwärtige Grundstücksfläche in den Innenbereich ein.

Die Stadt Dassow hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Die Stadt Dassow hat sich mit den Anregungen der Genehmigungsbehörde beschäftigt und so bewertet, dass es nicht eines Bebauungsplanes bedarf. Das Grundstück der Ergänzungssatzung liegt unmittelbar an einer öffentlichen

Erschließungsfläche. Es wurden Festsetzungen, die die Entwicklung dieser Fläche unter Berücksichtigung des Maßstabs der baulichen Umgebung ergänzen, getroffen. Die Festsetzung oder Schaffung von zusätzlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen ist nicht erforderlich, da bereits vorhanden.

Eine Alternativenprüfung, wie die Anregung des Landkreises beinhaltete, ist durch die Stadt Dassow nicht vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wurde auch die planerische Überlegung, weitere Flächen einzubeziehen, verworfen. Gerade vor dem Aspekt der Regelung der Erschließung wäre die bei Einbeziehung weiterer Flächen von der Aufstellung eines Bebauungsplanes auszugehen.

Die Einbeziehung gerade dieses einen Grundstücksteils hat dazu geführt, die Ergänzungssatzung aufzustellen. Die Stadt Dassow nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Zielstellungen mit der vorliegenden Ergänzungssatzung zu verfolgen. Das Planungsziel zur Herstellung von weiteren Verkehrs- und Erschließungsanlagen in diesem Bereich der Stadt ist derzeit nicht vorgesehen. Die weitere gärtnerische Nutzung auf den benachbarten Flächen der rückwärtigen Grundstücke ist gewünscht, so dass die Stadt deren Beplanung derzeit nicht in Erwägung zieht.

Die Begründung der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Bebaubarkeit des Grundstückes über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ist maßgeblicher Bestandteil auch der Abwägungsdokumentation.

Weitere Belange finden sich in der Abwägungsdokumentation.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung sind insbesondere auch Belange der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung zu bewerten. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist der Nachweis der ausreichenden Ausgleichsflächen sowie der Nachweis zur Realisierung der Baumstandorte. Die Genehmigung und Bestätigung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Grundsätzliche Belange werden nicht vorgetragen.

Das Einvernehmen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde hergestellt.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen des Zweckverbandes ist zu regeln, ob die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück zur Einbindung über das Privatgrundstück in die Anlagen des Zweckverbandes oder die Einbindung über den öffentlichen Bereich im Straßenbereich erfolgt. Beide Varianten sind möglich. Die Entscheidung und Regelung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren).

Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die Stadt Dassow setzt sich vor der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 in die Satzung aufgenommen werden können, nochmals aufgrund der vom Landkreis gegebenen Anregungen mit den getroffenen Festsetzungen auseinander. Vor dem Hintergrund, die Regelungsdichte der Festsetzungen möglichst gering zu halten, wird das Erfordernis von den einzelnen Festsetzungen geprüft. Im Ergebnis wird auf einige Festsetzungen ganz oder teilweise verzichtet.

Der Abwägungsbeschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende
- und nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine - Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - Ergänzungssatzung Teilgartenstraße 3 - Abwägungsdokumentation (Langfassung) (öffentlich)
2	Anlage 2 - Ergänzungssatzung Teilgartenstraße 3 - Abwägungsdokumentation (Kurzfassung) (öffentlich)