

# Gemeinde Damshagen

## Beschlussvorlage

BV/03/23/048

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil im Verfahren gemäß § 13a BauGB Hier: Satzungsbeschlusses

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>09.10.2023</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
<b>Gemeindevertretung Damshagen (Entscheidung)</b>	<b>18.10.2023</b>	<b>Ö</b>

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Damshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Stellshagen unter Berücksichtigung der Aufwertung des Dorfkerns 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. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, der ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, haben sich durch die Aufstellung der Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht verändert. Die städtebaulichen Zielsetzungen haben sich nicht verändert. Planfestsetzungen und Begründungen bleiben erhalten. Verfahrensseits ist die Möglichkeit des § 13b BauGB nicht mehr gegeben.

Das Aufstellungsverfahren wurde durch den Beschluss zum Verfahrenswechsel vom ..... auf das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend um die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ergänzt. Für das Haus 6 wird der konkrete Höhenbezug auf 31,40 m über NN angepasst. Die Regenwassermulde wird gemäß aktuellem Stand der Planung angepasst. Im

Zusammenhang mit den bereits geregelten Rampen, dass diese die Baugrenze überschreiten dürfen, wird dies gleichermaßen für die Zugangsstufen festgesetzt.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 22.03.2023 gefasst. Erforderliche Änderungen und Ergänzungen, die sich zwischenzeitlich ergeben haben, werden durch die Verfahrensumstellung nach § 13a BauGB und die zugehörige Begründung und die Klarstellungen in der Begründung, im Plan – Teil A und im Text – Teil B gemäß Sachverhalt (siehe oben) berücksichtigt. Änderungen und Ergänzungen zur Abwägung sind nicht erforderlich. Die Abwägung wird weiterhin bestätigt.

Die im Planverfahren gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) und der oben dargestellten Ergänzungen Berücksichtigung. Präzisiert und klargestellt wurden gemäß Vorgaben der Genossenschaft die Bezugspunkte. Dabei ist beachtlich, dass eine Aufständering von 0,55 m vorgesehen ist.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird die Mulde gemäß letztem Stand der technischen Planung beachtet.

Der straßenbegleitende Gehweg wird gemäß technischer Planung umgesetzt. Der Gehweg soll mit einem Rundbord an die vorhandene Straße anschließen. In der Satzung sind ausreichend Flächen dafür festgesetzt.

Für den Begegnungsfall wird innerhalb des Gebietes davon ausgegangen, dass bei einem Begegnungsfall eine Gesamtbreite von 1,5 m + 4,0 m (Straßenbreite + Gehweg) somit 5,5 m zur Verfügung stehen. Damit sollte der Begegnungsfall ausreichend berücksichtigt sein. Die anderen Anforderungen werden maßgeblich entsprechend Erschließungsvertrag vorgesehen.

Durch die festgesetzten Bezugspunkte ist gesichert, dass die Höhe der Aufständering für die Hauptnutzungen etwa 0,55 m über dem anstehenden Gelände ist. Diese Zielsetzungen werden vom Vorhabenträger entsprechend verfolgt.

Um das Aufstellungsverfahren nunmehr abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss (erneut) durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen notwendig. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 die Darstellung als gemischte Baufläche.

Somit sind Abweichungen in den Darstellungen der wirksamen Flächennutzungsplanung zu den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 vorhanden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt,

1. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde

Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil, wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch die Dorfstraße,
- im Süden und Südosten: durch die bisherige Grundstücksgrenze des Gebäudes Dorfstraße 23 inklusive der zugehörigen Grundstücksflächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch das Grundstück Dorfstraße 24.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt sind.
5. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.
6. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:3/51101/56255000
	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	d2023-10-09-Damsh-B9-Teilbereich 1-BV_Satzung_A3A4 öffentlich
2	d2023-10-09_DamshagenB9_TeilB_BV-Satzung_1 öffentlich
3	d2023-10-09_DamshagenB9_BG_BV-Satzung öffentlich

--	--