

# Protokollauszug

## aus der Sitzung der Stadtvertretung Grevesmühlen vom 29.10.2018

---

### **Top 12    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Herr Faasch** spricht zu diesem B-Plan Punkt 9 „Dächer“ an und erkundigt sich, warum glänzende und glasierte Dachmaterialien ausgeschlossen sind.

**Der Bürgermeister** erläutert, dass es Festlegungen des Bauausschusses zu gestalterischen und funktionalen Mindeststandards gibt, die bei B-Plänen berücksichtigt werden. Glasierte Dachpfannen sind demnach untersagt, da es als technische Alternative engobierte Dachpfannen gibt. Diese sind optisch nicht so beeinträchtigend wie glasierte Dachpfannen.

**Herr Zachey** bitte um nähere Erläuterungen zu dieser Thematik.

**Herr Prahler** legt nochmals ausführlich den Unterschied zwischen glasierten und engobierten Dachpfannen dar. Glasierte Dachpfannen führen bei Sonneneinstrahlung zu Spiegelungseffekten, wo hingegen die engobierte Dachpfanne deutlich matter ist. Funktional sind beide gleichgestellt.

**Herr Baetke** erwähnt positiv, dass für diesen B-Plan eine zweigeschossige Bauweise möglich ist.

**Dr. Anderko** erkundigt sich nach dem Werdegang, wenn glänzende und glasierte Dachmaterialien gestattet werden sollen.

**Der Bürgermeister** informiert, dass heute ein Änderungsantrag gestellt werden kann oder im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

**Herr Faasch** stellt den Antrag, dass die Passage, die glänzende und glasierte Dachmaterialien ausschließt, gestrichen wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen:	8
Nein- Stimmen:	10
Enthaltungen:	2

#### **Sachverhalt:**

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhanden Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallenen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches Bestandsgebäude liegt der Stadt aufgrund einer Bauvoranfrage eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung einer Spielhalle vor. Des Weiteren existiert ein Bauantrag zum Umbau eines Teils des Bestandsgebäudes als Shopping Mall und Verbrauchermarkt, wofür bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störender Gewerbe.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 19.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 23.05.2017 und 23.06.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

### **Beschluss:**

- 1 Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf gemäß Anlagen.
- 2 Die Stadtvertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 3 Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses
- 4 Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzuma-

chen.

- 5 In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen: 13  
Nein- Stim- 6  
men:  
Enthaltungen: 1