

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0583/2018	- Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich			
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland			
	Datum:	26.02.2018			
	Telefon:	038828-330-1410			
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de			
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge 08.03.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus 20.03.2018 Stadtvertretung Dassow			Abstimmung:		
			Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow führt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Dorfschlag" der ehemaligen Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch.

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom 10. Oktober 2016 bis 10. November 2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.06.2017 gefasst.

Die Planunterlagen wurden gemäß dem Abwägungsergebnis angepasst bzw. ergänzt.

Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich, der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet wird, die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vorgesehen. Unter Berücksichtigung dessen, dass eine Durchmischung wie sie für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO erforderlich ist, wohl nicht umsetzbar ist, hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für den Bebauungsplan in Richtung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4a BauNVO geändert. Dabei hat sie unter Berücksichtigung dessen, dass aus einem MI-Gebiet ein WA-Gebiet wird die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Dies ist vom Grunde her auch das fortbestehende Ziel für die Planungsabsicht der Stadt Dassow.

Lediglich im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen ist es so vorgesehen, dass keine ausschließlichen Ferienhäuser oder Häuser mit ausschließlich Ferienwohnungen entstehen. Es gilt zwar die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes; es wird jedoch die Einschränkung verbindlich vorgegeben, dass keine ausschließlichen Ferienhäuser entstehen dürfen, sondern eine eigentümerbezogene oder eine allgemeine Wohnnutzung mit im Gebäude integriert sein muss. Im Zusammenhang mit der abgesetzten Baugrenze zwischen den Flurstücken 116 und 115 und dem Flurstück 113, Bergstraße 16 und 18 wird seitens der Stadt Dassow nunmehr eine Zusammenfassung bzw. Verbindung der Baugrenzen favorisiert. Ursprünglich war eine Trennung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich vorgesehen, um aus dem Wohngebiet über die Erschließungswege eine direkte Verbindung zum Strandweg zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. der zugehörigen Änderungen wurde dann die Wegeverbindung an die Bergstraße verworfen. Die Baugrenzen wurden nicht zusammengefasst. Nunmehr soll die Baugrenze entsprechend verbunden werden. Das heißt, es soll eine durchgehende Baugrenze von der Bergstraße 16 zur Bergstraße 18 über die Flurstücke 116 und

115 bis zum Flurstück 113 erfolgen. Hierfür wird eine erneute Beteiligung der Betroffenen erforderlich. Diese soll im Zuge einer erneuten verkürzten Offenlage durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang soll auch auf die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die für die Ver- und Entsorgung am südlichen Grundstücksrand festgesetzt sind, verzichtet werden. Eine Befahrung hier soll nicht erfolgen. Die Zufahrt soll unmittelbar für die rückwärtigen Grundstücke von der Bergstraße erfolgen. Um die Wohnruhe innerhalb des W4-Gebietes des Ursprungsplanes nicht zu beeinträchtigen, wird dieses hier unmissverständlich festgesetzt. Es ist zumutbar und möglich, die Grundstücke bei entsprechender Aufteilung der jeweiligen Hausgrundstücke von der Bergstraße zu erschließen. Die verkehrliche Anbindung soll über die Bergstraße erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Dassow für den Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet "Am Dorfschlag" wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Bergstraße,
 - im Osten: durch die Eichenallee,
 - im Süden: durch Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 1,
 - im Westen: durch die Zufahrtsstraße in das Wohngebiet "Am Dorfschlag".
3. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung sind verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in angemessener Frist am Planverfahren erneut zu beteiligen.
5. Die erneute öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzugeben, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten unter Produkt 51102

Anlage:

- Planzeichnung-Teil A,
- Text-Teil B und
- überarbeitete Begründung