

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2021-430				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 23.02.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen					
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB					
hier: Aufstellungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
04.03.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
09.03.2021	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
29.03.2021	Stadtvertretung Grevesmühlen				

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 "Tannenbergsstraße",
 - im Süden: durch Gärten und Grünfläche mit Teich (sogenanntes "Stundenglas",
 - 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).

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 "Tannenbergstraße" für alle neu zu bildenden Baugrundstücke geplant, so dass ein Eingriff in die geschützte Allee in der "Tannenbergstraße" 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 Planungs idee 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 Antrags schreiben 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.

Finanzielle Auswirkungen:

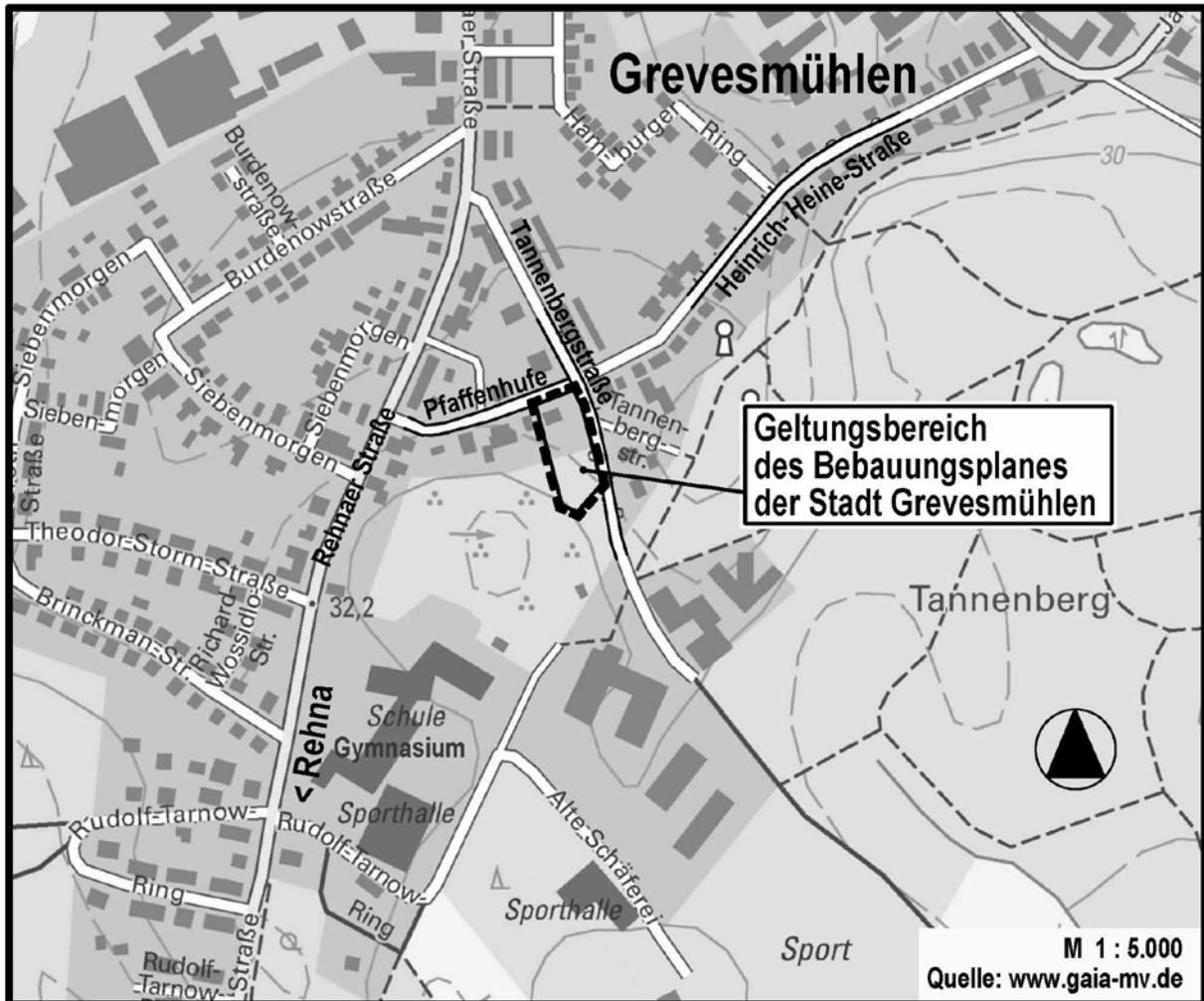
Keine finanziellen Auswirkungen

Anlagen:

Übersichtsplan Plangeltungsbereich
Kurz begründung mit Vorhabenbeschreibung
Liegenschaftskarte
Bebauungskonzept auf Luftbild
Bebauungskonzept
Bestandsaufnahme

