Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0649/2018 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	10.08.2018						
	Telefon:	038828-330-1410						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für den Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet "Am Dorfschlag" im Verfahren nach § 13 a BauGB -Abwägungsbeschluss								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
23.08.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
06.09.2018	Hauptausschuss Dassow							
18.09.2018	Stadtvertretung Dassow							

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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.

Die ursprünglich vorgesehene Trennung der Baugrenzen im Bereich der Bergstraße 16 und 18 (Flurstücke 116, 115, 113) wurde nicht weiter favorisiert; die Baugrenze wurde verbunden. Der ursprünglich mit der Trennung der Baugrenzen ermöglichte Verbindungsweg wurde verworfen.

Hierfür wurde eine erneute Beteiligung der Betroffenen erforderlich. Diese wurde im Zuge der erneuten verkürzten Offenlage in der Zeit vom 17. Mai 2018 bis 31. Mai 2018 durchgeführt; parallel wurde in die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die für die Ver- und Entsorgung am südlichen Grundstücksrand festgesetzt waren, verzichtet. 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, wurde dieses hier unmissverständlich festgesetzt.

Aufgrund der erneuten Beteiligungsverfahren ergeben sich Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stadt Dassow hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesammelt, bewertet und gewichtet. Es ergeben sich für die Stadt:

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

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

Die Stellungnahmen wurden mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die Planunterlagen ist entsprechend vorzunehmen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Naturwald Roter See I" für den Ersatz der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Kompensationsfläche zugestimmt. Dazu liegt die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoträger) zu verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme bereits vor.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - einschließlich des weiteren Baugrundstücks - kann über die Anlagen des Zweckverbandes erfolgen.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens auf die Wahrung des Gebietscharakters des festgesetzten Baugebietes zu achten.

Mit den vorliegenden Stellungnahmen von 6 privaten Einwendern wurden Einwendungen zu verschiedenen einzelnen Festsetzungen erhoben, die teilweise jedoch bereits mit dem Ursprungsplan festgesetzt waren und nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind.

Darüber hinaus ist der Verlauf von Leitungen auf dem westlichsten Grundstück im WA (Flurstück 38/1) zu berücksichtigen und nachrichtlich zu übernehmen. Vor Bebauung des Flurstückes 38/1 ist die schadloose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Ggf. noch vorhandene Funktionen sind zu erhalten, auch bei Umverlegung der Leitungen. Entsprechende Regelungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu treffen zwischen der Stadt Dassow als Grundstückseigentümer sowie dem Käufer des Grundstückes.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft. Es ergeben sich:

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

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu Eigen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägungstabelle