

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Damsh/15/9307			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 26.02.2015 Verfasser: Julia Tesche			
Aussenbereichssatzung Parin Oberdorf -Aufstellungsbeschluss-				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Hauptausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt aufgrund eines Baubehrens die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage Parin. Hinsichtlich der aufzustellenden Satzung werden bebaute Außenbereichsflächen südwestlich des Hauptortes Parin betrachtet. Bezüglich des Geltungsbereiches ergeben sich zwei Varianten, die Grenzen der Satzung und in Abhängigkeit davon die Planungsziele festzulegen:

Variante 1: Es wird lediglich das Grundstück, welches für eine Ersatzbebauung genutzt werden soll sowie das direkt anschließende Grundstück betrachtet. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung und Vorbereitung für eine Ersatzbebauung. Der Geltungsbereich ist entsprechen gering gewählt. Eine zusätzliche Bebauung des Außenbereiches soll damit vermieden werden. Umliegende unbebaute und bebaute Bereiche werden nicht betrachtet

Variante 2: Es wird der gesamte bebaute Bereich südwestlich der Ortslage Parin betrachtet. Neben dem Grundstück, welches für eine Ersatzbebauung genutzt werden soll, sind auch alle weiteren bebauten Grundstücke, die nach § 35 BauGB zu bewerten sind, im Geltungsbereich der Satzung inbegriffen. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung und die Regelung des möglichen Ersatzes vorhandener Bebauung. Es wird auf den Gebäudebestand abgestellt. Zusätzliche, bisher nicht bebaute Flächen werden nicht betrachtet und sollen auch nicht für eine Bebauung vorbereitet werden. Maßgebend geht es um den Bestand und dessen Ersatz.

Beide Varianten sind in dem beigefügten Luftbild verdeutlicht. Für beide Varianten ist weiterhin beabsichtigt, einen möglichen Abriss und den Neubau von Gebäuden durch bedingtes Baurecht in einen zeitlichen Zusammenhang zu bringen. Die in beiden Varianten betrachteten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Es wird empfohlen, mit den im Geltungsbereich gelegenen Grundstückseigentümern nach dem Aufstellungsbeschluss die beabsichtigten Inhalte zu besprechen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. die Aufstellung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Damshagen für den Ortsteil Parin in den als Anlage dargestellten Grenzen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen fasst den Beschluss über die Aufstellung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Damshagen für den Ortsteil Parin. Das Satzungsgebiet wird in Abhängigkeit der Varianten wie folgt begrenzt:

- Variante 1:
 - nördlich und westlich: von bereits bebauten Grundstücken sowie landwirtschaftlichen Flächen,
 - südlich und östlich: von landwirtschaftlichen Flächen,

 - Variante 2:
 - nördlich: von einem bebauten Grundstück an der Straße Oderdorf und von landwirtschaftlichen Flächen,
 - westlich, südlich und östlich: von landwirtschaftlichen Flächen
3. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung. Es werden lediglich bereits bebaute Bereiche planungsrechtlich geregelt. Einzelne Festsetzungen zu planungsrechtlichen Zulässigkeiten werden gebäudebezogen getroffen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten sind im HH 2015 zu berücksichtigen

Anlagen:

Antrag

Auszug Flächennutzungsplan

Luftbild der Varianten 1 und 2

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Damshagen
Die Bürgermeisterin
Frau Mandy Krüger
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Gabriele Rozner
Dorfstr.24d
23948 Stellshagen

Stellshagen, den 27.12.2014

Sehr geehrte Frau Krüger,

Seit 2001 bin ich Mitarbeiterin im Gesundheitszentrum Stellshagen und beabsichtige, mich in Parin nieder zu lassen.

Im Frühjahr 2014 habe ich in Parin Oberdorf das bebaute Grundstück mit Hausnummer 3 erworben. Das daraufstehende Gebäude wurde vor dem Kauf von einem Fachmann überprüft und als sanierungsfähig eingeschätzt. Nach dem Kauf habe ich weitere Fachleute hinzugezogen, die mir leider alle von einer Sanierung abgeraten haben, da der Zustand des tragenden Mauerwerks mit seinen vielen Rissen und die unzureichende Gründung des Hauses eine Sanierung ausschließen.

Nach Vorabstimmungen mit dem Landkreis ist es vorstellbar, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung über eine Außenbereichssatzung zu schaffen.

Den Abgrenzungsbereich für eine mögliche Satzung füge ich als Anlage bei.

Ich bitte die Gemeinde um entsprechende Aufstellung der Satzung.

Von der Übernahme von Aufwendungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Satzung halte ich die Gemeinde Damshagen frei. Einer entsprechenden Vereinbarung werde ich zustimmen.

Dabei gehe ich auch von einer sorgfältigen Bearbeitung durch das von mir zu beauftragende Büro, das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, aus.

Ich bitte, meine Absicht zu unterstützen und um die Einleitung erforderlicher Schritte.

Gern stimme ich mich hierzu mit Ihnen ab.

Mit freundlichem Gruß

Gabriele Rozner

Anlage: Abgrenzungsbereich



Google earth

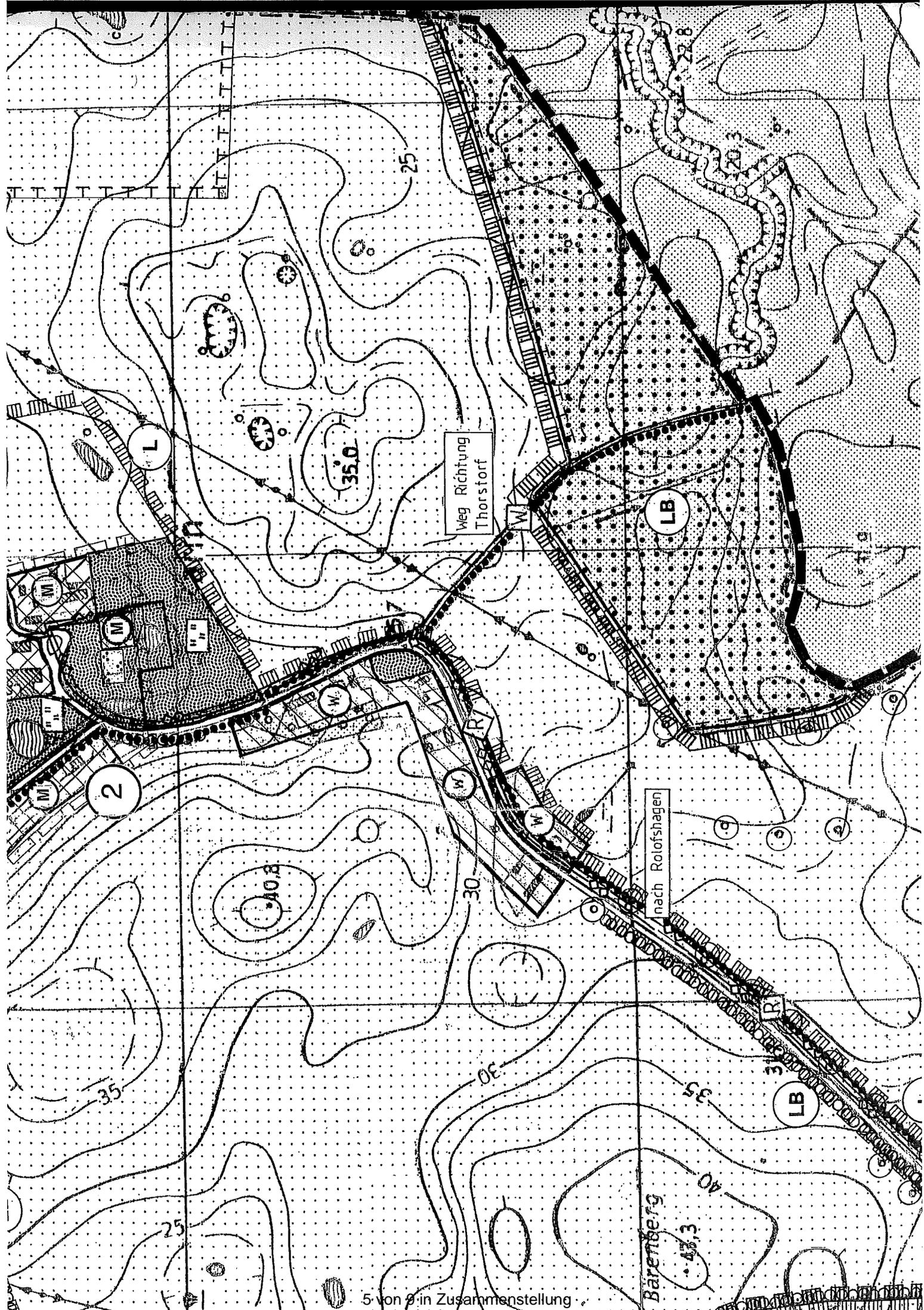
feet
meters

1000

400

© 2014 Google
© 2009 GeoBasis-DE/BKG
Image © 2014 GeoBasis-DE/BKG

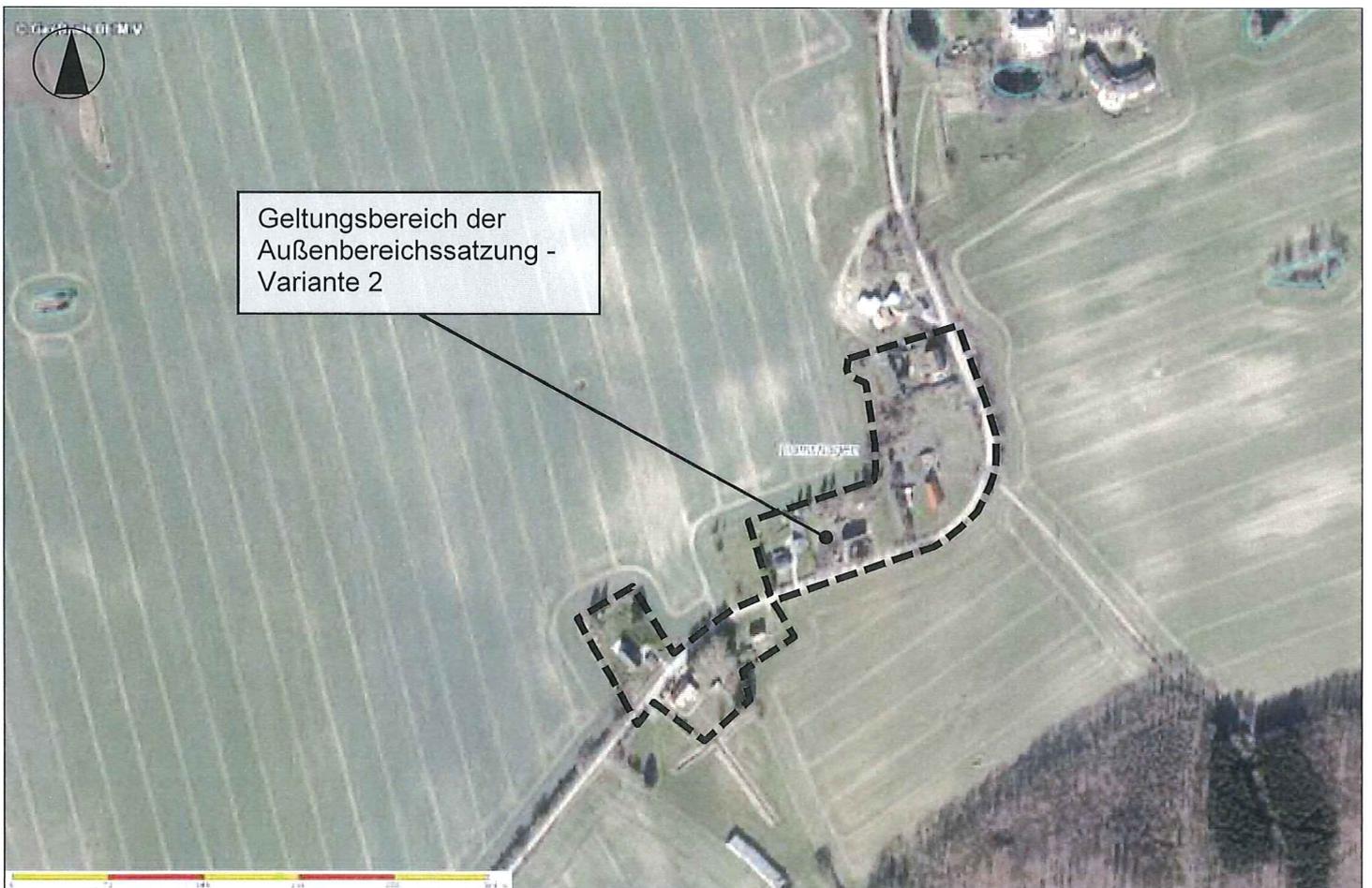
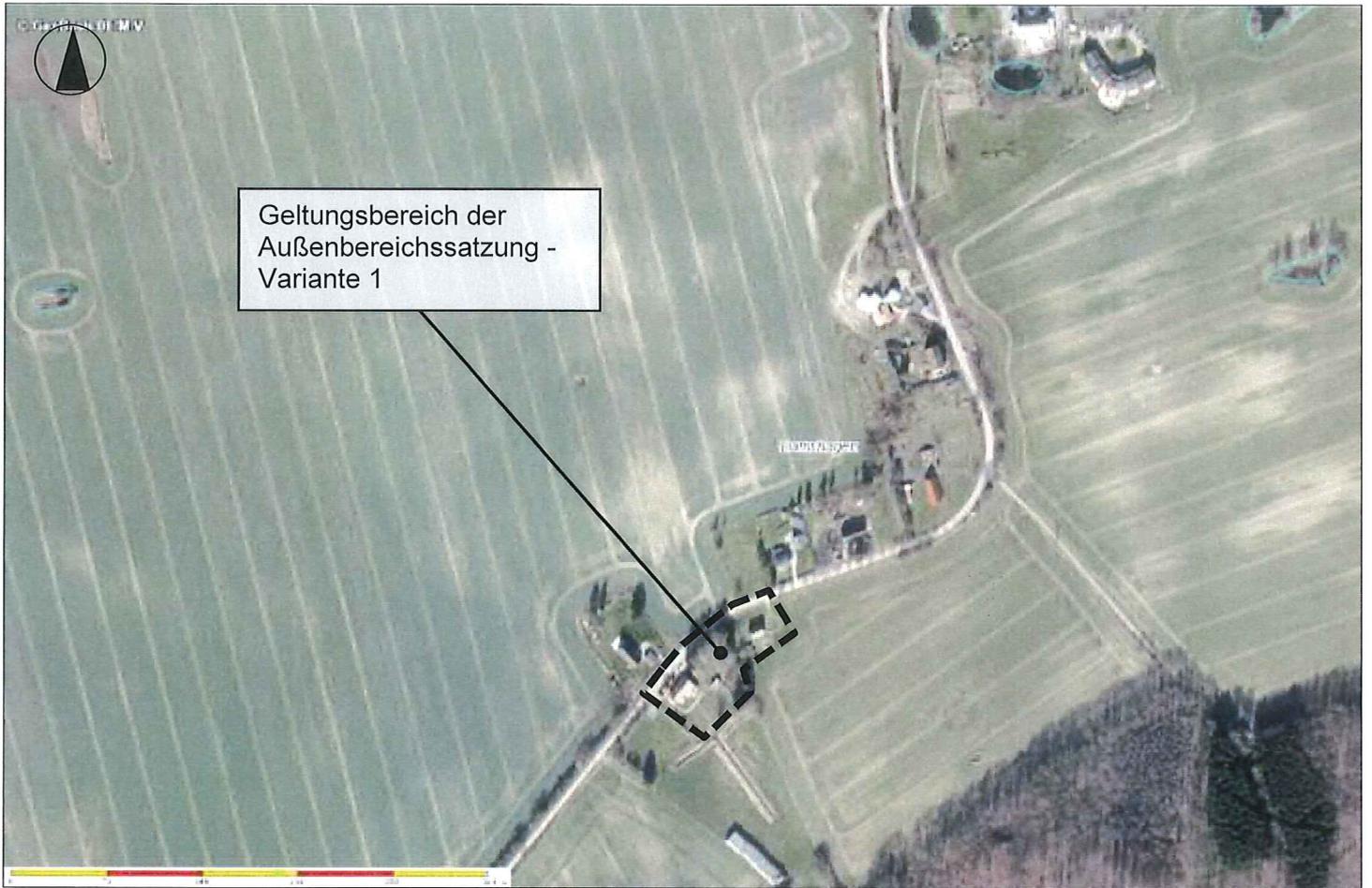
Google earth

