

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2020-389				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 11.11.2020 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes gem § 12 BauGB für den Neubau von Wohngebäuden Pfaffenhufe 6					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
19.11.2020	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.12.2020	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, dem beiliegenden Antrag des Vorhabenträgers

Dipl.-Ing. Kerstin Lederer
Grüner Weg 6
23936 Grevesmühlen

auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau von Wohnhäusern in Grevesmühlen, Pfaffenhufe 6, zu zustimmen.

Sachverhalt:

Es wird die Eröffnung eines B-Plan-Verfahrens beantragt (siehe Anlage).

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen nicht innerhalb eines Bebauungsplanes und sind im Flächennutzungsplan als „Wohnen“ dargestellt. Zur Realisierung der Vorstellungen des Vorhabenträgers ist eine neue Überplanung der Fläche durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich. Der Antragsteller wird den Nachweis als Eigentümer der betreffenden Grundstücke sowie über die Zahlungsfähigkeit erbringen. Die Übernahme der aller anfallenden Kosten wurde zugesichert.

Auf der Grundlage des § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat sich laut Antrag vom 11.11.2016 zur Übernahme sämtlicher anfallender Kosten verpflichtet. Somit entstehen für die Stadt Grevesmühlen keine Kosten.

Anlagen:

- Antrag auf Einleitung vom 24.10.2020
- Liegenschaftskarte
- Plan über geplante Bebauung
- Städtebauliches Bauungskonzept
- Vorhabenbeschreibung
- Bestandsaufnahme

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Ingenieurbüro Lederer · Grüner Weg 6 · 23936 Grevesmühlen

DIPLOM-INGENIEUR KERSTIN LEDERER
Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz

Amt Grevesmühlen Land
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Grüner Weg 6
23936 Grevesmühlen

Tel. 03 881 / 75 99 710
Fax 03 881 / 75 99 712
Mobil: 0172 / 95 04 353

e-Mail: ledererkaiser@t-online.de

Grevesmühlen, 24.10.2020

Betreff: Bauvorhaben Erstellung eines Bebauungsplanes
Pfaffenhufe 6, 23936 Grevesmühlen
Flurstücke 122 / 123
Bauherr: Kerstin und Rigo Lederer
An der Chaussee 12A
23948 Arpshagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Pfaffenhufe 6 / 23936 Grevesmühlen, Flur 4, Flurstücke 122/123 stellen.

Das Grundstück Pfaffenhufe 6 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Um eine sinnvolle Bebauung auf beiden Flurstücken und damit eine angemessene Zahl an Wohnungen zu erschließen, möchten wir einen Neubau im hinteren Teil errichten auf dem Flurstück 122 mit einer geplanten Wohneinheitenanzahl 2 WE Bestand + 2 WE Neubau. Im hinteren Teil der Grundstücke sollten dann noch zwei Wohnhäuser mit jeweils 1 WE + Einliegerwohnung errichtet werden können. Die starke Gefällegage zum Stundenglas hin lässt nur auf einem bestimmten Teil des Grundstückes eine Bebaubarkeit zu, so dass ausreichend Grünfläche erhalten bleibt.

Allerdings sollte das zweite Wohnhaus einen Souterrainteil im KG als Wohnung erhalten, um das Wohngebäude optimal an die Gefällegage anzupassen.

Zur Sicherung des Vorhabens ist aus planungsrechtlicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll. Somit kann für das Grundstück sowohl die Erschließung, der Natur- und Artenschutz und die Gestaltung der baulichen Anlagen gesichert werden. In Bezug auf den Gehölzschutz berücksichtigen wir, dass die Zufahrt separat auf unseren Grundstücken erfolgt. Die prägenden Bäume werden somit nicht beeinträchtigt. Vor dem Beginn der Baumreihen wird die Zufahrt auf unser Grundstück erfolgen.

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung entstehen, werden wir übernehmen.

Wir sehen Ihrer Entscheidung entgegen und freuen uns auf eine spannende Projektphase.

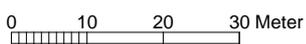
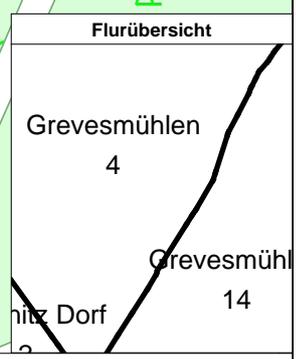
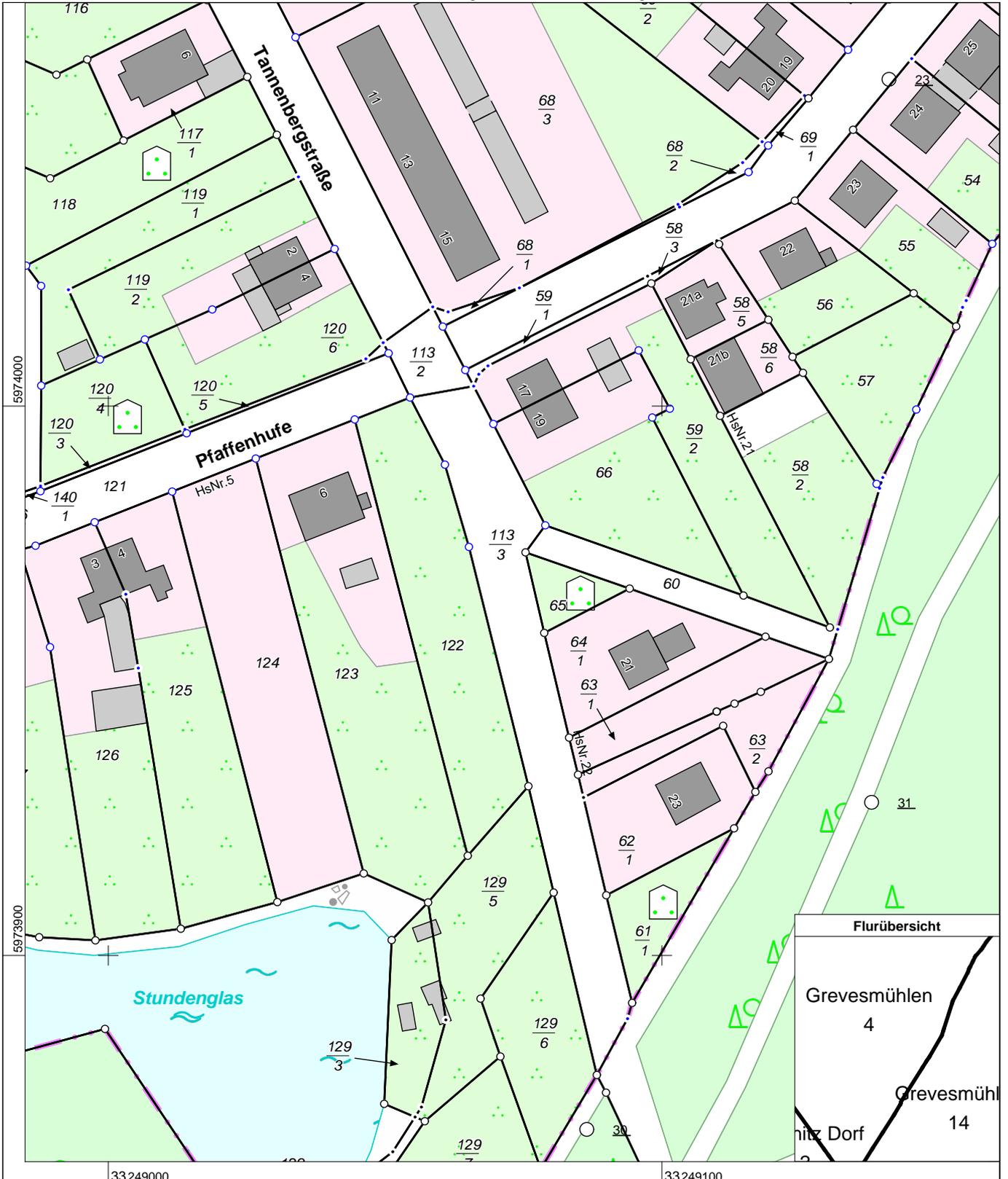
Mit freundlichen Grüßen
K. Lederer und R. Lederer



Erstellt am 29.08.2017

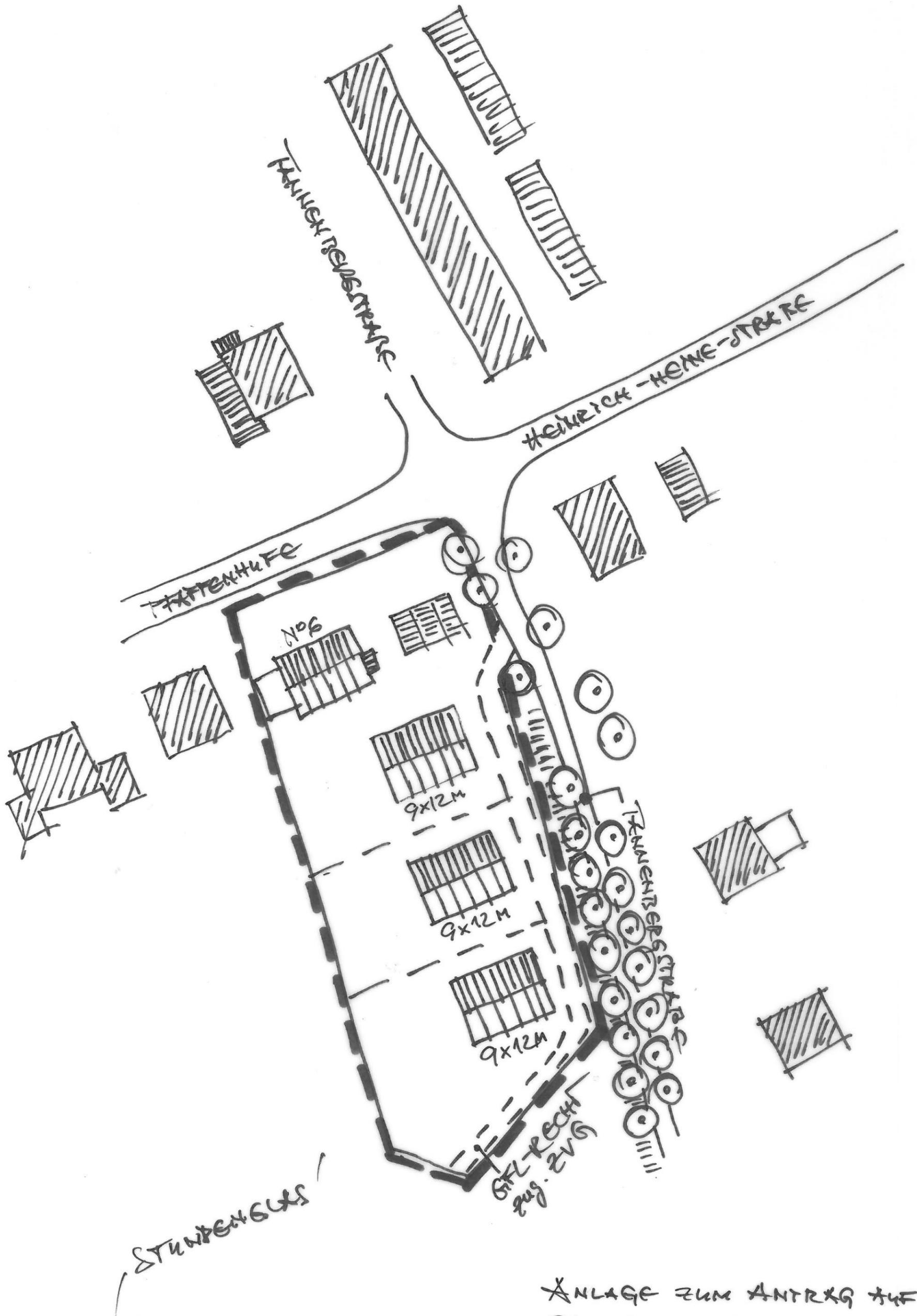
Gemarkung: Grevesmühlen (13 0171)
Flur: 4
Flurstück: 113/3

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Grevesmühlen, Stadt (13 0 74 026)
Lage: Tannenbergrstr.



Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



ANLAGE ZUM ANTRAG AUF
 EINLEITUNG EINES
 BEWAHRUNGSPLANVERFAHRENS
 PFÄFFENHÜFE 6
 BEARBEITUNGSSTAND: 1. DEZ. 2020
 M 1:500, TRM

Vorhabenbeschreibung

Projekt: Pfaffenhufe 6, Grevesmühlen

Planvorhaben und Grundstück

Das Vorhabengebiet mit dem Grundstück "Pfaffenhufe 6" befindet sich im südlichen Stadtgebiet Grevesmühlens. Es liegt an der Kreuzung "Pfaffenhufe" / "Tannenbergstraße" und erstreckt sich längs in Richtung der DRK-Wohnanlage Am Tannenberg, der ambulanten Pflege und der Kita. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der "Tannenbergstraße" sind mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke vorzufinden.

