

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/14/8626</b>			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 11.07.2014 Verfasser:			
<b>Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehem. Gemeidne Moor-Rolofshagen in der Ortslage Rolofshagen, Unter den Linden</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

## **Sachverhalt:**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen in der Ortslage Rolofshagen, Unter den Linden, liegen zwei Baubegehren zum Zwecke der Wohnbebauung vor.

Es geht um die Bebauung des Flurstückes 38/9 (rot) mit einem Einfamilienhaus sowie Flurstück 36/6 (rot) Sanierung eines Bestandsgebäudes und Umbau zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten im Bereich der Bebauungsplanes Nr. 1 (blau). Abweichend von den Festsetzungen wird gleichzeitig ein Antrag auf Abweichung hinsichtlich der Fensterformate gestellt, da es beabsichtigt ist, stehende Formate ohne eine Gliederung bei 1,5 m<sup>2</sup> vorzusehen (siehe Anlage 4 Ansicht).

Die Vorhaben widersprechen den Festsetzungen des B-Planes, da in den Baugebieten 9, 10 und 11 (grün) ein MD = Dorfgebiet festgesetzt ist. Entsprechend § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Diese Begehren können auch nicht einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geheilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes obliegt allein der Gemeinde.

Die Baugebiete 9-11 sind fast vollständig bebaut, lediglich das Flurstück 38/9 kann noch bebaut werden. Die vorhandene Bebauung besteht dabei ausschließlich aus Wohngebäuden. Ein Dorfgebiet verlangt nicht, dass jede der drei Hauptnutzung des § 5 Abs. 1 BauNVO zu gleichen Teilen sein müssen, jedoch ist der Gebietscharakter jedenfalls dann verfehlt, wenn einer dieser drei Nutzungsarten vollständig aus dem Gebiet verdrängt wird oder nicht mehr realisiert wird.

Die Baugebiete entsprechen insofern einem allgemeinen Wohngebiet und nicht dem Dorfgebiet. Da es sich bei der Festsetzung eines Baugebietes regelmäßig um einen Grundzug der Planung handelt, kann hiervon insofern nicht befreit werden. Eine Realisierung der Vorhaben ist daher lediglich im Wege der gemeindlichen (Um-)Planung möglich.

Aufgrund dessen wird ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen gestellt.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen im Bereich der Baugebiete 9-11 von der Festsetzung Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu Realisierung der beiden Vorhaben vorbehaltlich der Kostenübernahme der Bauantragsteller stattzugeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, da die Kosten einer Umplanung von den Bauherren zu tragen sind.

**Anlagen:**

1. Auszug Flurkarte
2. Auszug B-Plan Nr. 1
3. Antrag Änderung B-Plan
4. Auszug Ansicht der Neubebauungen

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung