

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/05/12/6332			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich AZ: Datum: 24.01.2012 Verfasser: Mertins, Carola			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen in der Ortslage Parin Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen hat auf ihrer Sitzung am 17.11.2010 unter Berücksichtigung des Antrages des Vorhabenträgers beschlossen, dass Verfahren zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen in Parin einzuleiten. In selbiger Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gefasst.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 26 (teilweise), 27, 28 und 29 der Flur 1 der Gemarkung Parin.

Planungsziel für das Therapeutische Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen ist die Regelung der zukünftigen Nutzung auf bisher unbebauten Flächen im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung. Grundlage stellt der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Vorhabenträgers mit Bearbeitungsstand vom 28.10.2010 dar. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten (1 Hauptwohnung und eine in der Fläche um mindestens 40% gegenüber der Geschossfläche der Hauptwohnung reduzierte Einliegerwohnung,
- Ferienwohnen, Therapieräume, das Wohnen und Ferienwohnen nicht störende gewerbliche Räume und Praxisräume,
- Dom für Meditation.

Mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen enge Verknüpfungen zum Gutshaus Parin (Bebauungsplan Nr. 3) geschaffen werden. Da sich innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Möglichkeiten für die Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes bieten, wurde durch den Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Es besteht das Ziel, die Entwicklung an diesem Standort für den entsprechenden Meditationsrahmen zu schaffen. Andere Möglichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt in Parin ergeben sich nicht. Eine Platzierung innerhalb der Siedlungslage, die zukünftig auch siedlungstypisch bebaut werden soll, ist nicht realistisch. Um das Gesamtangebot zu verbessern, wird es als erforderlich angesehen, eine Fläche wie diese, die auch im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt ist, zu entwickeln. Sie steht im Siedlungszusammenhang. Grünflächen bleiben im großen Umfang erhalten und gesichert. Der bauliche Umfang wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Das Vorhaben besteht aus mehreren Gebäuden, die zur Unterbringung der einzelnen Funktionen vorgesehen sind. Ein Wohnhaus soll straßenparallel neben dem vorhandenen zweigeschossigen Wohnhaus errichtet werden. Aus sozialen und familiären Gesichtspunkten sollen

hier Voraussetzungen für das generationsverbundene Wohnen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, hier eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung zu schaffen.

Im rückwärtigen Bereich ist ein Seminarhaus mit Ferienwohnungen vorgesehen. Mit dem Vorentwurf waren hier zusätzlich Wohnungen für Personal (Dienst- und Bereitschaftswohnungen) ermöglicht. Hiervon wird mit dem vorliegenden Entwurf jedoch auf Grund raumordnerischer Belange abgesehen (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 3. März 2011). Hinsichtlich der Personalwohnungen wird eingeschätzt, dass an anderer Stelle genügend Gelegenheit zur Errichtung besteht.

Es sind hier weiterhin Therapieräume, Praxisräume sowie gewerbliche Räume und Platz für Meditation in einen sogenannten Dom (Domhaus) vorgesehen. Es sollen nur Nutzungen vorgesehen werden, die mit dem Wohnen und Ferienwohnen verträglich sind.

Die künftige Bebauung wird in Grünflächen eingebunden. An der Straße "Oberdorf" ist die Gestaltung eines Vorgartenbereiches sowie auf rückwärtigen und nördlichen Flächen ist die Herstellung einer Parkanlage sowie von Flächen für eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Die vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten bleiben.

Die privaten Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt, die durch Anpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden sollen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Oberdorf“. Es sind zwei Zufahrten berücksichtigt – eine im südlichen Bereich zur Anbindung des geplanten Wohnhauses und eine im nördlichen Bereich zur Anbindung der Stellplätze. Die südliche Zufahrt sichert auch gleichzeitig die bereits bestehende Zufahrt zum südlichen Nachbargrundstück.

Das Planungsziel für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 lassen sich wie folgt zusammenfassend benennen:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudekomplexes für Ferienwohnen, gewerbliche Räume, Therapie- und Praxisräume,
- Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die umfassende Konfliktbewältigung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses – mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander – erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen in der Ortslage Parin – für therapeutisches Gewerbe/Dienstleistung und Wohnen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

- Auszug Plan
- Plan und Begründung - Protokollant

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung