

# Protokollauszug

## aus der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen vom 25.08.2016

---

### **Top 7    Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen hier: Information zum Stand**

Herr Hufmann stellt den aktuellen Planungsstand zum B-Plan Nr. 41 vor. Das Baugrundgutachten liegt bereits vor. Über die gestalterischen Festsetzungen kann noch diskutiert werden.

Herr Schulz erkundigt sich über die anrechenbare Baufläche. Herr Hufmann erläutert dies anhand der Planzeichnung.

Herr Jankowski stellt zur Diskussion, inwieweit Nebenanlagen vor dem Gebäude zugelassen werden sollten. Herr Prahler schlägt vor, sich hier an die Festlegungen der letzten B-Planverfahren zu orientieren. Dem stimmen die Bauausschussmitglieder zu.

Herr Baetke fragt, ob Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen sind. Herr Hufmann verneint dies. Dafür wäre die Verkehrsfläche nicht ausreichend bzw. der Aufwand, die Böschung abzutragen, zu erheblich.

Herr Wulf erkundigt sich, ob durch die Umsetzung der vorhandenen Bäume Ersatz geschaffen werden muss. Herr Hufmann erläutert, dass an dieser Stelle ebenfalls andere Bäume gepflanzt werden.

Es entsteht eine kurze Diskussion über die mögliche Dachneigung und die Firstrichtung. Eine Bungalowbauweise soll ausgeschlossen werden.

Herr Reppenhausen fasst zusammen:

Die maximale Firsthöhe sollte bei 9m liegen. Eine Dachneigung von 38-50 Grad ist denkbar. Auch ein Krüppelwalmdach sollte zugelassen werden. Die vorhandenen Bäume in die Hecke zu versetzen wird befürwortet. Zwischen dem Haus und der Straße sollte eine weitere Bebauung ausgeschlossen werden. Eine wechselnde Firstrichtung ist möglich.

Herr Wulff erkundigt sich, wohin der Containerstellplatz verschoben wird und ob die Zufahrt zum Tierarzt erneuert wird.

Herr Prahler schlägt zwei mögliche Containerstandorte vor. Zum einen steht südwestlich des B-Plan-Gebietes zur Verfügung, zum anderen ist eine Verschiebung in den Ort Neu Degtow denkbar.

Die Dorfstraße vor dem Tierarzt bleibt unverändert.

Frau Münter fragt nach dem anzusprechenden Klientel für die Grundstücke und mit welchen Grundstückspreisen zu rechnen ist.

Herr Prahler erläutert, dass Interessenten, die Gartennutzung oder ähnliches betreiben möchten, denkbar sind. Die Grundstückspreise werden sich, aufgrund der geringen Erschließungskosten, voraussichtlich im Rahmen halten. Die Größe und Bebaubarkeit der Grundstücke ist zu berücksichtigen.

Herr Prahler informiert, dass es für die frühzeitige Beteiligung keines Beschlusses bedarf. Es ist vorgesehen, bei Vorliegen aller Unterlagen auf Basis der in diesem Bauausschuss getroffenen Grundaussagen eine Vorwegbeteiligung vorzunehmen.

#### Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 02.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“ gefasst zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes. In Ergänzung der bereits bestehenden Wohnsiedlung in Neu Degtow soll ein neues Einfamilienhausgebiet entstehen.

Zur Vorbereitung der Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden in 2016 folgende Untersuchungen und Gutachten nach Vorliegen mehrerer Angebote in Auftrag gegeben:

- Lage- und Höhenplan
- Baugrundgutachten
- Schallgutachten

Der Lage- und Höhenplan ist erstellt. Zum Baugrund werden uns frühestens am 25.08.2016 die ersten Informationen vorliegen.

Vom Schallgutachter wurden bereits Mitte Juli die erforderlichen Messungen durchgeführt und liegen als Zwischenergebnis dem Planungsbüro vor. Das endgültige Schallgutachten wird erst Mitte September (37.KW) vorliegen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Baumsachverständiger für die Beurteilung der erforderlichen Zufahrten an der mit Bäumen versehenen Dorfstraße hinzugezogen. Des Weiteren ist vorgesehen rechtzeitig für die technische Erschließung ein Ingenieurbüro einzubinden.

Als erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zum einen eine Heckenpflanzung als Abgrenzung zur offenen Landschaft und zum Schutz vor Erosion durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Zum anderen soll der Abriss eines Stallgebäudes in der Gemarkung Barendorf (Eigentum Stadt) Berücksichtigung finden.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation (73,44% Eigentum Stadt und 26,56% Privateigentum) ist eine vertragliche Regelung erforderlich, da der private Eigentümer nicht die Absicht hat, seine Grundstücke an die Stadt zu veräußern. Er hat sich jedoch bereit erklärt, sich jeweils anteilig an den Kosten zu beteiligen. Eine entsprechende Beschlussvorlage zu einem „Vertrag über die Erbringung und gemeinsame Durchführung städtebaulicher Planungen gem. § 11 Abs. 1 BauGB sowie von Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen“ steht für die aktuelle Sitzungsperiode auf der Tagesordnung.

Es ist angedacht, sowie alle Ergebnisse der erforderlichen Gutachten und Untersuchungen vorliegen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen. Ein Beschluss der Stadtvertretung ist dafür nicht erforderlich.