

Beschlussvorlage ge Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0470/2017 - Fachbereich IV
	Status:	öffentlich
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland
	Datum:	27.03.2017
	Telefon:	038828-330-157
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de

**Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 17
"Nordöstliche Ortslage Rosenhagen"
-erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge		Abstimmung:		
		Ja	Nein	Enth.
06.04.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus			
11.04.2017	Hauptausschuss Dassow			
25.04.2017	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen, die abwägungsrelevant sind. Auf der Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende

Anregungen und Stellungnahmen.

Wesentliche Änderungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 17 der Stadt Dassow sind im Nachfolgenden zusammengefasst:

Art der baulichen Nutzung SO1 – SO4

In den textlichen Festsetzungen wurde die Art der baulichen Nutzung näher definiert und beschrieben. Siehe Text Teil B des Bebauungsplanentwurfs.

Zudem wurde das SO 4 in 2 Teilbereiche geteilt, wobei der Teilbereich 2 nicht mit Gebäuden überbaut werden darf und lediglich für Freizeitsporteinrichtungen wie Volleyballfeld und Gartengestaltung etc. vorbehalten bleibt.

WA 2

Das Grundstück ganz im Nordwesten des SO 1 wird als WA festgesetzt und entspricht nunmehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Grundsätzlich wurden die absoluten Grundflächen (GR) durch Grundflächenzahlen (GRZ) ersetzt.

SO1 – Reduzierung der Gebäudehöhen und Staffelung der Baukörper

Die Gebäudehöhe wurde auf max. 7,50 m bzw. gestaffelt auf max. 5,00 m in Richtung Landschaft reduziert.

SO 2 – Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft

Die Baufelder im SO 2 werden in sich unterteilt. Mittig ist das Baufeld für den Hauptbaukörper vorgesehen, mit einem Hauptfirst in Höhe von maximal 9,50 Metern und einer Länge von maximal 20,5 Metern. Dieser darf mit einer Dachlaterne versehen werden, deren Länge jedoch auf 15 Meter begrenzt bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 Metern. Diese reduzierte maximale Gebäudehöhe von insgesamt nunmehr 10,50 Metern ist demnach auch nur noch über eine Länge von etwa 55% des Baufelds zulässig.

An den Stirnseiten der Baufelder sind jeweils über eine Länge von 3,50 Meter nur noch

Baukörper mit einer Firsthöhe von 8,50 Metern möglich; bei einer hier zulässigen Flachdachausführung ist die Gebäudehöhe an den Stirnseiten auf 6,80 Meter begrenzt. Die Breite des Baufelds wird an diesen Stirnseiten um 4 Meter reduziert.

SO3 Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen

Das Flurstück 14 wird dem SO3 zugeschlagen, die Firsthöhen im SO 3 werden von 11 m auf 9,50 m gesenkt. Eine Laterne oberhalb der Firsthöhe ist im SO 3 nicht zulässig.

Desweiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 Meter.

Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstücksgrenze im B17 ist damit etwa doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstücksgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21.

SO 4 Reduzierung der Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft, Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der historischen Gebäudeform

Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes, darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers mit seinen derzeitigen Vor und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.

Im Ergebnis werden die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert. Das Dach darf in Teilen mit einer Dachlaterne bzw. Dachaufbau versehen werden.

Streichung sämtlicher Garagen und Carports im Gesamtgebiet

Sämtlich Garagen und Carport sind aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen worden. Zulässig sind lediglich ebenerdige Stellplätze.

Technische Maßnahmen

Entwässerung/ Löschwasser

Das gesamte Niederschlagswasser wird nunmehr in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße des Friedens eingeleitet. Anschlusspunkt ist der Schacht B9003R2050. Es wird zudem eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Eingeleitet wird dann eine Niederschlagswassermenge von 50 l/s. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird zudem als Löschwasserzisterne mit genutzt.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurde das Bodendenkmal BD 2 als blau umgrenzte Fläche dargestellt. Zudem wurde unter Hinweisen die Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen mit aufgenommen.

Weitere Einzelheiten werden ausführlich im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus vom Planungsbüro IPP aus Kiel erörtert.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für die erneute Auslegung bestimmt.

3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den vorgenommenen Änderungen berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (beschränkte Beteiligung) aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Tabelle Abwägung
Entwurf Bebauungsplan Nr. 17 (Planteil A+Textteil B)
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan
Grünordnungsplan (GOP) Bestand
Grünordnungsplan (GOP) Entwicklung
GOP Erläuterungsbericht
FFH-Untersuchung
Artenschutzrechtliche Einschätzung
Verkehrsgutachten
Bodengutachten (Lageplan, Profile, Tabelle)

Lebenslauf zur VO/4/0470/2017

Beschlüsse:

06.04.2017

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus

SI/SEW17/022/2017

Herr Struckmeyer, IPP, erläutert anhand der vorgelegten Unterlagen zum erneuten Entwurfs und Auslegungsbeschluss ausführlich die vorgenommenen Änderungen, die aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwander berücksichtigt wurden. Insbesondere ist daraus Folgendes festzuhalten:

Art der baulichen Nutzung SO1 – SO4

In den textlichen Festsetzungen wurde die Art der baulichen Nutzung näher definiert und beschrieben. Siehe Text Teil B des Bebauungsplanentwurfs.

