

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Damsh/16/10584			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 22.06.2016 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen hier: Beschluss über den Vorentwurf				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Hauptausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen zu ergänzen und planungsrechtlich zu regeln. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung wurde auf der Sitzung am 08.05.2014 gefasst. Die Zielsetzungen für den Bereich des ehemaligen Kuhstalles sollen formuliert und die Arten der Nutzung unter dem Gesichtspunkt der derzeitigen Entwicklung des Fremdenverkehrs überprüft und angepasst werden. Anforderungen an naturschutzfachliche Belange werden überprüft. Darüber hinaus sollen Wohnkapazitäten für den Hauptort Damshagen, die sich durch die Zielsetzungen des Fremdenverkehrs im Ortszentrum von Stellshagen ergeben, gesichert werden.

Der Plangeltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss wurde wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen bzw. die zugehörigen Änderungen (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) für das „Gutshotel Stellshagen“ und Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch bebaute Grundstücke.

Für den Bereich wurden die Planungsziele entsprechend überprüft und formuliert. Es ergibt sich als Zielsetzung innerhalb des Bereiches die Festsetzung eines Gebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Gebiet für Fremdenbeherbergung zu entwickeln. Es soll der ortstypische Gebietscharakter gesichert werden. Die städtebaulichen Strukturen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen positiven Entwicklung gesichert werden und weiterentwickelt werden. Es ist eine differenzierte und grundstücksbezogene Festsetzung zu den verschiedenen Arten der beabsichtigten Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes und der zukünftigen Entwicklung vorzusehen. Die Sicherung von Fremdenverkehrsstrukturen innerhalb des Bereiches mit zugehörigem Infrastrukturangebot ist beabsichtigt und vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich derzeit gemischte Bauflächen dar. In einem Teilbereich, im Osten des Änderungsbereiches, in dem auch Parkplätze bzw. Stellplätze vorgesehen sind, sind Flächen für die Landwirtschaft im Plangeltungsbereich berücksichtigt und beachtet.

Unter Berücksichtigung, dass sowohl Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Dauerwohnungen und Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden sollen, ist beabsichtigt, ein Gebiet nach § 11 Abs. 2 BauGB als Gebiet für die Fremdenbeherbergung festzusetzen. Der Nutzungskatalog wird entsprechend den Anforderungen beachtet. Auf der Ebene des Flächen-

nutzungsplanes soll dies entsprechend umgesetzt und berücksichtigt werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Parkplatz berücksichtigt.

Die Nutzungsbereiche sind auf der Übersicht entsprechend gekennzeichnet.

- Bereich A: Neubau von Wohnungen für Dauerbewohner.
- Bereich B: Neubau von Wohnungen für Mitarbeiter.
- Bereich C: Neubau eines Multifunktionsgebäudes für Gastronomie, Wellness, Gesundheit, Gewerbe (Werkstätten) und Beherbergung.
- Bereich D: Bereich des Bestandes und mit Neubauabsichten für Gästeapartments.
- Bereich E:
 - o Neubau eines Lager- und Servicegebäudes für Hotel und Lieferanten.
 - o Neubau von PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter und Gäste (Parkplätze).
 - o Beseitigung des wilden Parkens im Ortszentrum.
- Bereich F ehemaliger Kuhstall Teich und Außenanlagen:
 - o Teich: parkartige Gestaltung und Berücksichtigung des Holzsteges bzw. Bootssteges.
 - o Dorfplatz: Umgestaltung der Außenanlagen durch Pflasterflächen, Bepflanzungen, Aufenthaltsbereiche, Kunst im Außenbereich, Pergolen und Sitzmöglichkeiten und Beachtung eines öffentlichen Raumes.

Im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung in Stellshagen ist auch beabsichtigt, die Flächen des bisherigen Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 4 zurückzunehmen. Dies erfolgt in einem gesonderten selbständigen Verfahren.

Der Flächennutzungsplan ist nach Abstimmung entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen billigt die vorgelegten Vorentwürfe der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit sind frühzeitig zu beteiligen (nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Planungsabsichten sind mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
4. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

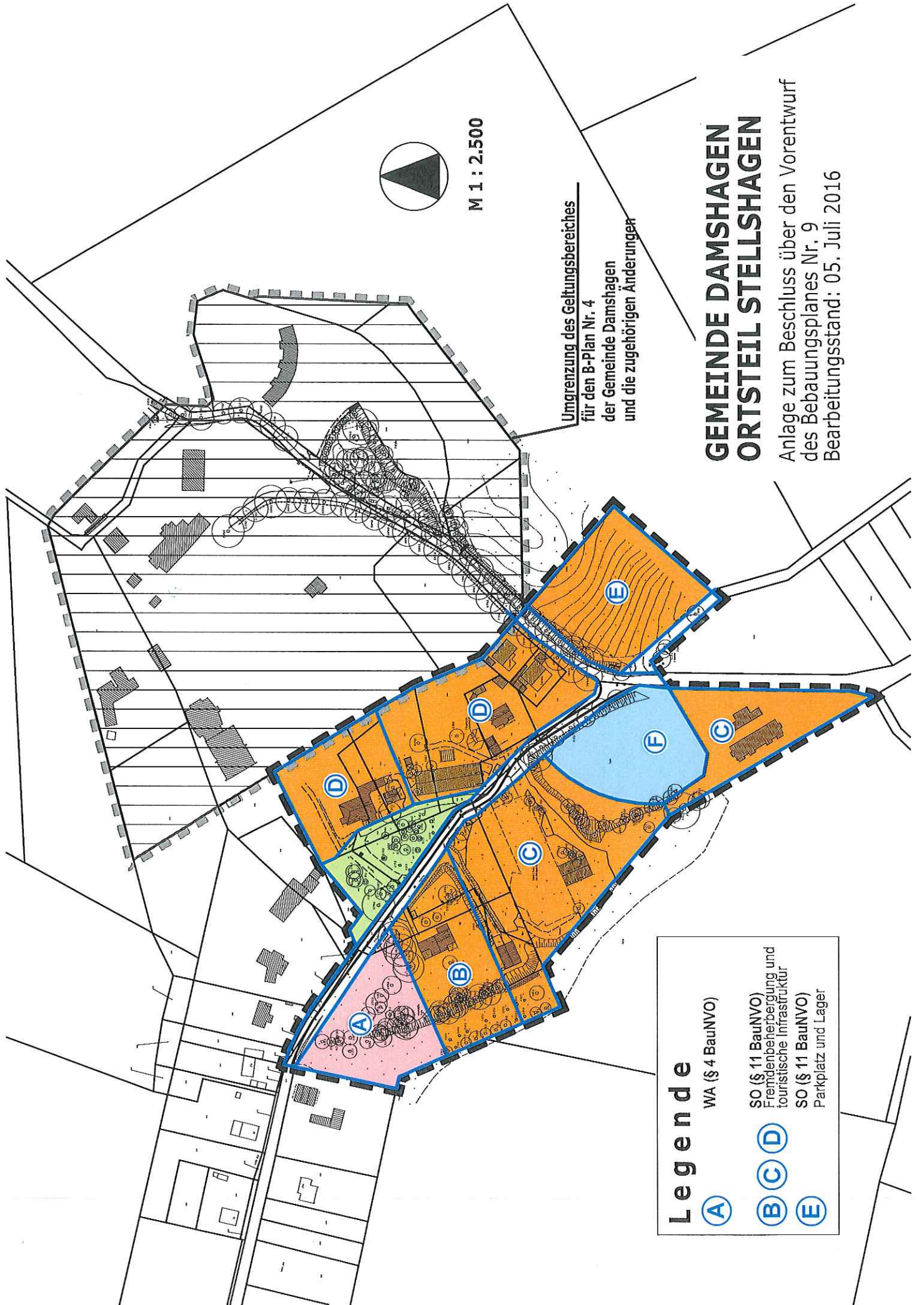
Übersichtsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Unterlagen vom Architekturbüro Müller-Menckes

