

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage

BV/03/22/120

öffentlich

Bestätigung einer Eilentscheidung der Bürgermeisterin: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms WM, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhaußen	<i>Datum</i> 25.11.2022 <i>Verfasser:</i> Hettenhaußen, Antje
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Damshagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> Ö / N Ö

Sachverhalt:

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Gemeinden an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Gemeinde Damshagen hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 16.11.2022 im Bauausschuss der Gemeinde Damshagen beraten. Die vom Bauausschuss vorgeschlagenen Anpassungen wurden durch das Planungsbüro eingearbeitet.

Die Frist zur Einreichung der Stellungnahme endete am 06.12.2022.

Aus Fristgründen hat die Bürgermeisterin die Eilentscheidung getroffen, dass folgende Stellungnahme abgegeben wird:

(Da die unterzeichnete Eilentscheidung erst nach Ende der Ladefrist der Gemeindevertretung im Dezember 2022 vorlag, kann die Eilentscheidung der Bürgermeisterin somit erst im Rahmen der folgenden Gemeindevertretung bestätigt werden.)

Stellungnahme:

Die Gemeinde Damshagen hat sich mit den Unterlagen zur Abwägung der 1. Stufe des Beteiligungsverfahrens in den nachfolgenden Punkten 1 bis 14 beschäftigt und gibt für die 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens die folgende Stellungnahme ab:

Ausführungen zur Abwägung nach den einzelnen Unterpunkten

zu 1.

Der Status der Gemeinde Damshagen und die Lage zum Nahbereich der Stadt Klütz bleiben unverändert. Die Kenntnisnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat keine Auswirkungen für die Gemeinde Damshagen.

zu 2.

Die Gemeinde Damshagen hat sich mit der Bewertung beschäftigt.

Nach Ziffer 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (5) gilt, dass für Damshagen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken ist. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar brutto pro 500 Einwohner möglich.

Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen von 1.265 ergibt sich somit ein Umfang an Entwicklungsfläche von etwa 2,53 Hektar. Die Zahl der Einwohner ist hier nochmal abzu prüfen. Es handelt sich um eine Bruttofläche. Das heißt inbegriffen in diese Fläche sind auch die Straßenverkehrsflächen.

Das Entwicklungspotenzial in Damshagen in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, gemischte Bauflächen, insgesamt 5,3 Hektar. Unter Abzug der Randflächen mit dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb, der ggf. im Zuge der Energievorsorge Bedeutung gewinnt, würden etwa 3,4 Hektar für die Entwicklung im ersten Schritt zur Verfügung stehen. Die am Rand gelegenen 2,0 Hektar sind aus städtebaulicher Sicht und Arrondierung der Ortslage wünschenswert und unter Berücksichtigung der Siedlungsschwerpunktbedeutung aus Sicht der Gemeinde gewünscht.

Dies bedarf der Abstimmung mit der Gemeinde in Bezug auf die Bruttoflächen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat zwar mitgeteilt, dass es dem Hinweis gefolgt ist. Aus Sicht der Gemeinde kann dies jedoch nicht so anerkannt werden. Die Gemeinde mit dem Hauptort Damshagen ist wichtiger Standort, vergleichbar einem Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum zwischen Klütz und Grevesmühlen. Diese Bewertung ist hier nicht entsprechend berücksichtigt.

Es wird nicht klargestellt, dass sich die Gemeinde als prädestinierte Gemeinde darstellt. Es wäre abschließend zu regeln. Die Gemeinde versteht sich als Siedlungsschwerpunkt. Sie befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Unter Berücksichtigung des Arbeitskräftebedarfs für die gesundheitlichen Hoteleinrichtungen in Stellshagen und Parin ist ein hohes Einpendleraufkommen zu verzeichnen. Dies sind Gründe, die zu einem erhöhten Bedarf führen. Insofern versteht sich die Gemeinde so, dass hier 0,5 Hektar pro 500 Einwohner zusätzlich möglich sind.

Die in Pkt. 4.2 (6) genannten Belange der bilateralen Kontingentverschiebung kommen für die Gemeinde Damshagen eher nicht zum Tragen.

Die Gemeinde Damshagen geht somit davon aus, dass neben den für den Hauptort regelbaren Bereichen in einer Größe von 2,53 Hektar noch 1,265 Hektar möglich wären. Somit ergibt sich ein Entwicklungsrahmen von ca. 3,8 Hektar. Die Gemeinde gleicht das mit den Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 ab.