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Übersichtsplan



BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

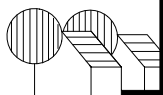
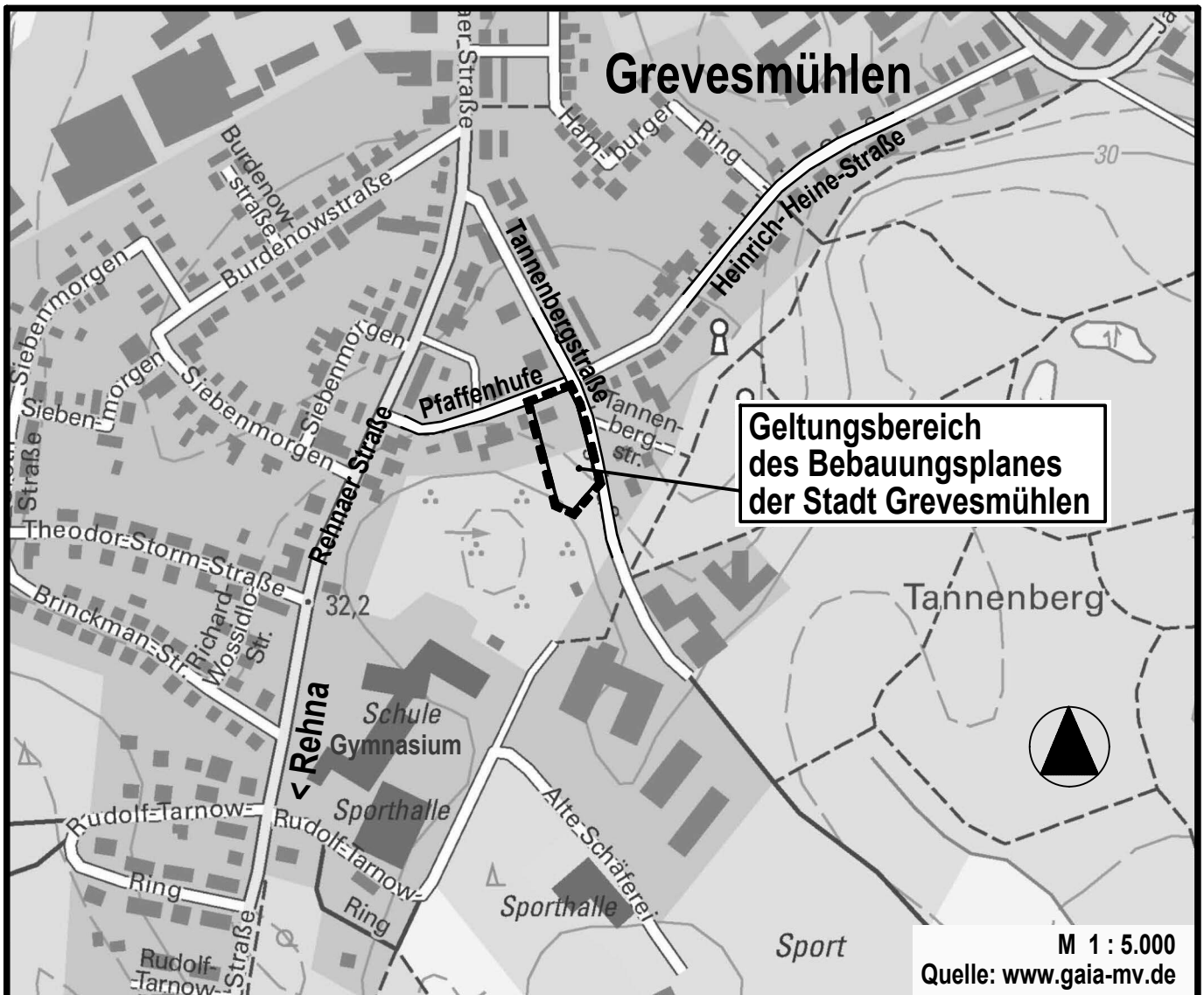
DER STADT GREVESMÜHLEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. ..

FÜR DAS GRUNDSTÜCK

PFÄFFENHUFE 6 IN GREVESMÜHLEN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 04. März 2021

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
BESCHLUSSVORLAGE

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 24. Oktober 2020 wurde von einem privaten Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung der Wohnbebauung auf derzeit als Gartenland genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches gestellt, dem die Stadtvertretung in der Sitzung am 14. Dezember 2020 zustimmte. Zusätzlich zum vorhandenen Wohnhaus ist die Erweiterung der mit 3 kleinteiligen Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten geplant.

Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen. Die Stadt Grevesmühlen sieht hier die Möglichkeit mit der geplanten Nachverdichtung den vorhandenen und städtebaulich integrierten Wohnstandort einen Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung der Stadt Grevesmühlen zu leisten.

