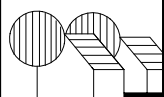
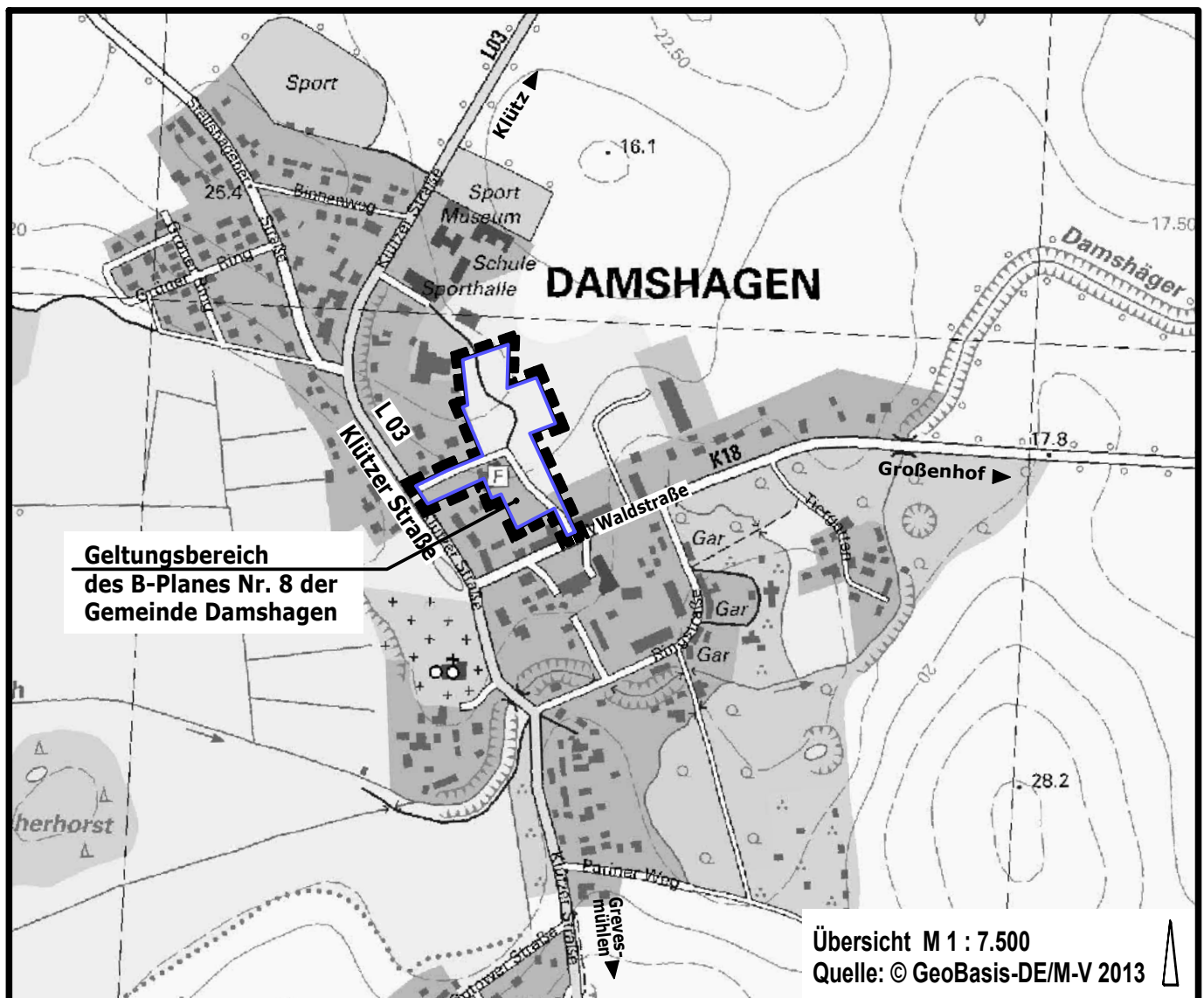


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS ORTSZENTRUM DAMSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. März 2025

