Stadt Dassow

Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 11.04.2024
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	23:00 Uhr
Ort, Raum:	im Obergeschoss des alten Rathauses, Lübecker Straße 50 in Dassow

Anwesend

Vorsitzende/r
Gerd Matzke

Mitglieder
Annerose Viehstaedt
Harald Loos
Hendrikje Schmidt — Vertretung für: Matthias Ober

Protokollführung
Gesa Kortas-Holzerland

Abwesend

Mitglieder

Maik Oldenburg	Entschuldigt
Katharina Stinnes-Mauch	Entschuldigt
Rudolf Delker	Entschuldigt
Matthias Ober	Entschuldigt

Weiterhin anwesend:
Herr Mahnel – Planungsbüro Mahnel, GVM (TOP 5.6+5.7)
Herr Gohl – ALKA Group (TOP 5.1)
Herr Hoffmann – Planungsbüro Hoffmann (TOP 5.1)
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 22.02.2024	
5	Öffentliche Vorlagen	
5.1	Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 "Pötenizer Chaussee"	4/1581/2024
5.2	Aufhebung des Abwägungsbeschlusses der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich -Wiesenkamp" der Stadt Dassow	4/1623/2024
5.3	Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ der Stadt Dassow	4/1622/2024
5.4	Erneuter Abwägungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow	4/1624/2024
5.5	Erneuter Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow	4/1625/2024
5.6	Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 "Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt" der Stadt Dassow - Abwägungsbeschluss	4/1629/2024
5.7	Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 "Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt" der Stadt Dassow - Satzungsbeschluss	4/1632/2024
5.8	BV Anbau Feuerwehr Dassow	4/1588/2024
5.9	Prioritätenliste Straßenunterhaltung	4/1638/2024
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 fest. Es sind 4 von 7 Mitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2 Einwohnerfragestunde

Der anwesende Einwohner fragt zum Stand des Schlossprojektes in Pötenitz, hinterfragt den Beratungsrhythmus der Ortsteilvertretung und kritisiert weitere Umstände innerhalb der Ortschaft.
Die Bürgermeisterin erläutert den Stand des Schlossprojektes und sichert zu, dass die Stadt stetig den Vorhabenträger unterstützt, auch in anderen Behörden. Eine Ortsteilvertretersitzung in Pötenitz ist demnächst vorgesehen. Hier können Ideen (u.a. Abnahme und Aufstellung einer Tanne zu Weihnachten) für das Ortsleben vorgebracht werden.
Der Aufenthalt in den Dünen stellt ein Verbotstatbestand dar und ist zum entsprechenden Zeitpunkt zu ahnden.

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
4	0	0

4 Billigung der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses 22.02.2024

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 22.02.2024.
Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5 Öffentliche Vorlagen

5.1 Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 "Pötenizer Chaussee" 4/1581/2024

Herr Hoffmann und Herr Gohl erhalten einstimmig Rederecht.
Herr Hoffmann als beauftragter Planer erläutert sodann den Entwurf zum Bebauungsplan.
Es ist ein normales 2-stufiges Verfahren. Als Vorhabenträger tritt für dieses Vorhaben die

ALKA-Group auf. Im Gebiet sind insgesamt 50 WE vorgesehen, 12 Reihenhäuser, 3 Einfamilienhäuser, 1 großes Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen, davon ein Staffelgeschoss, 2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 WE. Die Erschließung erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt. Im vorderen Bereich gibt es 50 Stellplätze, im hinteren Bereich 12, sodass insgesamt 62 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Planstraße B ist als Ringstraße geplant, stadtwärts allerdings nur als Ausfahrt.
Es wurde ein Schallgutachten unter Betrachtung der Straße sowie der dort auf der gegenüberliegenden Seite angesiedelten Spedition erstellt. Im Ergebnis sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Ökologische Gestaltungselemente wie Gründach und PV-Anlagen sollen integriert werden.
Parallel liegt der städtebauliche Vertrag zur Beschlussfassung vor.
Ein Ausschussmitglied hinterfragt nochmals die Höhe von 3 Vollgeschossen an diesem Standort. Hier gab es jedoch Visualisierungen in vergangenen Sitzungen und eine Festlegung, dass die Neubebauung nicht höher als die vorhandene Bebauung sein darf.
Der B-Plan behält seinen Namen, da er so in der heimischen Bevölkerung bekannt ist.
Zudem kommt die Frage nach einer ausreichenden faunistischen Erfassung? Hierauf antwortet Herr Hoffmann, dass sich dieses im Rahmen der Beteiligung zeigen wird und ggf. ergänzt werden muss.
Zudem kommt der Hinweis von der Bürgermeisterin, dass eine FFH-Prüfung erforderlich wird.
Noch nicht abschließend ist die Dachform der weiteren Häuser geregelt. Hier kann die Stadt sich noch äußern.

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind noch in den Planunterlagen aufzunehmen bzw. zu ändern:
In der Begründung unter Punkt 2.2 ist statt Wolgast Dassow einzutragen.
Unter Punkt 1.5.3 Schallpegelwerte wird darauf hingewiesen, dass die Taktung der Fahrzeuge für die Waschanlage nicht immer nur bis 18 Uhr möglich ist. Hier ist die Möglichkeit bis 22 Uhr zu geben.
Die Bürgermeisterin macht den Vorschlag, dass sich die Stadt nach der Auslegung nochmals Gedanken zu den Dachformen macht, um ein möglichst harmonisches Bild zu erhalten. Der Planer, Herr Hoffmann, möchte Vorschläge über eine Visualisierung anbieten.
Der Ausschuss bedankt sich für die Ausführungen und es erfolgt unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen die Abstimmung zum nachfolgenden
Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:
1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Pötenizer Chaussee“. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt, mit dem vorliegendem 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 Schöneberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.2 Aufhebung des Abwägungsbeschlusses der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich -Wiesenkamp" der Stadt Dassow — 4/1623/2024

Beschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadtvertretung Dassow beschließt, den Abwägungsbeschluss vom 12.12.2023 zu den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bauleitplanverfahren der 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ der Stadt Dassow eingegangenen Stellungnahmen aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.3 Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ der Stadt Dassow — 4/1622/2024

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadtvertretung Dassow beschließt auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) im Stand der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den Satzungsbeschluss über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ der Stadt Dassow vom 12.12.2023 aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.4 Erneuter Abwägungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow — 4/1624/2024

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt die geänderte Abwägung wie oben dargestellt zu dem zum mitgeteilten Abwägungsbeschluss ergangenen Widerspruch der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg im Verfahren zur 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“.

Die Abwägungsergebnisse sollen durch die Verwaltung aufbereitet und die Einwandgeber über das Ergebnis der Abwägung informiert werden. Das Bauamt der Stadt Dassow wird beauftragt die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit über das geänderte Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.5 Erneuter Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow — 4/1625/2024

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt die ergänzte 5.Änderung und Teilaufhebung des BP 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ erneut als Satzung. Bestandteil des

erneuten Satzungsbeschlusses ist die geänderte Planzeichnung im oben dargestellten Ausschnitt („neue Darstellung“). Alle weiteren Unterlagen der Beschlussfassung vom 12.12.2023 behalten ihre Gültigkeit und bleiben unverändert. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Planunterlagen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen entsprechend § 44 BauGB hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.6 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 "Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt" der Stadt Dassow - Abwägungsbeschluss — 4/1629/2024

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro erhält für die nachfolgenden 2 TOPs einstimmig Rederecht.

Sodann erläutert er die Planinhalte. Es waren noch ergänzende Stellungnahmen zur Klarstellung seitens Straßenbauamt und Forstamt erforderlich. Somit bleibt eine der Zufahrten nur als Einfahrt. Die derzeit dargestellte Überschneidung der Baugrenze mit der Anbauverbotszone wird an den Baugrenzenverlauf angepasst. Die Waldgrenze außerhalb des B-Plans wird visuell dargestellt und die Waldabstandsgrenze wird eingezeichnet. Beide Stellungnahmen werden in den Unterlagen ergänzt und die Pläne entsprechend angepasst. Die Vorlagen werden bis zur Stadtvertretung überarbeitet. Der Ökopunkteerwerb wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen.

In der Passage zum Durchführungsvertrag bzw. Textteil B soll noch ergänzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich auch verpflichtet hat

Unter Beachtung der vorgenannten Überarbeitung ergeht folgende Beschlussempfehlung an die Stadtvertretung:

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Stadt Dassow zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.7 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 39 "Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt" der Stadt Dassow - Satzungsbeschluss — 4/1632/2024

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 86 Landesbauordnung M-V (LBau0 M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Dassow vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)" 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,

   bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.8 BV Anbau Feuerwehr Dassow 4/1588/2024

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadtvertretung Dassow fasst den Beschluss, den Anbau der Feuerwehr auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfs und der darauf aufbauenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung, vorbehaltlich der noch ausstehenden Baugenehmigung, durchzuführen. Es wird der Grundsatzbeschluss gefasst, die Vorbereitung/Ausschreibung und Durchführung der gesamten Baumaßnahme, entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen, an das Amt Schönberger Land zu delegieren. Eine Fördermöglichkeit der Maßnahme ist zu nutzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

5.9 Prioritätenliste Straßenunterhaltung 4/1638/2024

Es wird bis zum Hauptausschuss um Ergänzung der Kommentarspalte mit Priorisierung nach den Kriterien 1. Oberste Schadensabwehr und 2. Schadensbegrenzung gebeten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Der Hauptausschuss möge nach Vorlage ergänzender Informationen zu Kriterien für die Priorisierung über die Priorisierung der Straßenunterhaltungsmaßnahmen befinden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
4	0	0

6 Sonstiges

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.

Vorsitz:

Gerd Matzke

Protokollführung:

Gesa Kortas-Holzerland