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



M 1 : 2.500



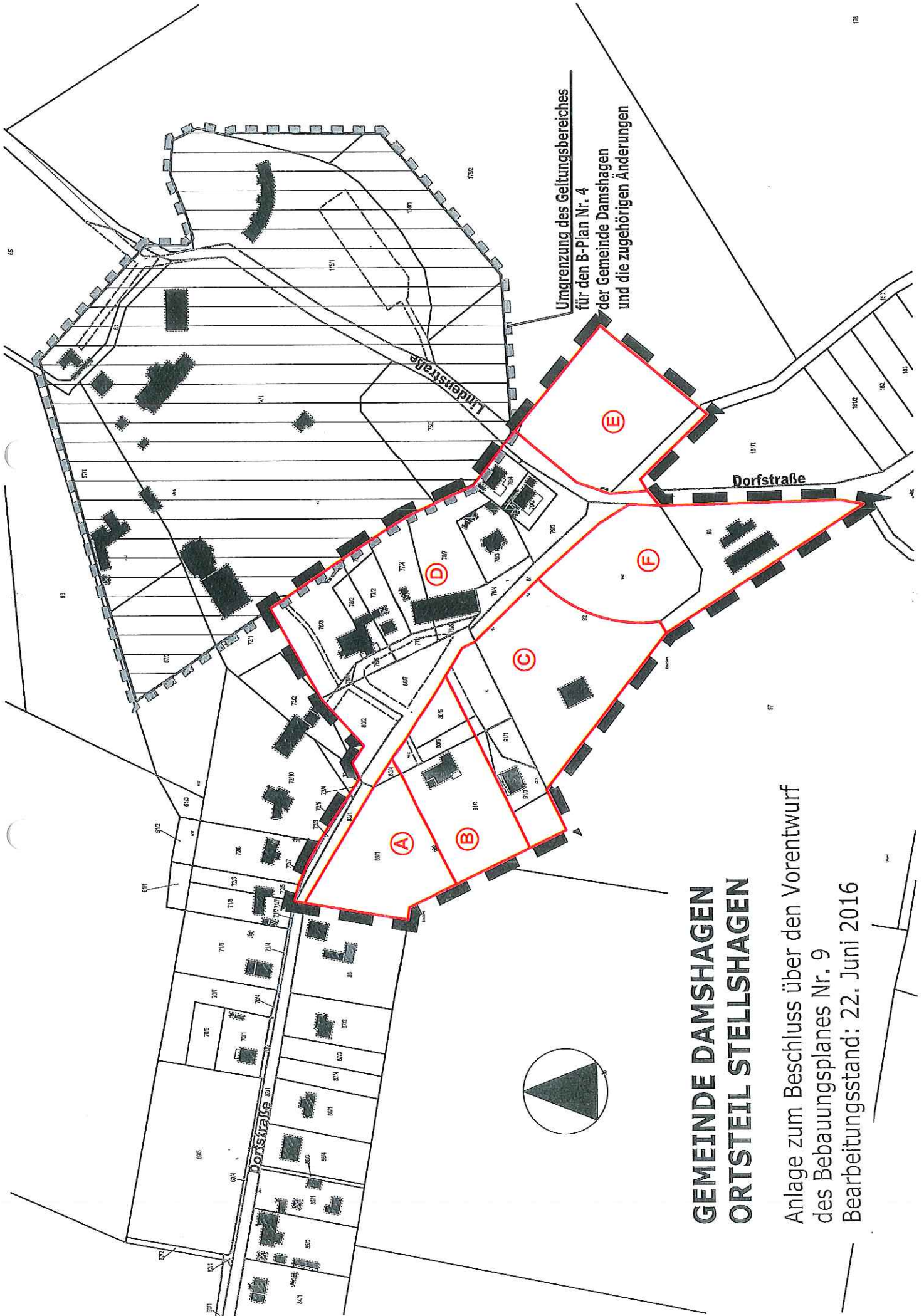
Umgrenzung des Geltungsbereiches
für den B-Plan Nr. 4
der Gemeinde Damshagen
und die zugehörigen Änderungen

