

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0689/2018 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	16.11.2018		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes - Entwurf- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
29.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
04.12.2018	Hauptausschuss Dassow			
18.12.2018	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Planungsanlass war die Absicht, den Standort der bestehenden Kfz-Werkstatt in der Friedensstraße im Hinblick auf eine Vergrößerung des Betriebes zu verlagern. Gleichzeitig soll im Plangebiet ein Wohnhaus entstehen.

Die Stadt Dassow nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt den Bebauungsplan Nr. 35 auf.

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche ist als Teil des Bebauungszusammenhanges der Stadt Dassow zu sehen (Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bei Bebauung). Die bereits durch bauliche Anlagen (Garagen mit ihren Zufahrten) beanspruchte Fläche soll einer anderen Nutzung (Neubau einer Kfz-Werkstatt) zugeführt werden. Die Planung unter Berücksichtigung des Abbruchs der vorhandenen Garagen wird als Wiedernutzbarmachung von Fläche in Abrundung zur vorhandenen beidseitigen Bebauung angesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 21. November 2017 bis zum 05. Dezember 2017 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Während der vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben. Es liegen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor.

Die Stadt Dassow hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung beschäftigt. Gemäß Anlage 1 (tabellarische Zusammenstellung) ergeben sich

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

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. Abwägungsprotokoll).

Die Stadt Dassow hat den Abwägungsbeschluss (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf) in der Sitzung der Stadtvertretung am 20. März 2018 gefasst.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt worden. Die Anregungen und Hinweise finden gemäß der Behandlung der Stellungnahmen Berücksichtigung in den Planunterlagen (Entwurf).

Als Kernpunkte der Abwägung sind folgende Belange im Rahmen der Planaufstellung zu behandeln:

- forstliche Belange (Waldabstand),
- Anforderungen an den Schutz der Einzelbäume sind zu beachten (nachrichtliche Übernahme/ Erhaltungsfestsetzung bzw. bei Fällung oder Beeinträchtigung entsprechende Antragstellung),
- Artenschutz,
- Biotopschutz,
- Belange der Natura 2000-Gebiete,
- Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone IIIA, insbesondere vor dem Hintergrund der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung,
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen der Baustelle und Berücksichtigung der Anforderungen bei Abbruch von Gebäuden (Schadstoffkataster/ Prüfung von Belastungen des Bodens aufgrund der Vornutzung) im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens im Hinblick auf die konkreten geplanten Nutzungen,
- Belange des Schallschutzes (gemäß dem vorliegenden Gutachten werden die zulässigen Lärmrichtwerte an der südlich anschließenden Wohnbebauung sowie am im Plangebiet liegenden Wohnhaus eingehalten; keine Festsetzungen zu treffen),
- Die Ver- und Entsorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Insbesondere kann das Niederschlagswasser in ein vorhandenes Gewässer eingeleitet werden.

Wenngleich auf einen Umweltbericht i.S. des BauGB zu verzichten ist, wird doch auf die Umweltbelange auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB eingegangen.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow für das südliche Stadtgebiet ist hier eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Teilflächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Plangebietes des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich in Dassow und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Fläche mit Gewässern und Bäumen und Sträuchern,
 - im Nordosten: durch den Weg mit begleitenden Bäumen und Sträuchern,

- im Süden: durch das Grundstück Friedensstraße 86 und die Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie die Friedensstraße,
 - im Westen: durch die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zwischen der Zufahrt zum Garagenkomplex und der Tankstelle.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auf die Dauer von 6 Wochen auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
 5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
 6. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 35 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
 7. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern 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:

keine

Anlage:

Planteil A

Textteil B