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Damshagen für das Ortszentrum Damshagen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil
1.	Allgemeines
2.	Wahl des Planverfahrens
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4.	Durchführung des Planverfahrens
5.	Planinhalte
6.	Schallschutz
Teil 2	Ausfertigung
1.	Beschluss über die Begründung
2.	Arbeitsvermerke
Teil 3	Anlagen
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8
2.	Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
3.	Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Gemeinde Damshagen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Damshagen für das Ortszentrum Damshagen. Im Bereich befindet sich die „Alte Schmiede“. In der Schmiede befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Wohnungen und der Bauhof.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes bestand hinsichtlich der Art der Nutzung darin, ein Mischgebiet zu etablieren, in dem die Anforderungen nach § 6 BauNVO erfüllt werden. Die Verkehrs- und Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führte nicht zu einer Realisierung der Art der Nutzung gemäß Festsetzung. Im Zusammenhang mit derzeit vorliegenden Antragsverfahren wurde die Art der Nutzung überprüft. Die Wohnnutzung ist vorherrschend.

Dies ist der Planungsanlass, dass die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern. Es ist eine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen. Weitergehende Änderungen sind nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt lediglich die Baugebiete und nicht die sonstigen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung für die Gebiete MI 1 bis MI 6 werden entsprechend vorbereitet.

2. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Damshagen sieht die Änderung der Art der Nutzung der bereits bebauten Flächen als Grundlage für die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Auf eine frühzeitige Erörterung kann in diesem Fall verzichtet werden. Die Gemeinde geht aufgrund der Regelung der Art der Nutzung in das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf und in die Veröffentlichung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, da die Wohnnutzung innerhalb der MI Gebiete zulässig ist. Unabhängig davon erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB.

4. Durchführung des Planverfahrens

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die durch Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen sowie dazugehörige Nebengebäude bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird. Die Art der Nutzung soll an die Realnutzung angepasst werden. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der

Innenentwicklung. Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften.

In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach Billigung des Entwurfs und vor Beginn der Veröffentlichung der Planunterlagen.

5. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 werden im Plan, Teil A und im Text, Teil B in Bezug auf die Art der Nutzung geändert. Die Plangeltungsbereiche der Planzeichnung berücksichtigen ausschließlich die Baugebiete. Änderungsinhalt ist die Art der Nutzung für die Baugebiete. Übrige Planinhalte werden nicht berührt, so dass lediglich die Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert werden.

Die bisherigen Festsetzungen sind:
(Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8)

„1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.“

Die zukünftigen Festsetzungen sind:

(Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8)

**„1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.“

Die Gemeinde Damshagen setzt sich mit den Anforderungen an die textlichen Festsetzungen entsprechend auseinander und begründet die Vorgehensweise wie folgt.

Die Differenzierung der Festsetzungen bleibt wie bisher erhalten.

Es wird differenziert

- nach allgemein zulässigen Nutzungen,
 - nach unzulässigen Nutzungen
- und zusätzlich werden
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- geregelt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen sind auch im Bebauungsplan Nr. 8 als allgemein zulässig für das Mischgebiet festgelegt.

Einzelne der innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen werden ausnahmsweise zulässig.

Die bisher allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind nicht mehr zulässig, werden jedoch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig aufgenommen.

Die im MI Gebiet zulässigen Beherbergungsgewerbe werden als ausnahmsweise zulässige Nutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 berücksichtigt.

Darüber hinaus sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzelne Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 8 ist darzustellen, dass Gartenbaubetriebe, die im MI Gebiet zulässig waren, ausgeschlossen werden.

Ebenso sind Tankstellen, die im Bebauungsplan Nr. 8 unzulässig waren, auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 unzulässig. Darüber hinaus sind Verwaltungen, die im Bebauungsplan Nr. 8 zulässig waren, in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 unzulässig.

Klarstellend sei hier betont, dass die im Bebauungsplan Nr. 8 ausgeschlossenen Vergnügungsstätten ohnehin kein Bestandteil von allgemeinen Wohngebieten sind und somit der Regelungsbedarf entfällt.

Freiberufliche Ansiedlungen sind nach § 13 Baunutzungsverordnung geregelt; danach sind im allgemeinen Wohngebiet nur Räume für freie Berufe zulässig.

Die vorhandene Arztpraxis wird aus Sicht der Gemeinde zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gezählt, so dass hier keine weitergehende Regelung erforderlich ist.

6. Schallschutz

Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Anforderungen wurde die Situation anhand vorliegender Gutachten aus dem Ursprungsaufstellungsverfahren von 2009 überprüft. Die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht mehr wie in der ursprünglichen Form beabsichtigt, sondern in reduzierter Form. Unter Berücksichtigung des Worst Case gemäß ursprünglicher gutachterlicher Bewertung sind sämtlich Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Der Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete kann in der Überprüfung der Lärmimmissionen nach TA Lärm eingehalten werden. Die Karten sind beigelegt.

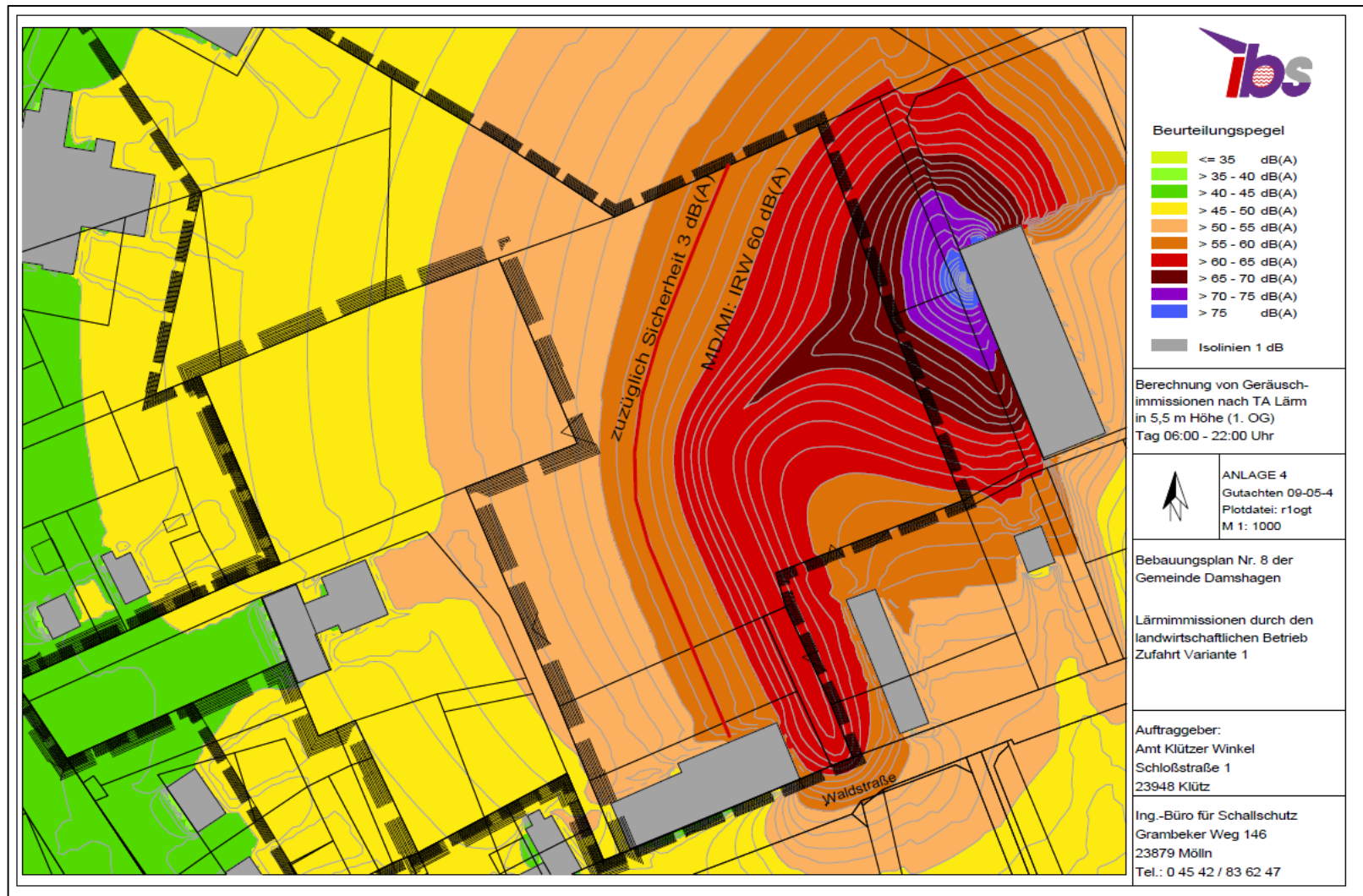


Abb. 1: Berechnung von Geräuschimmissionen nach TA Lärm – ANLAGE 5 - Gutachten
(Quelle: Gutachten Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler)

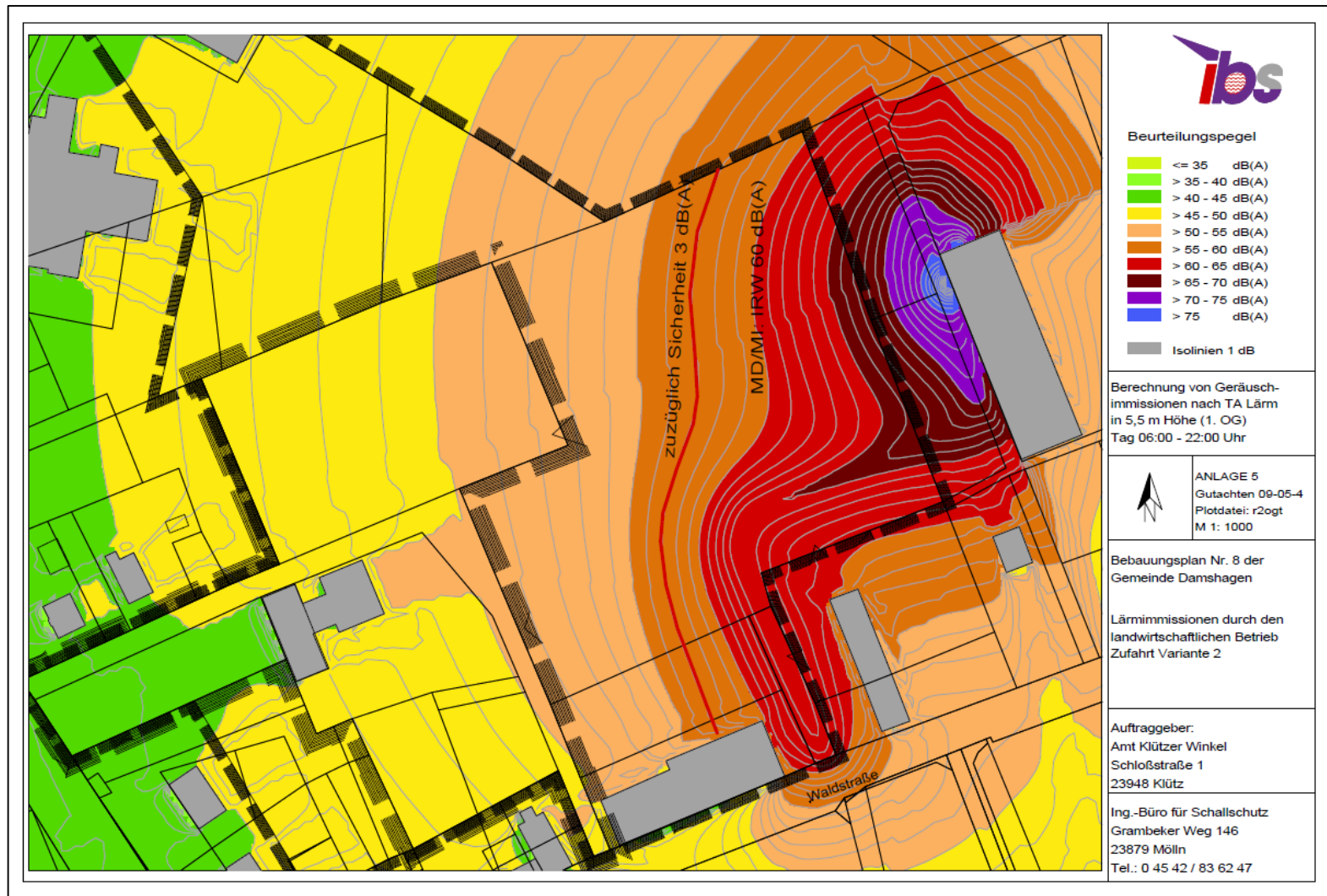


Abb. 2: Berechnung von Geräuschimmissionen nach TA Lärm – ANLAGE 5 - Gutachten
(Quelle: Gutachten Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler)

Teil 2

Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Damshagen für das Ortszentrum Damshagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Damshagen, den 2025

(Siegel)

.....
Mandy Krüger
Bürgermeisterin
der Gemeinde Damshagen

2. Arbeitsvermerke

Für die Entscheidungsfindung wäre zu prüfen, ob innerhalb des WA 6 Gebietes auch Verwaltungen allgemein zulässig sein sollen.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

-
- 9