

Protokollauszug

aus der
Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen
vom 04.03.2021

- Top 7 Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 47
für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen hat dem Antrag eines Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Wohnbebauung auf derzeit als Gartenland genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches zugestimmt (Beschluss der Stadtvertretung vom 14. Dezember 2020 - VO/12SV/2020-239). Zusätzlich zum vorhandenen Wohnhaus ist die Erweiterung der mit 3 kleinteiligen Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten geplant. Die verkehrliche Erschließung, die derzeit über die Straße "Pfaffenhufe" erfolgt, soll weiterhin genutzt werden. Darüber hinaus ist eine gemeinsame Zufahrt über die "Tannenbergsstraße" für alle neu zu bildenden Baugrundstücke geplant, so dass ein Eingriff in die geschützte Allee in der "Tannenbergsstraße" durch das Vorhaben nicht vorgesehen ist.

Weiterhin soll die Erreichbarkeit des sogenannten "Stundenglases" (Teich) für den Zweckverband gesichert werden.

Die Ver- und Entsorgung ist über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes zu gewährleisten.

Abweichend von dem Beschluss der Stadtvertretung über die Einleitung eines Bebauungsplanes vom 14. Dezember 2020 soll nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Bauamt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt werden. Dies begründet sich wie folgt:

Ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben des Vorhabenträgers liegt bisher nicht vor. Die Objektplanung des Vorhabenträgers ist noch nicht fortgeschritten; es besteht derzeit eine planerische Zielsetzung. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Planungsidee der Privaten zum Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes, da auch städtebauliche Interessen der Stadt Grevesmühlen verfolgt werden, nämlich die Deckung des Wohnbedarfes. Für eine Vorhabenplanung fehlt es an der ausreichenden Flexibilität bzw. sind erforderliche Konkretisierungen oder Änderungen schwer oder nicht möglich. Die Anforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglichen die Offenhaltung dieser Flexibilität nicht.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherstellung der Erreichung des Planungsziels, wie Übernahme der Aufwendungen für die Erstellung der Bauleitplanung und damit im Zusammenhang stehende Kosten für die Umsetzung (Erschließung, ggf. notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen) sind zwischen Vorhabenträger und Stadt zu vereinbaren.

Weiterhin wird mit dem vorliegenden Beschluss der Beschluss vom 14. Dezember 2020 dahingehend korrigiert, dass als Vorhabenträger (wie im Antragsschreiben auf Einleitung vom 24. Oktober 2020 aufgeführt) aufgeführt werden:

Kerstin und Rigo Lederer,
An der Chaussee 12 A
23948 Arpshagen.

Die Stadt Grevesmühlen führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dieser geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Dies soll mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeitnah erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist hier eine "Wohnbaufläche" (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist gegeben.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dies ist vertraglich zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Vorhabenträger zu regeln.

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 14. Dezember 2020 wird dahingehend korrigiert, dass dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich "Pfaffenhufe 6" (wie im Antragsschreiben auf Einleitung vom 24. Oktober 2020 aufgeführt) des Vorhabenträgers:

Kerstin und Rigo Lederer,
An der Chaussee 12 A
23948 Arpshagen
zugestimmt wird.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 mit einer Flächengröße von ca. 0,26 ha.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Straße "Pfaffenhufe",
 - im Osten: durch die "Tannenbergstraße",
 - im Süden: durch Gärten und Grünfläche mit Teich (sogenanntes "Stunden-glas",
 - im Westen: durch das Grundstück "Pfaffenhufe 5".Der Plangeltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.
3. Das Planungsziel besteht in der Arrondierung und Erweiterung des Wohnstandortes Pfaffenhufe.
4. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
5. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Frau Roth, zuständige Planerin, macht Ausführungen zum vorliegenden Bebauungsplan sowie eingearbeiteten Änderungen. Der Alleenschutz ist noch einmal hervorgehoben worden geworden. Die Zufahrt zum B-Plan Gebiet ist alleenfremdlich zu gestalten. Des Weiteren muss der Zugang zum „Stundenglas“ (Fläche Teich) gewährleistet bleiben.

Diskussion:

Herr Schulz steht dem B-Plan skeptisch gegenüber. Beim „Einfügen in die nähere Umgebung“ sieht er hier Nachholbedarf. 2 Gebäude würden sich seiner Meinung harmonischer in die vorhandene Wohnhausbebauung einfügen. Bei einem Bau von 5 Gebäuden wird seiner Meinung nach die Allee eben doch beeinträchtigt.

Herr Krohn sieht die Aufstellung des B-Planes an dieser Stelle als Aufwertung der gesamten Fläche.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
- davon anwesend:	8
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	0