

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage

BV/03/21/061

öffentlich

Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung, hier: 1. Beteiligungsstufe

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhausen	24.09.2021 <i>Verfasser:</i> Hettenhausen, Antje

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

Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen ist aufgefordert, eine Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes abzugeben. Das Planungsbüro Mahnel wurde gebeten, einen entsprechenden Vorschlag für eine Stellungnahme zu unterbreiten.

Grobkonzept für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 Vorschlag für die Stellungnahme der Gemeinde Damshagen

Die Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung bewertet die Gemeinde Damshagen wie folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Damshagen kann in Wertung des Grobkonzeptes für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 nicht allein eine rein quantitative Steuerung

gemäß Berechnungsmethode im Grobkonzept für die zukünftige Entwicklungsstrategie

zugrunde gelegt werden. Die quantitative Berechnung gemäß Grobkonzept dient sicherlich als Grundlage für die Grundsteuerung der Wohnbaukapazitäten. Die in den drei

Varianten dargestellte quantitative Steuerung der Wohnbaukapazitäten kann die zukünftige Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Damshagen hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenangebote und der infrastrukturellen Voraussetzungen nicht sicherstellen.

Für die Gemeinde Damshagen ist die maßgebliche Entwicklung sicherlich auf den Hauptort Damshagen zu legen. Damshagen liegt zwischen dem Grundzentrum Klütz im Norden und Mittelzentrum mit Teilfunktion Grevesmühlen im Süden. In der Gemeinde Damshagen selbst hat sich neben dem Hauptort Damshagen Stellshagen einen Namen als Fremdenverkehrsort unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und des naturverbundenen Erholens und Tourismus gemacht. Aus Sicht der Gemeinde Damshagen sollte es Ziel sein, neben der quantitativen Grundsteuerung eine qualitative Bewertungsmatrix für die Gemeinden zu erstellen und die Besonderheiten jeder Gemeinde zu betrachten und zu bewerten. Die ermittelten allgemeingültigen Qualitätsmerkmale sollten mit den Gemeinden abgestimmt werden und für zukünftige Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Die qualitative Bewertungsmatrix wäre die Grundlage für zusätzliche Kontingente für Wohnbaukapazitäten neben den Kontingenten der quantitativen Berechnungen.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung hat die Kombination von quantitativen und qualitativen Aspekten maßgeblich Einfluss auf die bereitzustellenden Wohnbaukapazitäten und das erforderliche Bauflächenangebot. Das eine bedingt das andere. Für die Erfüllung der Aufgaben innerhalb eines touristischen Schwerpunktraumes ist es für die Gemeinde Damshagen wichtig, sowohl im Ortsteil Damshagen und den durch die Fremdenverkehrseinrichtungen maßgeblich zu betrachtenden Ortsteile Stellshagen und Parin sowie in den übrigen Ortsteilen des Gemeindegebietes, attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Einer Verödung der ländlichen Ortsteile ist entgegenzuwirken. Die Gemeinde ist an der Verdichtung der ländlichen Ortsteile interessiert.

Für die Gemeinde Damshagen und den Hauptort Damshagen selbst sind folgende qualitative Merkmale und Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen und zu bewerten; dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde dem Amt Klützer Winkel angehört.

- Gemeindebedarfseinrichtungen
 - o Kita
- Soziale Infrastruktur
 - o Arzt
 - o Zahnarzt
 - o Pflegeeinrichtungen
 - o Physiotherapie
 - o Seniorengerechter Wohnraum
- Verkehrsinfrastruktur
 - o Anbindung an den ÖPNV
- Tourismusschwerpunktraum
 - o Arbeitsplatzangebot

Um diese maßgeblichen Funktionen und Aufgaben zu erhalten, ist eine entsprechende Entwicklung in der Gemeinde Damshagen und in ihren Hauptorten zu sichern. Insbesondere die Fremdenverkehrseinrichtungen in Stellshagen und Parin benötigen ein qualifiziertes Arbeitsplatzangebot, das auch gern den Arbeitsplatz in den Ortsteilen hat. Dies ist unbedingt neben dem Hauptort Damshagen in den Ortsteilen Stellshagen und Parin zu sichern.

Für wichtige Aufgaben des Alltags sind sicherlich die zentralen Orte in der Nachbarschaft zu nutzen. Dies zählt für die Nahversorgung und die Schuleinrichtungen sowie die medizinische Grundversorgung, z.B. mit Apotheken. Es werden weiterhin die Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Bank und Friseur in den zentralen Orten der Nachbarschaft zu nutzen sein. Infrastrukturell werden die derzeitigen Ansiedlungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft und nichtstörende gewerbliche Einrichtungen in den Ortsteilen der Gemeinde als ausreichend angesehen. Der Bahnhof wird in Grevesmühlen genutzt.

