

# Gemeinde Damshagen

## Beschlussvorlage

BV/03/23/008

öffentlich

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen - Teilbereich 1- westlicher Teil Hier: Abwägungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 27.02.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Damshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskern der Ortslage Stellshagen auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Stellshagen unter Berücksichtigung der Aufwertung des Dorfzentrums und der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs war bereits eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet das planerische Ziel.

Für den westlichen Teilbereich – den Bereich des Wohnens im WA 1 – wurden zwischenzeitlich die Zielsetzungen konkretisiert. Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. März 2021 mit 2 Teilbereichen fort. Der vorliegende Planteil – Teilbereich 1 – wird für das Allgemeine Wohngebiet getrennt vom Teilbereich 2 - für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und Beherbergung mit Betriebswohnen – aufgestellt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes stellt die Gemeinde Damshagen für den Teilbereich 1 einen Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug auf.

Die Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes das Dauerwohnen zu etablieren. Dies soll gemäß dem städtebaulichen Konzept über eine Wohngruppe und ein genossenschaftliches Wohnen gesichert werden. Anstelle einer ursprünglich bis maximal zweigeschossigen Bebauung wurde eine verdichtete Bebauung mit Räumen auf einer Ebene, mit einem Vollgeschoss vorbereitet. Das städtebauliche Konzept für die geplante Realisierung wurde dem Entwurf zu Grunde gelegt.

Für den Teilbereich 2 werden die Abstimmungen für die derzeitig anstehende Überarbeitung des Entwurfs geführt. Danach wird die Unterlage erneut der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vorgestellt.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war beabsichtigt, das zweistufige Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches anzuwenden.

Die Novelle des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) ermöglicht die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB. Dafür ist das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Dies ermächtigte die Gemeinde Damshagen, das Verfahren von einem zweistufigen Regelverfahren auf ein Verfahren nach § 13b BauGB für den Teilbereich 1 umzustellen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundfläche von weniger als 10 000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dem Planvorhaben wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Flächen schließen sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan - Teilbereich 1 - beplanten Flächen sind über die vorhandene Erschließungsstraße (Dorfstraße) erreichbar.

Durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde die Einleitung bis zum 31.12.2022 abgesichert. Der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2024 vorgesehen. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich 1 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren); § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Darstellung einer gemischten Baufläche) ab. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung wird zum Ende des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorgenommen.

Inhaltlich haben sich unter Berücksichtigung der dörflichen Situation die Zielsetzungen für die Bebauung geändert. Anstelle einer ursprünglich zweigeschossigen Bebauung wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m berücksichtigt. Dies versteht sich zzgl. einer teilweisen Aufänderung der Gebäude. Die Nutzungen sind weiterhin innerhalb des WA-Gebietes vorgesehen. Die naturräumliche Situation wird zusammen in Vereinbarung mit der baulichen Entwicklung bewertet und betrachtet. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist gemäß Erschließungskonzept des Ingenieurbüro Möller auf dem Grundstück durch Versickerung und Rückhaltung möglich. Während zunächst eine Ableitung als Notüberlauf in das Regenwassersystem der Gemeinde in den öffentlichen Bereich, in die Straße

vorgesehen war, ist nun die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Vorhabengrundstück durch Versickerung und Notüberlauf vorgesehen. Die konkreten Flächen hierfür wurden gemäß Vorgabe der technischen Planung ergänzt. Grundlage hierzu ist das Erschließungskonzept des Ingenieurbüro Möller. Zuletzt wurde hier eine Überarbeitung vorgenommen, um einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde in die öffentliche Straße zu vermeiden und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück abschließend abzusichern.

Die Gemeinde Damshagen hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2023 bis einschließlich 14.02.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte parallel. Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind nicht eingegangen. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind ebenso nicht eingegangen.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann hergestellt werden. Die Entwicklungen in Parin mit der Rücknahme von Wohnbebauung sind bereits abgeschlossen. Die Beschlüsse für die Rücknahme von Bauflächen in Damshagen sind bereits erfolgt. Die Anforderungen an die Rücknahme der Tennisanlage in Stellshagen stehen noch aus und sind mit dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 9 zu erfüllen. Hier sind Abstimmungen mit dem Vorhabenträger vorgesehen. Insofern wird der Rücknahme von Bauflächen durch die Gemeinde nachgekommen.

In Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises werden auch die Zielsetzungen der Raumordnung beachtet und die Rücknahme der Wohnbebauung zugunsten der Entwicklung in Stellshagen vollzogen. Für das Konzept stehen ausreichend Flächen für Stellplätze, 1 Stellplatz je Wohnhaus, zur Verfügung. Die Verfahrensvermerke werden für die Teilung des Bebauungsplanes ergänzt. Der Trafo wird als Nebenanlage beachtet. Änderungen ergeben sich nicht. Die Gemeinde achtet bei den Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren darauf, dass nur Dauerwohnungen zugelassen werden. Die Bezugspunkte sind aus Sicht der Gemeinde ordnungsgemäß festgesetzt. Eine Zuordnung von Stellplätzen ist entbehrlich. Für die Regelung der Einfriedung an der Straße sind städtebauliche Verträge notwendig und die Eigentumsregelung in Bezug auf die Herstellung der Straße ist ebenso erforderlich. Leitungsverläufe sind durch Grunddienstbarkeiten entsprechend zu sichern bzw. Teilungen auf der Fläche sind nicht zulässig. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Rodung hat im städtebaulichen Vertrag zu erfolgen. Die Ausnahmegenehmigung ist rechtzeitig vor Satzungsbeschluss auf der Grundlage der Beschlussvorlage der Abwägung einzuholen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Die Kapazitätsfrage wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Raumordnung erörtert. Die Löschwasserbereitstellung ist nach Brandschutzkonzept der Gemeinde gesichert. Der Trafostandort (ehemaliger Trafo) kann in Vereinbarung mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes gebracht werden. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht berührt.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen der unteren Wasserbehörde ist die Ableitung des Regenwassers durch Versickerung gesichert. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich, weil kein Notüberlauf in die öffentliche Straße vorgesehen ist. Regelungen zu Dachflächen in Bezug auf die Verwendung von Zink, Blei und Kupfer erfolgen nicht. Kleinstmaterial kann verwendet werden. Bei Dachflächen wird nicht davon ausgegangen, dass die genannten Materialien verwendet werden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist

entsprechend im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

In Bezug auf die naturschutzfachliche Regelung ist die Inaussichtstellung der Rodung der § 18 Bäume erforderlich. Diese wird aufgrund der Beschlussvorlage für den Abwägungsbeschluss eingeholt. Die Rodung der Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, ist genehmigt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen verbleiben unter Hinweisen. Regionales Pflanz- und Saatgut ist zu verwenden. § 20 Biotope sind nicht berührt. Die Entsorgung des Abfalls kann gesichert werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange aus Sicht des StALU sind nicht berührt. Ortsbegehungen fanden statt. Immissionsschutzrechtliche Belange wurden vom Landkreis nicht vorgetragen.

In Bezug auf die verkehrlichen Belange ist ein zusätzlicher Gehweg erforderlich und zu regeln. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung liegt die Zustimmung des Zweckverbandes für die gewählte Form der Regenwasserableitung durch Versickerung auf dem Grundstück vor; da kein Notüberlauf in die öffentlichen Straßen erforderlich ist, ist keine neue wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Löschwasserbedarf ist gemäß Bedarfsplan aus Hydranten und dem Teich zu sichern. Ansonsten ist die Schmutzwasserableitung gesichert.

In Bezug auf die Fernmeldeversorgung ist neben der Telekom auch die Funkversorgung außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren mit zu betrachten.

Seitens der IHK wurden Belange auf die Absicherung des Eigenbedarfs der Bevölkerung vorgetragen. Die Gemeinde ist hier der Auffassung, dass sie diese Belange hinreichend bewertet und beachtet hat und die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung hier entsprechend vorliegt.

Zollrechtliche Bedenken, die von bodenrechtlicher Relevanz sind, wurden nicht vorgetragen.

Aus Sicht des Landesanglerverbandes betroffene Belange sind nicht berührt.

Es ergeben sich im Rahmen der Abwägung

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

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die Planunterlagen ist vorzunehmen. Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren wurden unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes behandelt. Dementsprechend sind die Planunterlagen zu ergänzen.

Die Inaussichtstellung der Rodungsgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V ist Voraussetzung.

Die Information des Amtes Für Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Rücknahme von Wohnkapazität, die bereits in Parin vollzogen ist, erfolgt ebenso, wie die Information zur baulichen Entwicklung in Damshagen und zur Rücknahme der Tennisanlage in Stellshagen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Damshagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind nicht eingegangen.

Es ergeben sich:

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

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Damshagen zu eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	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	d2023-03-07AbwEntwDamshagenB9_1 öffentlich
---	--