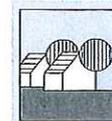


Weg Richtung
Thorstorf

nach Rolofshagen

Barenberg





Planungsbüro Mahnel

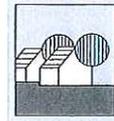
Aktenvermerk

Gemeinde/ Stadt **Damshagen**
Titel/ Vorhaben **Vermerk zur Abstimmung vor Ort in Parin für die Gemeinde Damshagen**

Datum: 19.05.2015
Zeit: 14:00 Uhr
Ort: Vor Ort--

Teilnehmer: Frau Gielow – Landkreis
 Herr Reinsch – Landkreis
 Frau Krüger – Bürgermeisterin der Gem. Damshagen
 Herr Heidmann – Bauausschussvorsitzender der Gem. Damshagen
 Frau Tesche – Mitarbeiterin Amt Klützer Winkel
 Herr Mahnel - Planer

- Inhalt:
- Gegenstand der Erörterung war die Vorbereitung der Satzung für Parin.
 - Zu Beginn der Erörterung wurden die Sachstände ausgetauscht.
 - Die Zielsetzungen und die Möglichkeiten für die Erstellung der Satzung wurden mehrfach erörtert.
 - Die Auffassungen sind mehrfach ausgetauscht worden.
 - Zur eindeutigen Klärung des weiteren Vorgehens ist der Ortstermin nochmals vereinbart worden, um alle Beteiligten in die Abstimmung einzubeziehen und eine präzise Vorlage für das weitere Vorgehen zu entwickeln.
 - Die Ortsbegehung fand statt.
 - In Augenschein genommen wurde zunächst das Flurstück 184/2.
 - Die nördlich davon gelegenen Flurstücke 37 und 35 sind wohl aufgrund des Abstandes der jeweils begrenzenden Häuser dem Außenbereich zuzuordnen und nicht einer Bebauung zuzuführen.
 - Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden beträgt mehr als 100m.
 - Die übrigen Grundstücke im nördlichen Bereich, Rest des Flurstücks 35, das Flurstück 34, das Flurstück 33 und das Flurstück 32/4 neben dem bebauten Flurstück von 32/1 wurden betrachtet.
 - Dabei wurden zunächst die Möglichkeiten einer bestandsorientierten Festsetzung besprochen und erörtert.
 - Die Zielsetzungen der Gemeinde sind hier seiner Zeit, noch unter dem Gesichtspunkt, dass Parin und Rolofshagen die Gemeinde Parin bildeten, entwickelt worden. Danach war dieser Teil des Oberdorfs als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr vorgesehen. Der Ortsteil gehört nun zur Gemeinde Damshagen mit anderen örtlichen Schwerpunkten.
 - Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Außenbereichs und der Schaffung von Möglichkeiten zur Bebauung wurden die Flurstücke betrachtet.
 - Möglichkeiten für die Bebauung wurden für die Grundstücke 35, 34, 33 und 32/4 erörtert.
 - Der Vorschlag ergeht, die Nutzung auf den Grundstück 34, 33



