

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0604/2018 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	23.04.2018		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
2. Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
03.05.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
15.05.2018	Hauptausschuss Dassow			
29.05.2018	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen überprüft. Im Ergebnis ergeben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB und Stellungnahmen der Nachbargemeinden, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Im Ergebnis der Bewertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich Änderungen in der Satzung. Die Stadt Dassow hatte aufgrund der Stellungnahme des Landkreises darüber zu befinden, ob es bei der Satzung verbleibt oder ob ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird. Unter Berücksichtigung der Ortsstruktur und unter Berücksichtigung der bestehenden Satzung belässt es die Stadt Dassow bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bzw. bei der Ergänzung der vorhandenen Satzung. Es wird auf einzelne Festsetzungen verzichtet. Die Grundfläche von 300 m² wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz herangezogen, jedoch nicht gesondert festgesetzt. Hinsichtlich der offenen Bauweise wird dies als entbehrlich angesehen. Hinsichtlich der Geschossigkeit ist im Text-Teil B die Geschossigkeit für eingeschossige Wohngebäude enthalten. In der Begründung sollte entsprechend ergänzt werden, dass nur eingeschossige Wohngebäude in dem Bereich typisch sind bzw. Gebäude mit der festgesetzten Traufhöhe typisch sind. Die Firsthöhe ergibt sich durch die Traufhöhe zuzüglich der möglichen Dachneigung. **In Bezug auf die Traufhöhe sollte überprüft werden, die Traufhöhe in Bezug auf den Erdgeschossfußboden festzusetzen.** Bisher ist es Oberkante Gelände. Das könnte durchaus gering werden unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen. In der bisherigen Satzung ist es über Oberkante Gelände geregelt. Eingeschossige Gebäude als solche sind typisch. Es handelt sich dabei maßgeblich um das Erscheinungsbild. Planungsrechtlich können die Gebäude auch zweigeschossig sein, wirken jedoch durch die Traufe eher eingeschossig. **Insofern könnte die Festsetzung der Eingeschossigkeit auch entbehrlich werden.** Das Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Traufhöhe gebildet. Dies ist auch Gegenstand der Ursprungssatzung. Die Nutzung ist im Sinne des § 34 BauGB zu bestimmen. Das heißt sie ist nicht nur ausschließlich auf Wohngebäude bezogen. Die Baugrenze wird festgelegt, um das bebaute benachbarte Grundstück entsprechend zu würdigen und diese Bebauung fortzusetzen. Dies wird als geboten angesehen. Ausgleich und Ersatz wird entsprechend Anforderung geregelt. Die Zufahrt ist möglich unter Berücksichtigung des ausreichenden Baumschutzes. Hinsichtlich des Biotopsschutzes sind im Bereich der vorhandenen Satzung bereits Festsetzungen getroffen. Es wird empfohlen, den Heckenbereich auch am nördlichen Grundstücksrand entsprechend zu berücksichtigen und dies entsprechend zu beachten, um eine weitere Wanderungsbewegung ergänzend zur Möglichkeit in der bestehenden Satzung nach Osten offen zu halten. Hinsichtlich der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wird auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan verwiesen und durch Heckenpflanzung ist eine Abschirmung

entsprechend gegeben. Somit können die Belange der Natura 2000-Schutzgebietskulisse und des Teiches berücksichtigt werden.

Löschwasser steht für den Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung. Hinsichtlich Regenwasser ist der Nachweis durch den Bauherrn zur Versickerung zu bringen, wie es im Ortsteil typisch ist.

Die Stadt Dassow hat das Verfahren zur Aufstellung der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05. Februar 2018 bis zum 12. März 2018 vorgenommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.01.2018 vorgenommen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Die Stadt Dassow hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB überprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Vom Grundsatz her wird die Aufstellung der Satzung wie mit dem Entwurf weiterverfolgt. Es werden einzelne Festsetzungen getroffen. Es ergeben sich Belange aus der Abwägung, die bereits im Sachverhalt dargestellt sind und entsprechend zu berücksichtigen sind. Unter Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises wird die Festsetzungsdichte reduziert. Damit sind weiterhin die Mindestanforderungen für die städtebauliche Ordnung und Regelung aus Sicht der Stadt Dassow für den Bereich nach § 34 BauGB gesichert.

Im städtebaulichen Vertrag sind zusätzlich zu den Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen, durch Sicherung der Flächen für Wanderungsbewegungen.

Die gegebenen Stellungnahmen und Hinweise finden in den Planunterlagen der Satzung und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Behandlung der Stellungnahmen durch die Stadt Dassow Berücksichtigung. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die Entwurfsunterlagen führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit lagen nicht vor.

Es ergeben sich:

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

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu eigen.

2. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägungstabelle