

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage

BV/03/23/003

öffentlich

Antrag auf Bauleitplanung für ein Baugebiet in Rolofshagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 10.02.2023 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen (Vorberatung)	15.03.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Damshagen (Entscheidung)	22.03.2023	Ö

Sachverhalt:

Beantragt wird die Entwicklung eines Baugebietes in der Ortslage Rolofshagen. Der Antragsteller begeht die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf insgesamt 10 Baugrundstücken, auf dem Flurstück 51/2, Flur 1, Gemarkung Rolofshagen.

Der Antrag auf Bauleitplanung einschließlich Planungsentwurf befindet sich in der Anlage.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wäre somit nicht erforderlich.

Entlang der Langen Straße ist eine Bebauung straßenbegleitend vorhanden und wäre auch in diesem Bereich ohne weiteres vorstellbar. Hinsichtlich der beabsichtigten rückwärtigen Bebauung wurde das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen um eine planungsrechtliche Einschätzung gebeten.

Die planungsrechtliche Bewertung unter Berücksichtigung des gemeindlichen Gesamtkonzeptes vom 28.02.2023 befindet sich in der Anlage.

Zur Absicherung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wäre bei Zustimmung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Damshagen beschließt dem Antrag auf Bauleitplanung zur Entwicklung eines Wohngebietes mit 10 Baufeldern in der Ortslage Rolofshagen zuzustimmen.

Zur Absicherung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag vorzubereiten.

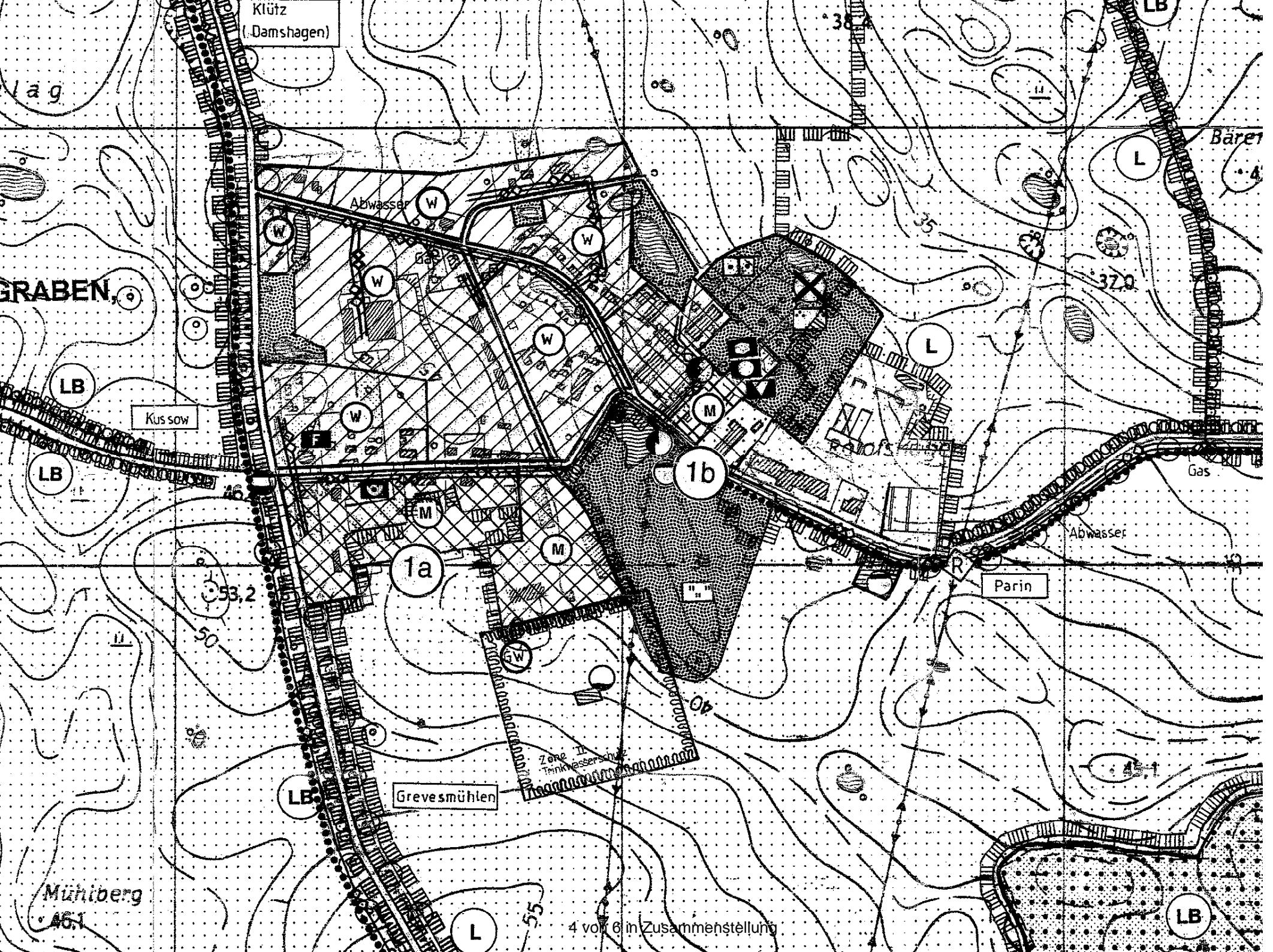
Finanzielle Auswirkungen:

x	Keine finanziellen Auswirkungen.
---	----------------------------------

Anlage/n:

1	Anschreiben nichtöffentliche
2	Plan nichtöffentliche
3	Übersicht Luftbild öffentlich
4	Auszug FNP Rolofshagen öffentlich
5	2023-02- 28_Damshagen_AntragBauleitplanung_BaugebietRolofshagen_Planun gsr... öffentlich





GEMEINDE DAMSHAGEN

Antrag auf Bauleitplanung für ein Baugebiet in Rolofshagen

Hier: Planungsrechtliche Bewertung unter Berücksichtigung des gemeindlichen Gesamtkonzeptes

An die Gemeinde Damshagen wurde der Antrag zur Aufstellung einer Bauleitplanung in Rolofshagen herangetragen.

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion aus den ehemaligen Gemeinden Parin, Moor und Damshagen entstanden.

Die ehemalige Gemeinde Parin hatte für Rolofshagen ihre Zielsetzungen formuliert. Im Antragsbereich sind Bauflächen als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Bebauung in dem betreffenden Bereich ist entlang der Langen Straße straßenbegleitend vorhanden und typisch. Das Antragsgrundstück ist mit einem gewerblich landwirtschaftlich genutzten Grundstück bebaut.

Die Zielsetzungen des Antragstellers sind nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Ausprägung ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Langen Straße ohne weiteres vorstellbar.

Im Zusammenhang mit einer rückwärtigen Bebauung sind weitere Belange zu betrachten.

Die beabsichtigte Bebauung würde sich nicht harmonisch in das gesamte Ortsbild einfügen. Vorteil wäre, dass vorhandene landwirtschaftliche Gebäude und versiegelte Flächen zurückgebaut und nachgenutzt werden.

Eine Ausdehnung der Bebauung über den vorhandenen sonstigen Ortsbereich würde erfolgen. Es ist zu entscheiden, ob diese Bebauungsabsicht der zukünftigen Entwicklungsabsicht der Gemeinde entspricht.

Eine Erörterung der Vor- und Nachteile sollte erfolgen; ggf. auch mit dem Antragsteller.

Aus Sicht der Gemeinde sind die gesamtheitlichen Zielsetzungen zu bewerten. Die Zielsetzungen der Gemeinde gehen dahin, im Ortsteil Damshagen, dem Hauptort der Gemeinde, eine Erweiterung der Bebauung vorzubereiten. Da die Kontingente für zusätzliche Bebauung insgesamt begrenzt sind, ist dies in die Abwägung der Belange einzubeziehen.

Die Stärkung des Hauptortes Damshagen ist sicherlich vorteilhaft und wäre vorzugsweise zu begrüßen.

Inwiefern die Nachnutzung diese Belange aufwiegen kann, ist in Frage zu stellen, zumal ansonsten in der Langen Straße eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden ist.

Die Bebauungsabsicht und die Nachnutzung an dem vorhandenen Standort sind nachvollziehbar.

Aus städtebaulicher Sicht und aus Sicht der Gemeindeentwicklung drängt sich jedoch die Bebauung in dieser Form gemäß Antrag nicht zwingend auf.

Für die Erörterung stehen wir hier gern zur Verfügung.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Ronald Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de