GEMEINDE DAMSHAGEN ORTSTEIL STELLSHAGEN

Anlage zum Beschluss über den Vorentwurf
des Bebauungsplanes Nr. 9
Bearbeitungsstand: 05. Juli 2016

Legende

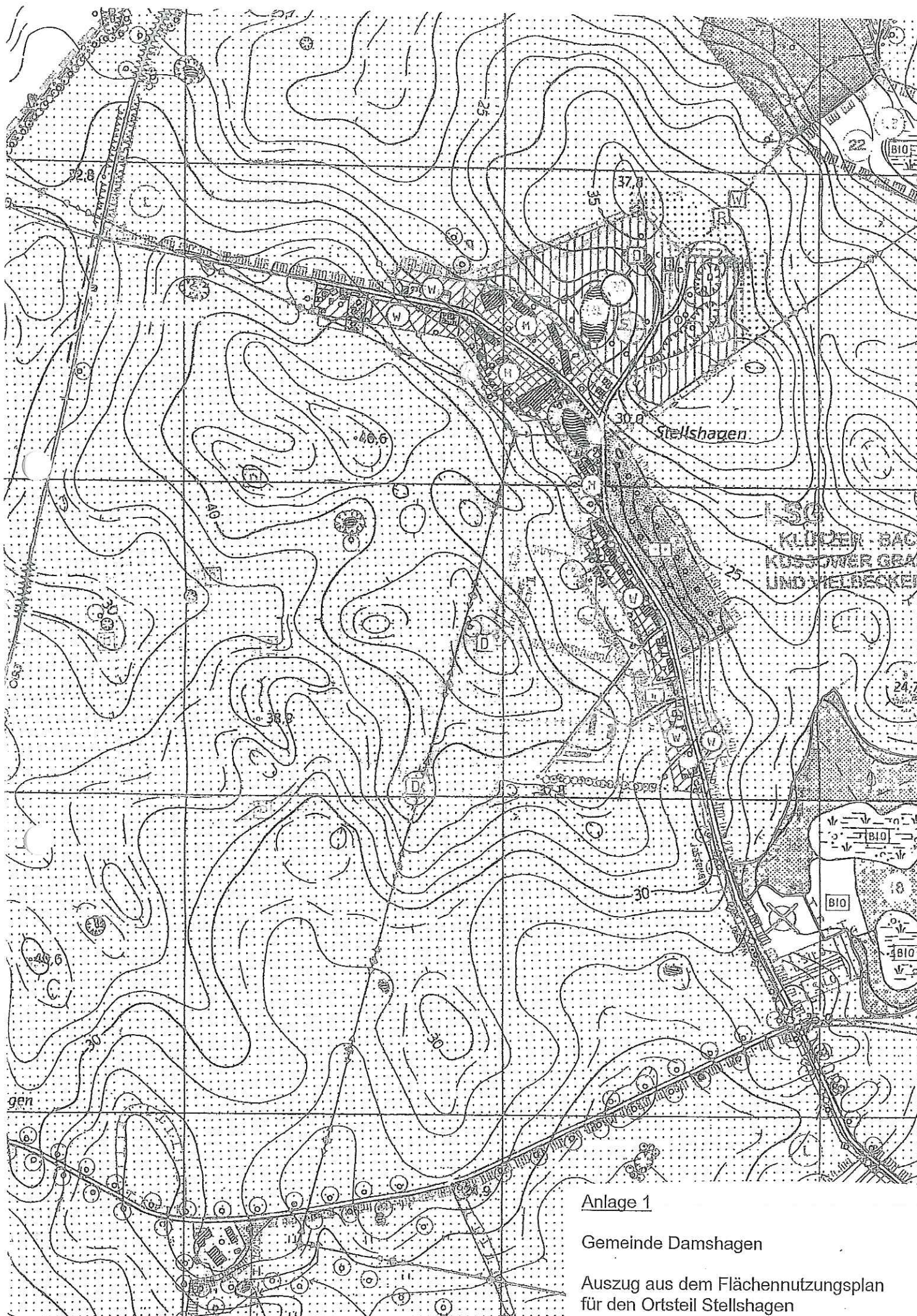
- A** WA (§ 4 BauNVO)
- B C D** SO (§ 11 BauNVO)
Fremdenbeherbergung und
touristische Infrastruktur
- E** SO (§ 11 BauNVO)
Parkplatz und Lager