Um die vorhandenen vorgenannten qualitativen Merkmale zu erhalten und dauerhaft zu sichern, ist eine auf die fremdenverkehrliche Entwicklung orientierte Wohnbauflächenentwicklung aus Sicht der Gemeinde bedeutungsvoll. Die Gemeinde zielt auf die Sicherung des Wohnens als Erstwohnsitz.

Gerade für Orte, die über keine zentrale Funktion verfügen, ist eine auf die Gemeinde bezogene Entwicklungsmöglichkeit zu wahren, um Mindestanforderungen an die Ausstattung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dauerhaft zu sichern. Für die Gemeinde Damshagen ist die Konzentration der Entwicklungspotentiale auf den Hauptort Damshagen sicherlich wichtig; unabhängig davon sind Standbeine des Tourismus in Stellshagen und in Parin vorhanden, die der weiteren Entwicklung und Verfestigung bedürfen.

Eine Nachnutzung von ursprünglich baulich genutzten Flächen ist in der Gemeinde maßgeblich verfolgt worden. Dies wurde bereits in Damshagen realisiert und in Stellshagen befindet sich dies in Vorbereitung. Für die Gemeinde ging es maßgeblich darum, ihre Innenbereichsflächen zu nutzen und somit den Außenbereich zu schützen. Dieses Ziel wird weiterverfolgt.

Die Gemeinde Damshagen ist an der weiteren Sicherung von Grundstücken für die Dauerwohnnutzung interessiert.

Darüber hinaus ist für die Gemeinde Damshagen von Bedeutung, dass die Erhaltung und

Sicherung der Wohnfunktion in Dauerwohnungen aufrechterhalten wird. Die fortwährende Umnutzung Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen zur Freizeitnutzung bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die städtebauliche Steuerung kann nur über Planung erfolgen. Die Gemeinde Damshagen wird zwar alle Möglichkeiten der Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und Zweitwohnen nutzen; diesem sollte jedoch auch durch administrative Maßnahmen entgegengewirkt werden können. Auch im Küstennahbereich ist die Aufrechterhaltung und Sicherung der Dauerwohnfunktion vor der Inanspruchnahme von Zweitwohnungen erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt, folgende Stellungnahme einzureichen:

Die Vorschläge zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung bewertet die Gemeinde Damshagen wie folgt.

Aus Sicht der Gemeinde Damshagen kann in Wertung des Grobkonzeptes für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 nicht allein eine rein quantitative Steuerung gemäß Berechnungsmethode im Grobkonzept für die zukünftige Entwicklungsstrategie zugrunde gelegt werden. Die quantitative Berechnung gemäß Grobkonzept dient sicherlich als Grundlage für die Grundsteuerung der Wohnbaukapazitäten. Die in den drei Varianten dargestellte quantitative Steuerung der Wohnbaukapazitäten kann die zukünftige Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Damshagen hinsichtlich der erforderlichen Bauflächenangebote und der infrastrukturellen Voraussetzungen nicht sicherstellen.

Für die Gemeinde Damshagen ist die maßgebliche Entwicklung sicherlich auf den Hauptort Damshagen zu legen. Damshagen liegt zwischen dem Grundzentrum Klütz im Norden und Mittelzentrum mit Teilfunktion Grevesmühlen im Süden. In der Gemeinde Damshagen selbst hat sich neben dem Hauptort Damshagen Stellshagen einen Namen als Fremdenverkehrsort unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und des naturverbundenen Erholens und Tourismus gemacht.

Aus Sicht der Gemeinde Damshagen sollte es Ziel sein, neben der quantitativen Grundsteuerung eine qualitative Bewertungsmatrix für die Gemeinden zu erstellen und die Besonderheiten jeder Gemeinde zu betrachten und zu bewerten. Die ermittelten allgemeingültigen Qualitätsmerkmale sollten mit den Gemeinden abgestimmt

werden und für zukünftige Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Die qualitative Bewertungsmatrix wäre die Grundlage für zusätzliche Kontingente für Wohnbaukapazitäten neben den Kontingenten der quantitativen Berechnungen.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung hat die Kombination von quantitativen und qualitativen Aspekten maßgeblich Einfluss auf die bereitzustellenden Wohnbaukapazitäten und das erforderliche Bauflächenangebot. Das eine bedingt das andere. Für die Erfüllung der Aufgaben innerhalb eines touristischen Schwerpunktraumes ist es für die Gemeinde Damshagen wichtig, sowohl im Ortsteil Damshagen und den durch die Fremdenverkehrseinrichtungen maßgeblich zu betrachtenden Ortsteile Stellshagen und Parin sowie in den übrigen Ortsteilen des Gemeindegebietes, attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Einer Verödung der ländlichen Ortsteile ist entgegenzuwirken. Die Gemeinde ist an der Verdichtung der ländlichen Ortsteile interessiert.

Für die Gemeinde Damshagen und den Hauptort Damshagen selbst sind folgende qualitative Merkmale und Entwicklungsstrategien zu berücksichtigen und zu bewerten; dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde dem Amt Klützer Winkel angehört.

- Gemeindebedarfseinrichtungen
 - o Kita
- Soziale Infrastruktur
 - o Arzt
 - o Zahnarzt
 - o Pflegeeinrichtungen
 - o Physiotherapie
 - o Seniorengerechter Wohnraum
- Verkehrsinfrastruktur
 - o Anbindung an den ÖPNV
- Tourismusschwerpunktraum
 - o Arbeitsplatzangebot

Um diese maßgeblichen Funktionen und Aufgaben zu erhalten, ist eine entsprechende Entwicklung in der Gemeinde Damshagen und in ihren Hauptorten zu sichern. Insbesondere die Fremdenverkehrseinrichtungen in Stellshagen und Parin benötigen ein qualifiziertes Arbeitsplatzangebot, das auch gern den Arbeitsplatz in den Ortsteilen hat. Dies ist unbedingt neben dem Hauptort Damshagen in den Ortsteilen Stellshagen und Parin zu sichern.

Für wichtige Aufgaben des Alltags sind sicherlich die zentralen Orte in der Nachbarschaft zu nutzen. Dies zählt für die Nahversorgung und die Schuleinrichtungen sowie die medizinische Grundversorgung, z.B. mit Apotheken. Es werden weiterhin die

Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. Bank und Friseur in den zentralen Orten der Nachbarschaft zu nutzen sein. Infrastrukturell werden die derzeitigen Ansiedlungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft und nichtstörende gewerbliche Einrichtungen in den Ortsteilen der Gemeinde als ausreichend angesehen. Der Bahnhof wird in Grevesmühlen genutzt.

Um die vorhandenen vorgenannten qualitativen Merkmale zu erhalten und dauerhaft zu sichern, ist eine auf die fremdenverkehrliche Entwicklung orientierte Wohnbauflächenentwicklung aus Sicht der Gemeinde bedeutungsvoll. Die Gemeinde zielt auf die Sicherung des Wohnens als Erstwohnsitz.

Gerade für Orte, die über keine zentrale Funktion verfügen, ist eine auf die Gemeinde bezogene Entwicklungsmöglichkeit zu wahren, um Mindestanforderungen an die Ausstattung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dauerhaft zu sichern. Für die Gemeinde Damshagen ist die Konzentration der Entwicklungspotentiale auf den Hauptort Damshagen sicherlich wichtig; unabhängig davon sind Standbeine des Tourismus in Stellshagen und in Parin vorhanden, die der weiteren Entwicklung und Verfestigung bedürfen.

Eine Nachnutzung von ursprünglich baulich genutzten Flächen ist in der Gemeinde maßgeblich verfolgt worden. Dies wurde bereits in Damshagen realisiert und in Stellshagen befindet sich dies in Vorbereitung. Für die Gemeinde ging es maßgeblich darum, ihre Innenbereichsflächen zu nutzen und somit den Außenbereich zu schützen. Dieses Ziel wird weiterverfolgt.

Die Gemeinde Damshagen ist an der weiteren Sicherung von Grundstücken für die Dauerwohnnutzung interessiert.

Darüber hinaus ist für die Gemeinde Damshagen von Bedeutung, dass die Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktion in Dauerwohnungen aufrechterhalten wird. Die fortwährende Umnutzung Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen zur Freizeitnutzung bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Die städtebauliche Steuerung kann nur über Planung erfolgen. Die Gemeinde Damshagen wird zwar alle Möglichkeiten der Umnutzung von Dauerwohnen in Ferienwohnen und Zweitwohnen nutzen; diesem sollte jedoch auch durch administrative Maßnahmen entgegengewirkt werden können. Auch im Küstennahbereich ist die Aufrechterhaltung und Sicherung der Dauerwohnfunktion vor der Inanspruchnahme von Zweitwohnungen erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

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	Entwurf_Grobkonzept_-_Stand_Mai_2021 öffentlich
---	---