

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/16/10584</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 22.06.2016 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen hier: Beschluss über den Vorentwurf</b>				
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



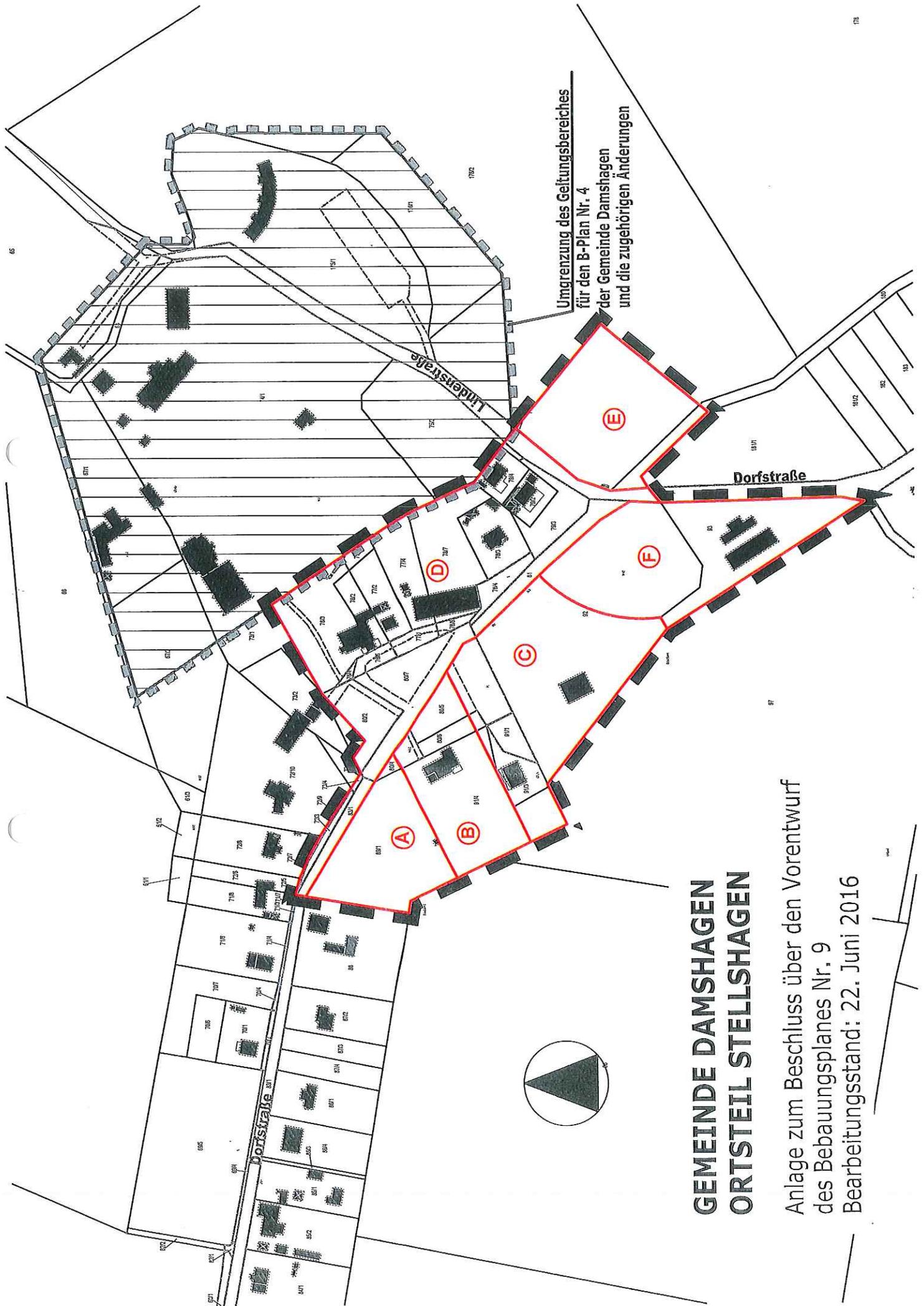
Umgrenzung des Geltungsbereiches  
für den B-Plan Nr. 4  
der Gemeinde Damshagen  
und die zugehörigen Änderungen