Die Gemeinde Damshagen wünscht aus städtebaulicher Sicht und zur Arrondierung des Ortskerns eine Flächengröße von 5,3 Hektar, so wie in der Karte (siehe Anlage) dargestellt für die Umsetzung des Ziels zur Stärkung des Ortszentrums. Es ist ein langer Prozess für dieses städtebauliche Projekt erforderlich, um die Zielsetzungen umzusetzen. Abstimmungen mit dem Betreiber des Landwirtschaftsbetriebes sind notwendig.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Entwicklungen im Innenbereich von Einschränkungen nicht berührt sind. Die Innenverdichtung ist weiterhin das Ziel der Gemeinde. Innenverdichtungen werden aus Sicht der Gemeinde nicht auf die Kontingente angerechnet.

zu 3.

Die Gemeinde Damshagen ist an der weiteren Stärkung des Hauptorts interessiert. Hier bieten sich die Flächen in Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 8 in der zentralen Ortslage an.

Ansonsten ist die Gemeinde an der Regelung der Bebauung in Stellshagen um das Gutshotel Stellshagen weiterhin interessiert.

Zudem sind arrondierende Bebauungen und der Inanspruchnahme der Möglichkeiten der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB vorgesehen. Ergänzungen vorhandener Ortslagen sind als städtebauliche Arrondierung immer Zielsetzung der Gemeinde. Der Außenbereich soll weitgehend geschont bleiben. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist in Damshagen vorgesehen. In Stellshagen handelt es sich maßgeblich um eine

Nachnutzung von Flächen.

zu 4.

Die Bewertung dieses Punktes nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Es wird auf den vorgenannten Punkt (zu 3., der Gemeinde Damshagen) verwiesen. Der Entwicklungsrahmen der Gemeinde wird aufgrund der Lage zwischen Grevesmühlen und Klütz unter Inanspruchnahme des Punktes 4.2 (6) Anstrich 1 als prädestinierte Gemeinde zu bewerten.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass von der Anwendung des Punktes 4.2 (6) zusätzliche Möglichkeiten bestehen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass zusätzlich für die Verdichtung geeignete Flächen des Innenbereichs von der Flächenreglementierung nicht berührt sind. Hierzu zählen insbesondere die Anforderungen gemäß Abbildung 1 auf Seite 13 des Beurteilungsdokuments „Teilfortschreibung Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung“.

zu 5.

Die Gemeinde Damshagen erfüllt diese Anforderungen. Es wird auf eine arrondierende Bebauung in den Ortsteilen des Gemeindegebietes geachtet. Dies betrifft insbesondere neben Damshagen auch die Ortslagen Stellshagen und Parin. Für Parin sind Flächen im Außenbereich im Rahmen einer Außenbereichssatzung geregelt. Ansonsten ist der Ortsteil verfestigt. Die Gemeinde hält an der Verdichtung der ländlichen Ortsteile unter Berücksichtigung der Siedlungsvorgaben fest. Die Anforderungen können erfüllt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie von den Möglichkeiten des Absatzes 4.2 (5) und (6) Gebrauch machen kann und diese Anforderungen erfüllt.

zu 6.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Für die Gemeinde sind entgegen der Bewertung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung die genannten Einrichtungen und deren Aufrechterhaltung für die Daseinsvorsorge wichtig. Das Amt für Raumordnung hat dargestellt, dass die Aspekte nach Auffassung des Planungsverbandes nicht alle als geeignete Kriterien für die Steuerung der Siedlungsentwicklung zu sehen sind. Die Gemeinde vertritt hier die Auffassung, dass es zur Aufrechterhaltung der genannten Einrichtungen wichtig ist, dass die Siedlungsentwicklung immer bedarfsgerecht erfolgen kann. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass sie als wichtiger Ort an der Verbindungslinie zur Küste zwischen Klütz und

Grevesmühlen für eine prädestinierte Siedlungsentwicklung geeignet ist und sich zusätzlicher Bedarf aus den Biohotels in Parin und Stellshagen ergibt. Somit geht die Gemeinde von einer Anwendung des Siedlungsentwicklungsrahmens entsprechend der Pkt. 4.2 (5) und (6) aus.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen bestätigt die Eilentscheidung der Bürgermeisterin, Frau Mandy Krüger, vom 01.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (2. Beteiligungsstufe).

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	20221202-Eilentscheidung Stellungnahme Gemeinde Damshagen RREP Kap 4 öffentlich
2	Entwurf_Kapitel_4.1_Siedlungsentwicklung_und_4.2_Wohnbauflächen entwick öffentlich
3	Entwurf_Umweltbericht öffentlich