

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage

BV/03/21/011

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen Hier: Fortführung in getrennten Aufstellungsverfahren und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 1 und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Teilbereich 2

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	05.03.2021 <i>Verfasser:</i> Schultz, Maria

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen (Vorberatung)	17.03.2021	Ö
Gemeindevertretung Damshagen (Entscheidung)	24.03.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat mit Beschluss vom 06.03.2019 den Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst. Für den Bereich am Dorfplatz in Stellshagen wurden die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 06.03.2019 für den gesamten Bereich gefasst.

Für den Bereich Wohnens im Gebiet WA 1 haben sich die Zielsetzungen verändert. Die Zielsetzungen werden den neuen Überlegungen angepasst. Die Änderung führt zu einer Überarbeitung des Entwurfs und zu einer neuen Beschlussfassung über den Entwurf entsprechend dem neuen Konzept. Das neue Konzept mit den Zielsetzungen wird als Anlage beigefügt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen prüft die Sachverhalte und unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes wird eine Teilung des Bebauungsplanes in den Teilbereich 1 für das allgemeine Wohngebiet und in den Teilbereich 2 für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und Beherbergung mit Betriebswohnen vorgenommen. Die Teilung wird vorgenommen, weil sich abzeichnet, dass der westliche Teil des Bebauungsplanes, der Teil 1, unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Wohnens nunmehr eher einen vorhabenbezogenen Bezug hat und deshalb unabhängig geregelt wird. Für den verbleibenden östlichen Teil, Teil 2, wird

weiterhin der Vorgabe der Angebotsplanung Rechnung getragen. Deshalb wird dies auch in einem gesonderten Planteil fortgeführt.

Die Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) das Dauerwohnen zu etablieren. Über eine Wohngruppe und ein genossenschaftliches Wohnen kann dies gesichert werden. Unter Berücksichtigung der Umsetzung des WA-Gebietes über ein genossenschaftliches Wohnen, hat dies auch Einfluss auf die weitere zukünftige planungsrechtliche Vorbereitung. Die Belange für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden neu betrachtet. Der Bebauungsplan soll in den Teil 1 (Nordwest) für das allgemeine Wohngebiet und den Teil 2 (Ost), für Beherbergung, Infrastruktur und Betriebswohnen getrennt werden.

Dafür ist es notwendig, dass der Beschluss vom 06.03.2019, Tagesordnungspunkt GV Damsh/19/13139 teilweise aufgehoben wird und der Beschluss über die Entwürfe für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 neu gefasst wird. Der Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen über den Vorentwurf bleibt bestehen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Teil 1 wird neu gefasst. Im Ergebnis wird der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Teil 2 für den östlichen Teil des Plangebietes unter Berücksichtigung der verbleibenden Ziele ebenfalls neu gefasst bzw. die Zielsetzungen werden bestätigt.

Anlage zu dem Beschluss ist der Plan Beschlussvorlage Entwurf 2019. Ebenso ist Anlage zu dem Beschluss die Ausführung zum Bereich des Teil 1 des Bebauungsplanes für das genossenschaftliche Wohnen. Hier kommt es maßgeblich auf die Bestätigung des veränderten städtebaulichen Konzeptes an, da im Teil 2 das städtebauliche Konzept weiterhin aufrechterhalten wird. Weiterhin stellt die Gemeinde mit dem vorliegenden Beschluss klar, dass das Aufstellungsverfahren ab jetzt getrennt für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 vorgenommen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Die Beschlusspunkte 3 bis 8 des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vom 06.03.2019 (GV Damsh/19/13139) werden aufgehoben. Die Beschlusspunkte 1 und 2 zur Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 9 bleiben bestehen.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen in 2 Teilbereiche zu trennen
Teilbereich 1 Nordwest – allgemeines Wohngebiet
Teilbereich 2 Ost – Bebauung am Dorfplatz für Beherbergung, Ferienwohnen, Betriebswohnen und unter Berücksichtigung des Dauerwohnens.
Das Aufstellungsverfahren erfolgt ab jetzt getrennt für den Teilbereich 1 und Teilbereich 2.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes – Teil 1 (Nordwest); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt

der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

4. Das Plangebiet für den Teil 1 liegt im westlichen Bereich des Ortskerns der Ortslage Stellshagen und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Dorfstraße,
 - im Süden: durch die bisherige Grundstücksgrenze des Gebäudes Dorfstraße 23 inklusive der zugehörigen Grundstücksflächen,
 - im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes – Teil 2 für den Bereich Ost; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
6. Das Plangebiet für den Teil 2 – Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen wird wie folgt begrenzt:
 - Im Nordosten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - Im Westen: durch bebaute Grundstücke am Dorfteich,
 - Im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - Im Norden: durch den Bebauungsplan Nr. 9 Teil 1 (bisher unbebaute Flächen) sowie bebaute Flächen des Grundstücks Dorfstraße 31 der Ortslage Stellshagen.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
8. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
9. Die öffentliche Auslegung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
10. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Damshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	DamshagenB9_Konzept öffentlich
2	DamshagenB9_SchnitteAnsichten öffentlich
3	DamshagenB9_Arbeitsstand öffentlich