# GEMEINDE DAMSHAGEN ORTSTEIL STELLSHAGEN

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

**Legende**

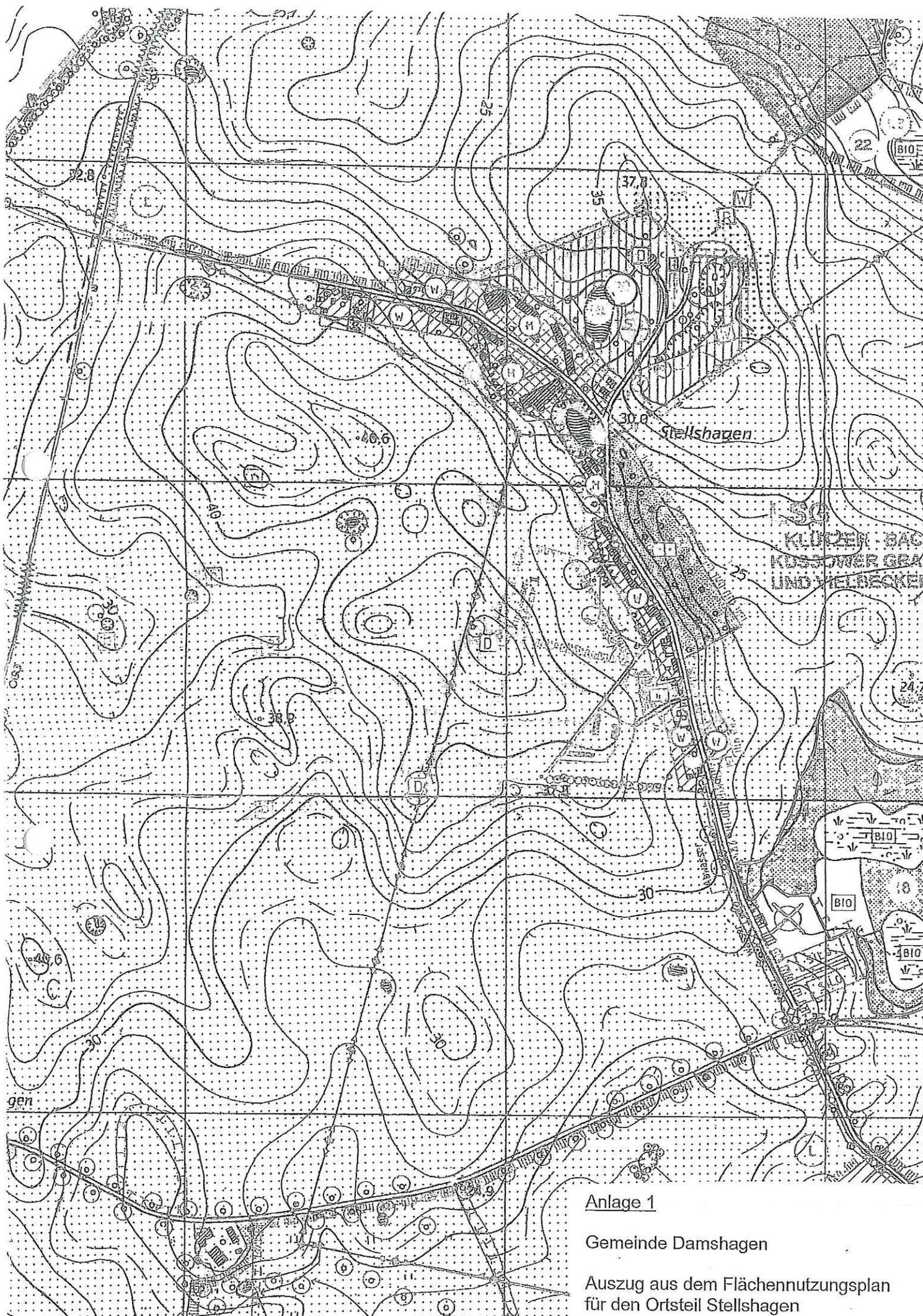
- (A)** WA (§ 4 BauNVO)
- (B)** SO (§ 11 BauNVO)  
Freizeitbeherbergung und  
touristische Infrastruktur
- (C)** SO (§ 11 BauNVO)  
Parkplatz und Lager
- (D)**
- (E)**
- (F)**



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 Stellshagen

STELLSHAGEN  
NEUGESTALTUNG  
DORFPLATZ

BEREICH (A)

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

NUTZUNG NEUBAU:

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

GRUNDSTÜCK

BESTEH. GEBÄUDE

BESTAND BÄUME

BAUFENSTER

BEBAUUNG NEU

STELLPLATZE NEU

ERSCHLIESSUNG

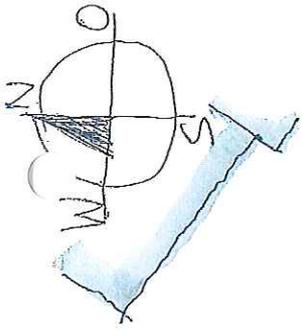
GRÜNFLÄCHEN

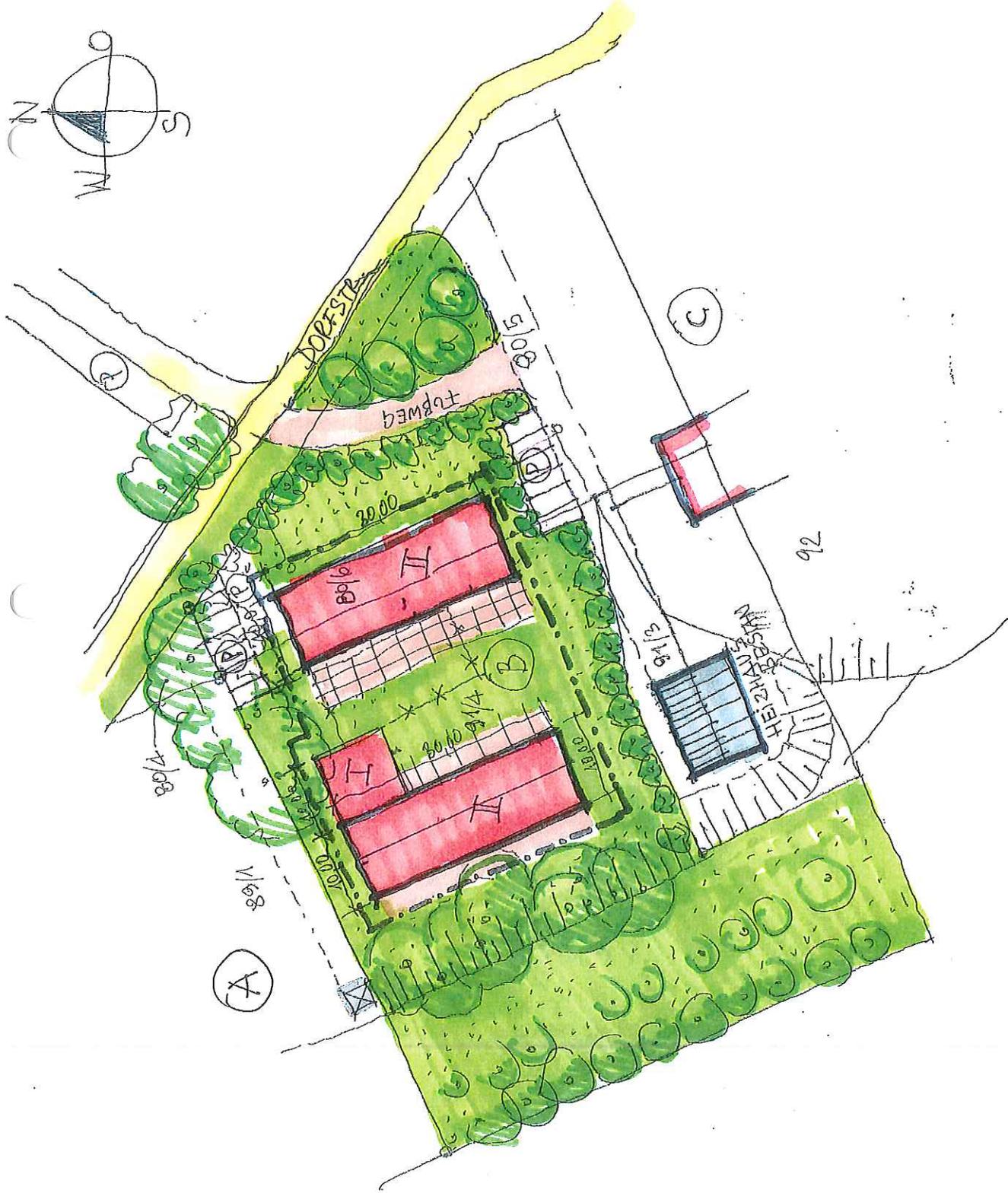
NOVENTIURE B-PLAN

M 1:500

STAUD: 15.05.2016

PLAN: Architekturbüro  
Müller-Helges





STELLSHAGEN  
NEUGESTALTUNG  
DORFPARTZ

BEREICH (B)

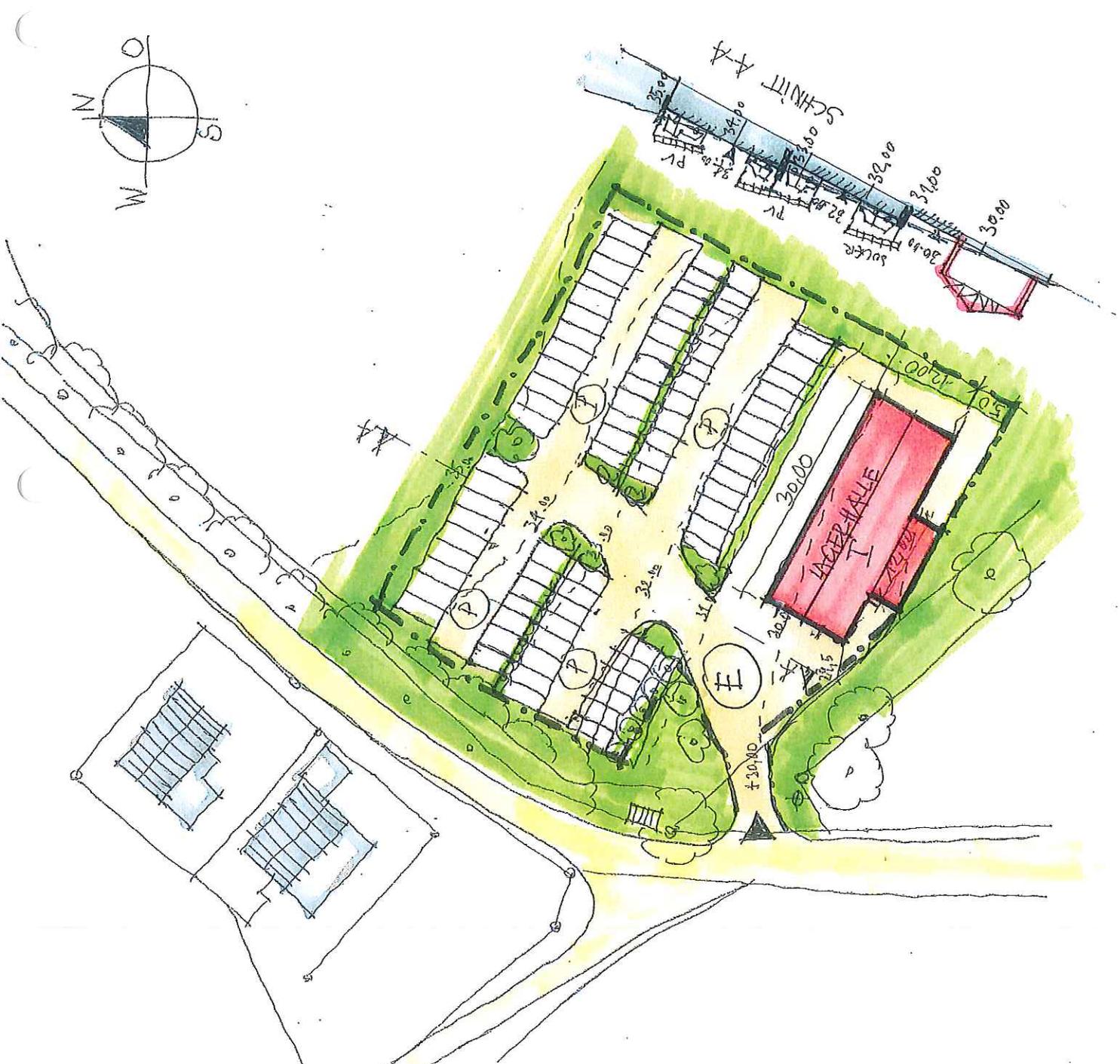
FLURSTÜCK: 91/4 + 80/6 + 80/5  
FLÄCHE GRUNDSTÜCK:  
EIGENTÜMER: CONDES

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: Architektbüro  
Müller-Neudens



STELLSPARGEN  
NEUGESTALTUNG  
DORFPARTZ

BEREICH (E)

FLURSTÜCK: 176/12  
FLÄCHE GRUNDSTÜCK:  
EIGENTUMER:

NUTZUNG-NEUBAU:  
Stellplatzanlage + Hofe  
Einfahrtsbeiler

LAGERHALLE

- GRUNDSTÜCK
- BESTEH.-GEBÄUDE
- BESTAND BÄUME
- BAUFENSTER
- BEBAUUNG-NEU
- STELLSPARGEN-NEU
- ERSCHLIESSUNG
- GRÜNFLÄCHEN

VORENTWURF B-PLAN  
M 1:500

STUDI: 15.05.2016

PLAN: Architekturbüro  
Müller-Meindl



STELLSAGEN  
NEUGESTALTUNG  
DORFPLATZ

BEREICH (C)

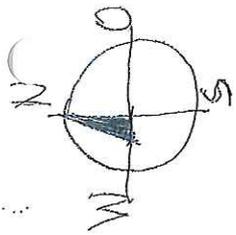
FLURSTÜCK: 92, 11 80/5  
FLACHE GRUNDSTÜCK!  
EIGENTÜMER: CAROLAS

NUTZUNG-NEUBAU:  
Multifunktionsgebäude  
- Gastrologie  
- Gesundheit/Fitness  
- Alters  
- Wohnungen  
- Segeltage Teich

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

VORENTWURF B-PLAN  
M 1: 500

STADT: 15.05.16  
PLAN: Architekturbüro  
Müller-Neubauer



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
- ERREICHUNG
- 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  
 NINA MEINIGUS MW