Umgrenzung des Geltungsbereiches
für den B-Plan Nr. 4
der Gemeinde Damshagen
und die zugehörigen Änderungen

GEMEINDE DAMSHAGEN ORTSTEIL STELLSHAGEN

Anlage zum Beschluss über den Vorentwurf
des Bebauungsplanes Nr. 9
Bearbeitungsstand: 22. Juni 2016



Anlage 1

Gemeinde Damshagen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
für den Ortsteil Stallshagen

STELLSHAGEN
NEUGESTALTUNG
DORFPLATZ

BEREICH (A)

FLURSTÜCK 89/1 + 80/4
FLÄCHE GRUNDSTÜCK:
EIGENTÜMER: G. HESE

NOTIZUNG NEUBAU:

NEUBAU WÄNDRIGEN
ca. 12 Wohnknoten
F. Gartenschuppen
Stellplätze, 12+4 Plätze

GRUNDSTÜCK

BESTEH. GEBÄUDE

BESTAND BÄUME

BAUFENSTER

BEBAUUNG NEU

STELLPLATZE NEU

ERSCHLIESSUNG

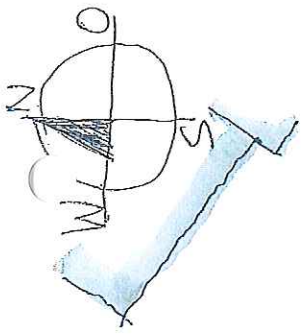
GRÜNFLÄCHEN

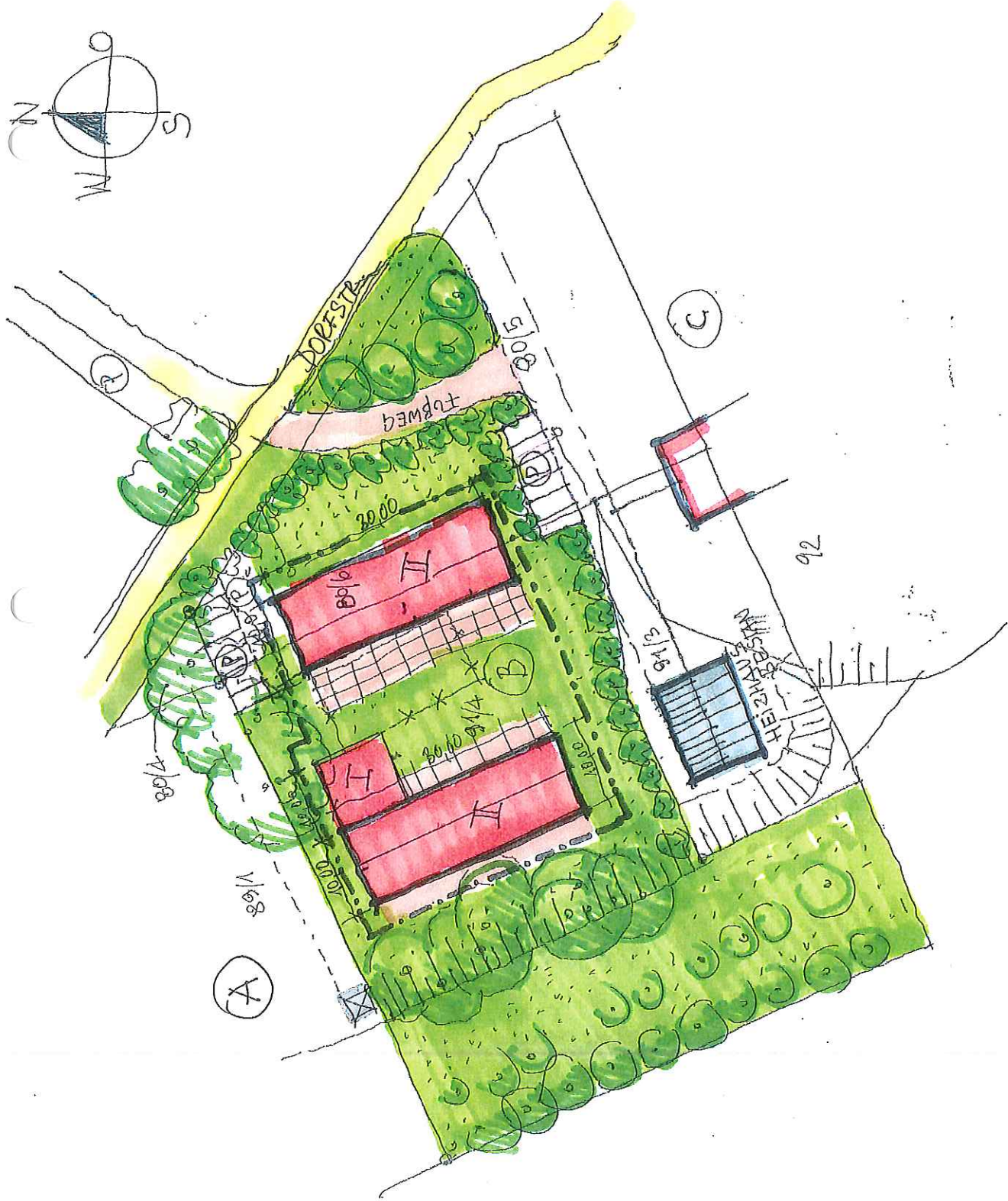
NOVENTIURE B-PLAN

M 1:500

STAUD: 15.05.2016

PLAN: Architekturbüro
Müller-Heidgens





STELLSHAGEN
NEUGESTALTUNG
DORFPARTZ

BEREICH (B)

FLURSTÜCK: 87/4 + 80/6 + 80/5
FLÄCHE GRUNDSTÜCK:
EIGENTÜMER: CONDES

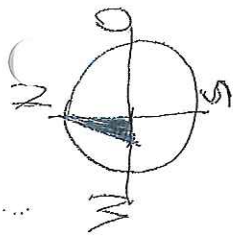
NUTZUNG-NEUBAU:
NEUBAU WOHNGEUGEN
MITTEL: HOTEL
ca. 12 Stellplätze

- GRUNDSTÜCK
- BESTEH. GEBÄUDE
- BESTAND BÄUME
- BAUFENSTER
- BEBAUUNG NEU
- STELLPLÄTZE NEU
- ERSCHESSUNG
- GRÜNFLÄCHEN

VORENTWURF B-PLAN
M 1:500

STAND: 15.05.16

PLAN: A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.



STELSHAGEN
NEUGESTALTUNG
DORFPLATZ

BEREICH (D)

FLURSTÜCK: 77/4 + 78/7
FLÄCHE GRUNDSTÜCK:
EIGENTÜMER: CORDES

NUTZUNG-NEUBAU:
NEUBAU WOHNUMGEN
ca. 8 Wohnungen
ca. 8 Stellplätze

- GRUNDSTÜCK
- BESTEH. GEBÄUDE
- BESTAND BÄUME
- BAUFENSTER
- BEBAUUNG-NEU
- STELLPLÄTZE-NEU
- ERRECHLIESSUNG
- GRÜNFLÄCHEN

VORENTWURF B-PLAN
M 1:500

STADT: 15.05.16

PLAN: Architekturbüro
Küller-Heinrichs



STELLSHAGEN	
NEUGESTALTUNG	
DORFPLATZ	
GRUNDSTÜCK	
BESTEH. GEBÄUDE	
BESTAND. BÄUME	
BAUFENSTER	
BEBAUUNG NEU	
STELLPLATZ NEU	
ERSCHLIESSUNG	
GRÜNFLÄCHEN	

VORENTWURF B-PLAN
 M 1:1000
 STAND: 15.05.2016
 PLAN: ALEXANDER BARTHO
 NUR: MEINIGS MW