Es ist seitens des privaten Vorhabenträgers die Modernisierung des bestehenden Wohnhauses und eine Erweiterung der Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstück, welches derzeit als Gartenland genutzt wird, geplant. Mit dieser geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine Nachverdichtung des Innenbereiches vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Das Grundstück "Pfaffenhufe 6" ist bereits mit einem Wohnhaus mit 2 WE bebaut und besitzt einen großen Garten. Das Grundstück "Pfaffenhufe 6" wird gebildet von den Flurstücken 122 und 123. Zusammen besitzen beide Flurstücke eine Größe von 2.647 m².

Das rückwärtige Grundstück fällt nach Süden hin stark ab (um ca. 4 m).

Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück derzeit über die vorhandenen Bestandsanlagen gesichert. Verkehrlich erfolgt die Anbindung derzeit für das Grundstück "Pfaffenhufe 6" über die Straße "Pfaffenhufe".

Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Erweiterung der Wohnbebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden vor. Es ist geplant das bestehende Wohngebäude zu modernisieren und 3 weitere Wohnhäuser zu errichten. Jedes Wohnhaus soll mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen, so dass mit je einer großen und kleinen Wohnung das Zusammenwohnen von Jung und Alt in einem Haus ermöglicht wird. Das Mehrgenerationswohnen bietet sich in dieser Lage an, da in der Nähe die DRK-Wohnanlage und die ambulante Pflege vorhanden sind. Bezug genommen wird hier auf die Umgebungsbebauung, in der bis zu 2 Wohneinheiten in einem Wohngebäude vorzufinden sind.

Bebauungskonzept

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich um ein Eckgrundstück. Es ist geplant die vorhandene Wohnbebauung zu modernisieren und im Bereich des großen Gartens mit kleinteiligen Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten zu ergänzen. Dabei soll insbesondere für die geplanten beiden südlichsten Gebäude die starke Hanglage nach Süden genutzt werden; hier sind Gebäude am Hang mit 1 Geschoss zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Souterrain geplant.

Die Grundstücke sind mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² bis ca. 750 m² vorgesehen. Eine konkrete Aufteilung soll während des Planaufstellungsverfahrens geplant werden. Derzeit ist der Weg als separates Flurstück für Gemeinschaftseigentum vorgesehen.

Die Gebäude sind mit ortstypisch steil geneigten Dächern geplant. Insgesamt soll sich die Gestaltung der Gebäude an der Umgebungsbebauung orientieren.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist derzeit bereits über die Straße "Pfaffenhufe" für das bestehende Gebäude gegeben; diese soll weiterhin für dieses Haus genutzt werden.

Weiterhin ist es geplant, eine gemeinsame Zufahrt über die "Tannenbergsstraße" für alle neu zu bildenden Baugrundstücke zu schaffen. Hierfür soll eine breite Lücke in der vorhandenen Allee genutzt werden. So kann eine Beeinträchtigung der Allee aufgrund des geplanten Bauvorhabens vermieden werden. Eingriffe in die geschützte Allee in der "Tannenbergsstraße" sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Der Kronendurchmesser mit Wurzelschutzbereich soll beachtet werden; die Vermessung erfolgt.

Ver- und Entsorgung

Die o.g. geplante Zuwegung dient der verkehrlichen Erschließung für die privaten Pkw der Bewohner und erfüllt auch sonstigen Anforderungen. Dazu gehört die Erreichbarkeit der Grundstücke im Brandfall. Weiterhin soll die Erreichbarkeit des sogenannten "Stundenglases" für den Zweckverband gewährleistet werden, so dass die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Zweckverbandes zu diesem Zweck vorgesehen wird.

Die Stellplatzflächen sollen in der erforderlichen Anzahl auf den privaten Baugrundstücken realisiert werden. Der Stellplatzschlüssel wird während des Planaufstellungsverfahrens mit der Stadt Grevesmühlen abgestimmt.

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist das vorhandene Leitungsnetz entsprechend zu erweitern.

Es ist geplant das Niederschlagswasser zu versickern. Während des Planverfahrens wird eine Baugrunduntersuchung vorgenommen und der Nachweis geführt.

Aufgestellt am 28. November 2020

Rigo und Kerstin Lederer
An der Chaussee 12A
23948 Arpshagen

Unter Mitwirkung des Planungsbüros Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen Pfaffenhufe 6

Bestandsaufnahme 13. November 2020

Pfaffenhufe 6



Pfaffenhufe 5



Kreuzung Pfaffenhufe/ Tannenbergsstraße



Tannenbergstraße 21



Tannenbergstraße 21 und 23



Tannenbergstraße 17/19



Tannenbergstraße mit Lücke in der Allee



Pfaffenhufe / Ecke Tannenbergsstraße

Tannenbergsstraße 17/19 im Hintergrund



Tannenbergstraße