Zudem wurde das SO 4 in 2 Teilbereiche geteilt, wobei der Teilbereich 2 nicht mit Gebäuden überbaut werden darf und lediglich für Freizeitsporteinrichtungen wie Volleyballfeld und Gartengestaltung etc. vorbehalten bleibt.

WA 2

Das Grundstück ganz im Nordwesten des SO 1 wird als WA festgesetzt und entspricht nunmehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Grundsätzlich wurden die absoluten Grundflächen (GR) durch Grundflächenzahlen (GRZ) ersetzt.

SO1 – Reduzierung der Gebäudehöhen und Staffelung der Baukörper

Die Gebäudehöhe wurde auf max. 7,50 m bzw. gestaffelt auf max. 5,00 m in Richtung Landschaft reduziert.

SO 2 – Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft

Die Baufelder im SO 2 werden in sich unterteilt. Mittig ist das Baufeld für den Hauptbaukörper vorgesehen, mit einem Hauptfirst in Höhe von maximal 9,50 Metern und einer Länge von maximal 20,5 Metern. Dieser darf mit einer Dachlaterne versehen werden, deren Länge jedoch auf 15 Meter begrenzt bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 Metern. Diese reduzierte maximale Gebäudehöhe von insgesamt nunmehr 10,50 Metern ist demnach auch nur noch über eine Länge von etwa 55% des Baufelds zulässig.

An den Stirnseiten der Baufelder sind jeweils über eine Länge von 3,50 Meter nur noch Baukörper mit einer Firsthöhe von 8,50 Metern möglich; bei einer hier zulässigen Flachdachausführung ist die Gebäudehöhe an den Stirnseiten auf 6,80 Meter begrenzt. Die Breite des Baufelds wird an diesen Stirnseiten um 4 Meter reduziert.

SO3 Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen

Das Flurstück 14 wird dem SO3 zugeschlagen, die Firsthöhen im SO 3 werden von 11 m auf 9,50 m gesenkt. Eine Laterne oberhalb der Firsthöhe ist im SO 3 nicht zulässig.

Desweiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 Meter.

Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstücksgrenze im B17 ist damit etwa doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstücksgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21.

SO 4 Reduzierung der Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft,

Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der historischen Gebäudeform

Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes, darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers mit seinen derzeitigen Vor und Rücksprüngen nach Westen,

Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt. Im Ergebnis werden die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert. Das Dach darf in Teilen mit einer Dachlaterne bzw. Dachaufbau versehen werden.

Streichung sämtlicher Garagen und Carports im Gesamtgebiet

Sämtlich Garagen und Carport sind aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen worden. Zulässig sind lediglich ebenerdige Stellplätze.

Technische Maßnahmen

Entwässerung/ Löschwasser

Das gesamte Niederschlagswasser wird nunmehr in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße des Friedens eingeleitet. Anschlusspunkt ist der Schacht B9003R2050. Es wird zudem eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Eingeleitet wird dann eine Niederschlagswassermenge von 50 l/s. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird zudem als Löschwasserzisterne mit genutzt.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurde das Bodendenkmal BD 2 als blau umgrenzte Fläche dargestellt. Zudem wurde unter Hinweisen die Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen mit aufgenommen.

Darüber hinaus ging Herr Struckmeyer auf die Fragen und Anregungen der Ausschussmitglieder ausführlich ein.

Auf die Nachfrage der Schwierigkeiten zum Verkehrsaufkommen im saisonbedingten Betrieb (speziell Tagesausflügler) weist Herr Struckmeyer auf das Verkehrsgutachten hin und erläutert dieses ausführlich.

Zum Geltungsbereich des B17 bleiben die Verkehrsbewegungen deutlich unter den zulässigen für die geplanten Straßenbreiten. Auch wurden die Fragen nach den Scheunenerhalt und dem Baustellenverkehr beantwortet.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, gibt der Ausschuss folgende Empfehlung ab:

Beschluss:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für die erneute Auslegung bestimmt.
3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den vorgenommenen Änderungen berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (beschränkte Beteiligung) aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
5. **Die stellv. Bürgermeisterin** wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

5 Ja-Stimmen

1 Gegenstimme

- Enthaltungen

11.04.2017 Hauptausschuss Dassow
SI/HA17/031/2017
Die Niederschrift liegt noch nicht vor.

25.04.2017 Stadtvertretung Dassow
SI/StV Da/025/2017