Haus Mini
ca. 40 m² Wfl.
+ 14 m² Terrasse
+ 7 m² Lager



Haus Midi
ca. 51 m² Wfl.
+ 14 m² Terrasse
+ 7 m² Lager



Haus Maxi
ca. 73 m² Wfl.
+ 19 m² Terrasse
+ 7 m² Lager

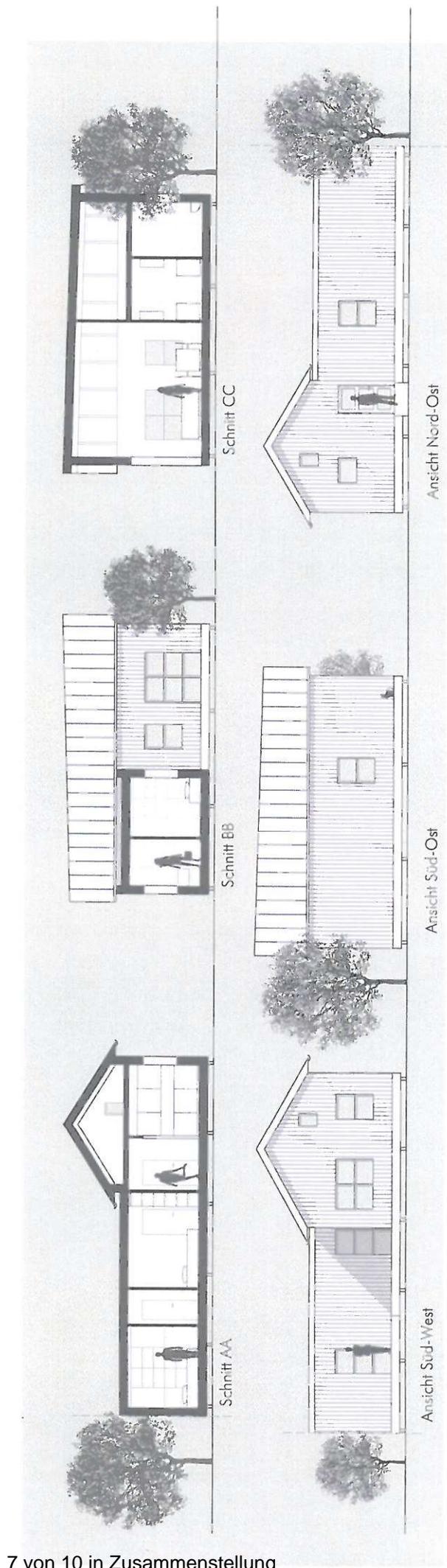
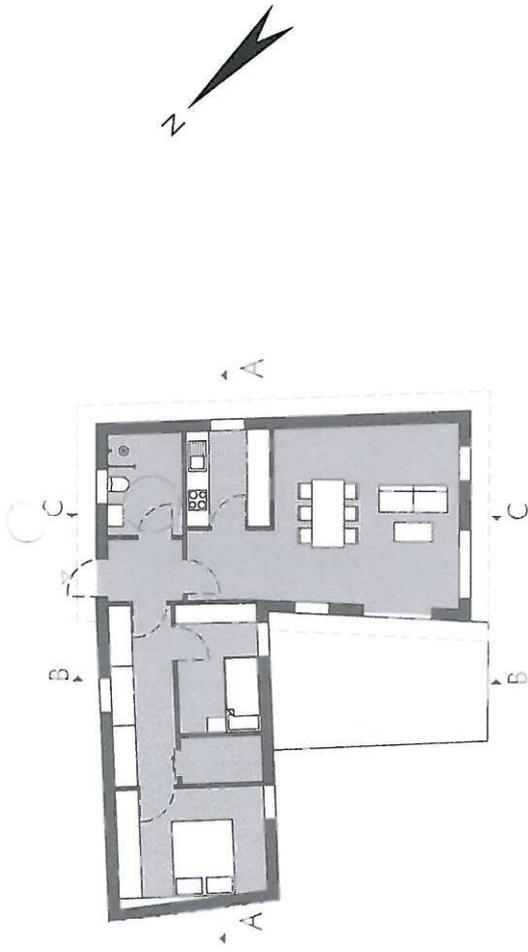


Lageplan	O.M.	22.10.2020
ARGE	architektur NAGTEGAAL	agmm Architekten + Stadplaner





Haus Maxi
 ca. 73 m² Wfl.
 + 19 m² Terrasse
 + 7 m² Lager



Wfl. (m ²)	73,00
Bad (m ²)	5,45
gefließt (m ²)	10,90
Terrassen (m ²)	19,52
Schuppen (m ²)	7,00

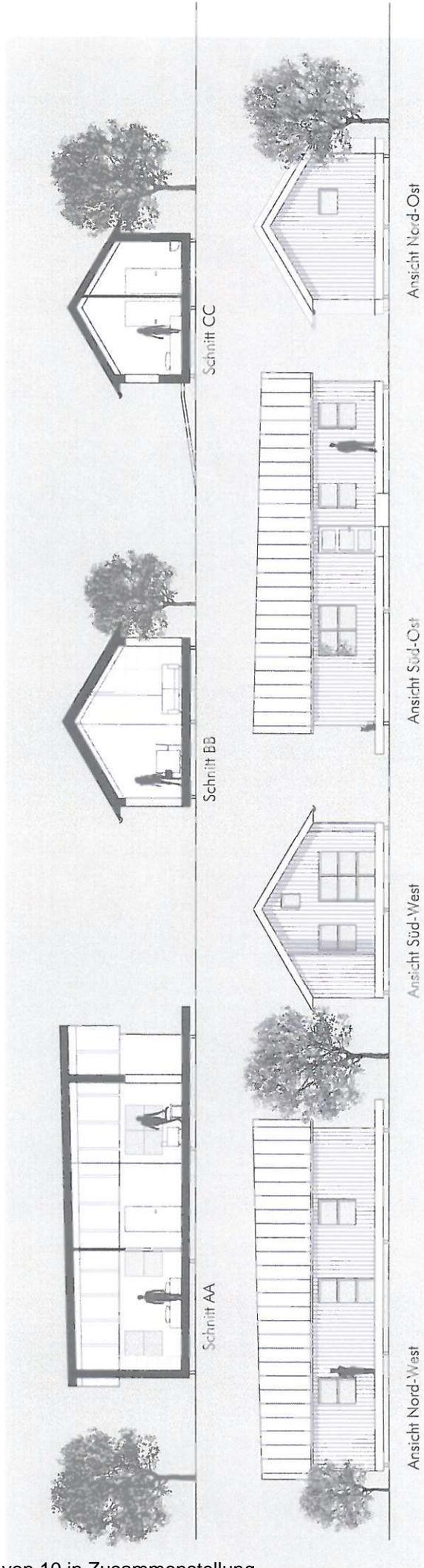
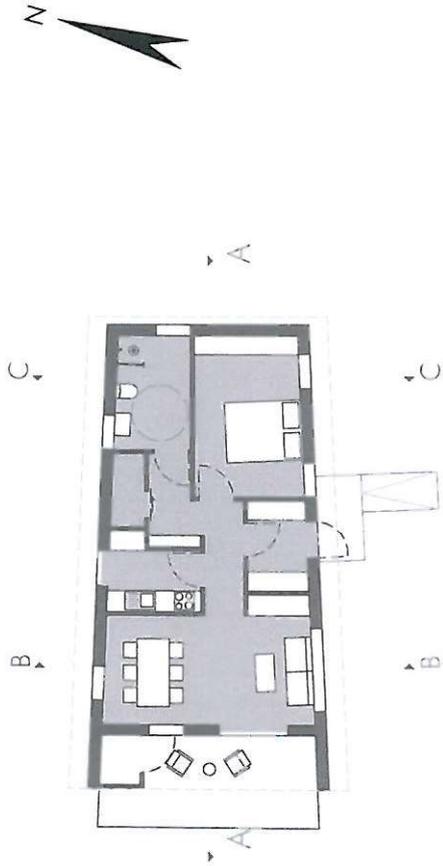
Grundfläche (m ²)	88,00
Fensterfläche (m ²)	16,40
Dach (m ²)	97,40
Gebäudelänge (lfm.)	46,24
Innentüren (St.)	5,00