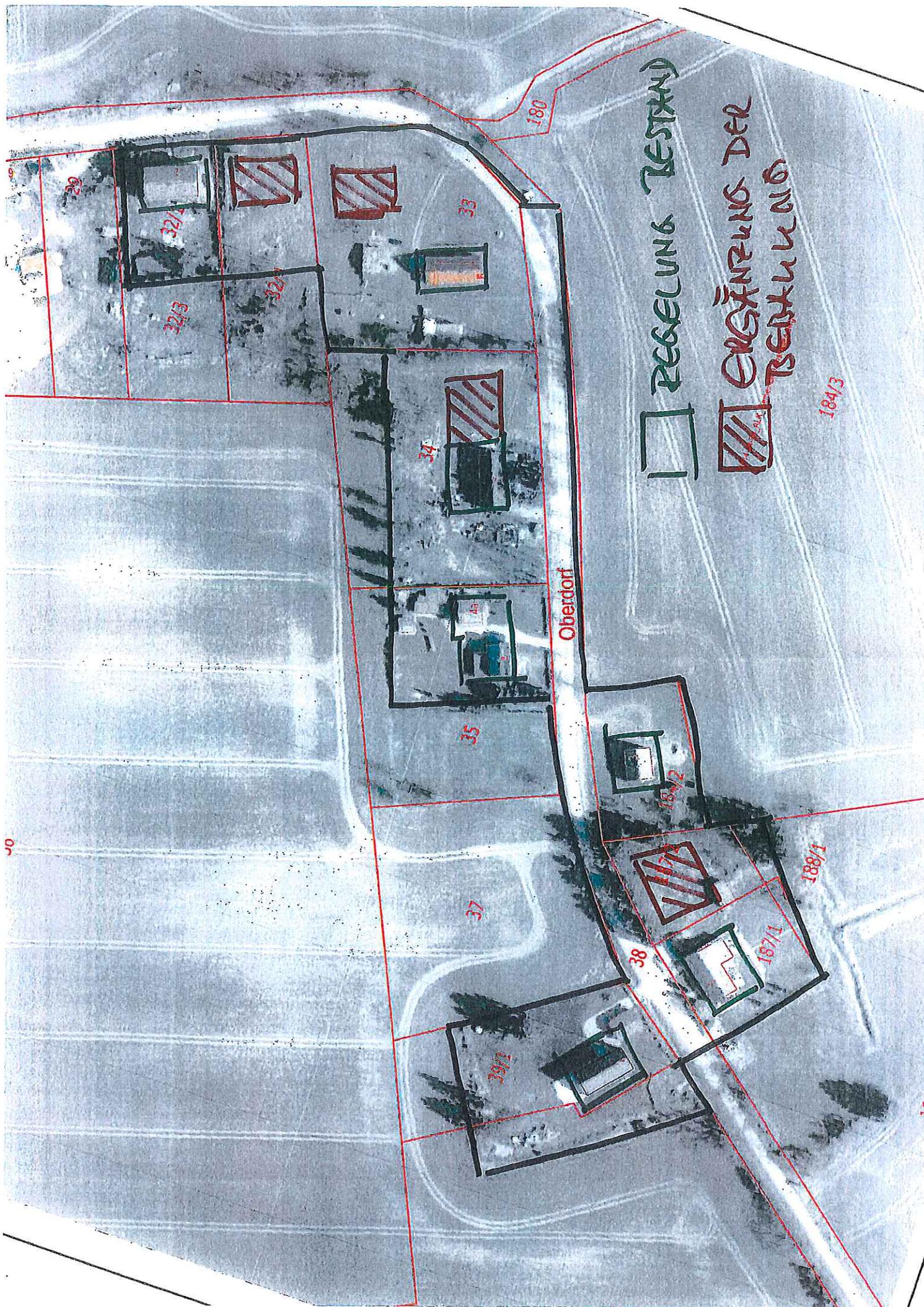
und 32/4 analog dem Flurstück 35 zu betrachten. Hier sind zwei Hauptnutzungen vorhanden.

- Dies soll auch für die anderen Grundstücke zusätzlich geregelt werden. Eine zeichnerische Umsetzung unter Berücksichtigung und Würdigung des Bestandes der in etwa in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen wird vorgenommen.
- Für das Flurstück 39/1 ist eine Bebauung vorhanden.
- Der Garten geht in westliche Richtung weiter hinaus.
- Somit wird der Garten in den Geltungsbereich einbezogen. Nicht nur eine flurstückgenaue Abmarkung erfolgt. Als Grundlage wird die Flurkarte mit Luftbild genutzt.
- Im südlichen Bereich wird auf dem Flurstück 187/2 ebenso eine Möglichkeit der ergänzenden Bebauung dargestellt.
- Entsprechen ist zu verfahren.
- Die Vorschläge sind abzustimmen.

Aufgestellt: Ma/st
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Verteiler:

Ablage: Satzung Parin



REGELUNG BESTAND

ERGÄNZUNG DER BEHALTUNG

Oberdorf

184/3

37

35

34

33

32/3

32/4

32/5

38

189/2

187/1

188/1