Grundriss, Schnitte, Ansichten
 M 1:200 22.10.2020

ARGE architektur NAGTEGAAL
 agmm Architekten + Stadtplaner



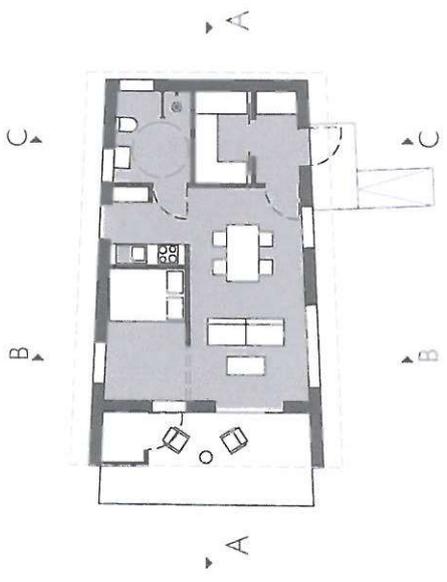
Haus Midi
 ca. 51 m² Wfl.
 + 14 m² Terrasse
 + 7 m² Lager



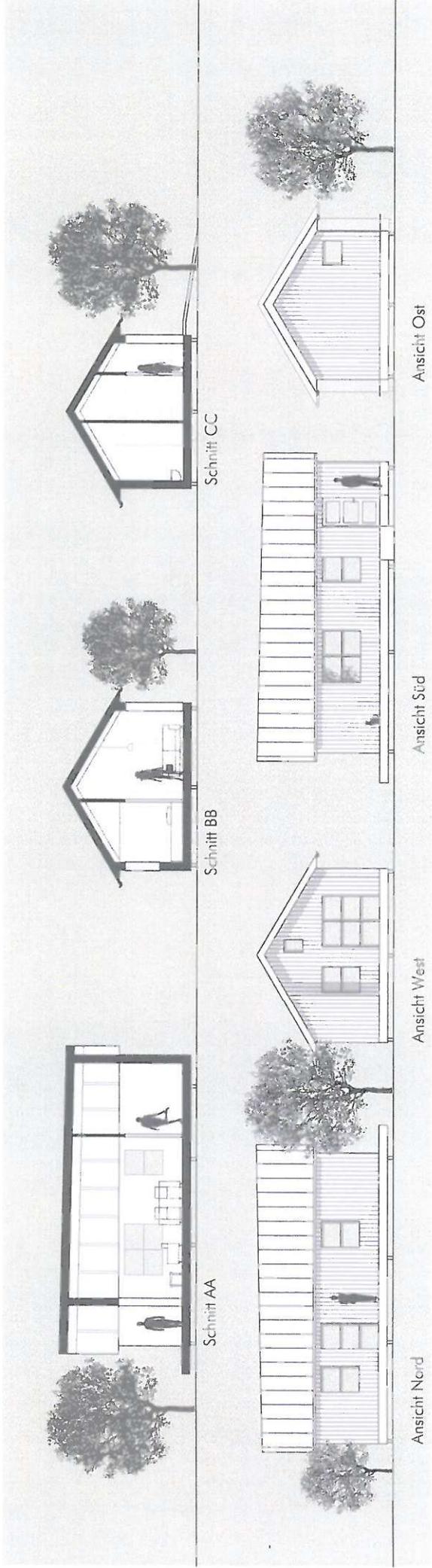
Wfl. (m ²)	51,00
Bad (m ²)	5,96
gefliest (m ²)	11,92
Terrassen (m ²)	13,54
Schuppen (m ²)	7,00

Grundfläche (m ²)	72,00
Fensterfläche (m ²)	17,30
Dach (m ²)	83,00
Gebäudelänge (lfm.)	36,33
Innentüren (St.)	5,00

Grundriss, Schnitte, Ansichten	
M 1:200	22.10.2020
ARGE	architektur NAGTEGAAL egmm Architekten + Stadtplaner



Haus Mini
 ca. 40 m² Wfl.
 +14 m² Terrasse
 +7 m² Lager



Wfl. (m²) 41,10
 Bad (m²) 4,92
 gefliest (m²) 9,84
 Terrassen (m²) 13,54
 Schuppen (m²) 7,00

Grundfläche (m²) 59,00
 Fensterfläche (m²) 16,70
 Dach (m²) 70,00
 Gebäudelänge (lfm.) 32,17
 Innentüren (St.) 3,00

Grundriss, Schnitte, Ansichten
 M 1:200 22.10.2020

ARGE architektur NAGTEGAAL
 ogmm Architekten + Stadtplaner