2. Erforderlichkeit der Planung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die gesamte Planungsabsicht nicht umsetzbar sein, sondern nur im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbebauung auf derzeit als Gartenland genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.
- Kleinteilige Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten.
- Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung an der Straße "Pfaffenhufe" sowie Schaffung einer zusätzlichen gemeinsamen Erschließung möglichst ohne Beeinträchtigung der vorhandenen geschützten Allee in der "Tannenbergsstraße".
- Regelungen zur Erreichbarkeit des sogenannten "Stundenglases" (Teich) in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Zweckverbandes.

4. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück "Pfaffenhufe 6" im südlichen Stadtgebiet von Grevesmühlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße "Pfaffenhufe",
- im Osten: durch die "Tannenbergsstraße",
- im Süden: durch Gärten und Grünfläche mit Teich (sogenanntes "Stundenglas",
- im Westen: durch das Grundstück "Pfaffenhufe 5".

5. Wahl des Planverfahrens

Es 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 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.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Stadt Grevesmühlen gelangt zur Einschätzung, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Grevesmühlen.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 0,26 ha, die vollumfänglich als Wohngebiet festgesetzt werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Aufgrund der Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb der planrelevanten Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Das Gebiet südwestlich des Geltungsbereiches im Bereich des sogenannten "Stundenglases" wird als "sonstiges Gebiet mit hohem Naturwert" (gemäß Naturschutzförderrichtlinie NatSchFöRL-MV (Stand 2016)) angegeben.
- Das Gebiet südwestlich des Geltungsbereiches im Bereich des sogenannten "Stundenglases" ist als gesetzlich geschütztes Biotop (laufende Nr. im Landkreis: NWM09215, stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation) zu berücksichtigen.
- Entlang der Tannenbergsstraße befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee (gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)). Es ist nicht beabsichtigt aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung Beeinträchtigungen auf die geschützte Allee hervorzurufen.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Stadt Grevesmühlen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

6. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen – Flächennutzungsplan

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.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit im nördlichen Teilbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Grundstück "Pfaffenhufe 6, gebildet durch die Flurstücke 122 und 123, ist mit einem Wohnhaus mit 2 WE bebaut und besitzt einen großen Garten. Das rückwärtige Grundstück fällt nach Süden hin stark ab (um ca. 4 m).

Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erfolgt die Anbindung derzeit über die Straße "Pfaffenhufe".

Sonstige Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück derzeit über die vorhandenen Bestandsanlagen gesichert (Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger).

ÖPNV-Anbindung

Das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen ist zu nutzen. In ca. 500 m Entfernung befindet sich nördlich der ZOB Grevesmühlen, ebenso der Bahnhof Grevesmühlen (Zugstrecke Bad Kleinen – Hansestadt Lübeck).

Immissionen

Immissionen – Lärm und/ oder Gerüche – sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

8. Städtebauliches Konzept

Es ist die Modernisierung des bestehenden Wohnhauses und eine Erweiterung der Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstück, welches derzeit als Gartenland genutzt wird, geplant. Das städtebauliche Konzept ist konkret in der Vorhabenbeschreibung, welche eine Anlage an diese Kurzbegründung bildet, beschrieben.

9. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 0,26 ha beplant.

10. Auswirkungen der Planung

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzungen ist es beabsichtigt, die Festsetzungen im Wesentlichen wie folgt zu treffen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf eine kleinteilige Bebauung,
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung,
- Regelung der Erschließung,
- Sicherung der Erreichbarkeit des sogenannten "Stundenglases" für den Zweckverband.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Für den nördlichen Teilbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB. Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Innerhalb des Stadtgebietes wird die planungsrechtliche Grundlage für Flächen zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung geschaffen.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung festgesetzt.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung werden zusätzliche Wohnkapazitäten geschaffen. Jedes Wohnhaus soll mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden, 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 auf Grund der Nähe zur DRK-Wohnanlage und der ambulanten Pflege an.

Die Wohnkapazitäten werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nur geringfügig erhöht, so dass die Berücksichtigung bei Kita- und Schulkapazitäten sowie bei Kapazitäten der Einrichtungen für Senioren nur marginale Auswirkungen besitzen.

Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden zusätzliche Wohnkapazitäten entstehen, die zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnkapazitäten sind die verkehrlichen Auswirkungen jedoch als marginal zu bewerten.

Auswirkungen auf die Umwelt

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.

Die Planung, insbesondere der Anschluss der Baugebietsfläche an die öffentlichen Verkehrsflächen, ist so vorgesehen, dass möglichst keine Beeinträchtigung der geschützten Allee in der "Tannenbergsstraße" erfolgt.

Bei dem Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich größtenteils um Obstgehölze; eine genaue Betrachtung wird innerhalb des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorgenommen.

Kosten

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.

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Anlage 1: Vorhabensbeschreibung

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 Tannenber, 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 Grundstücksgößen 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

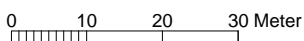
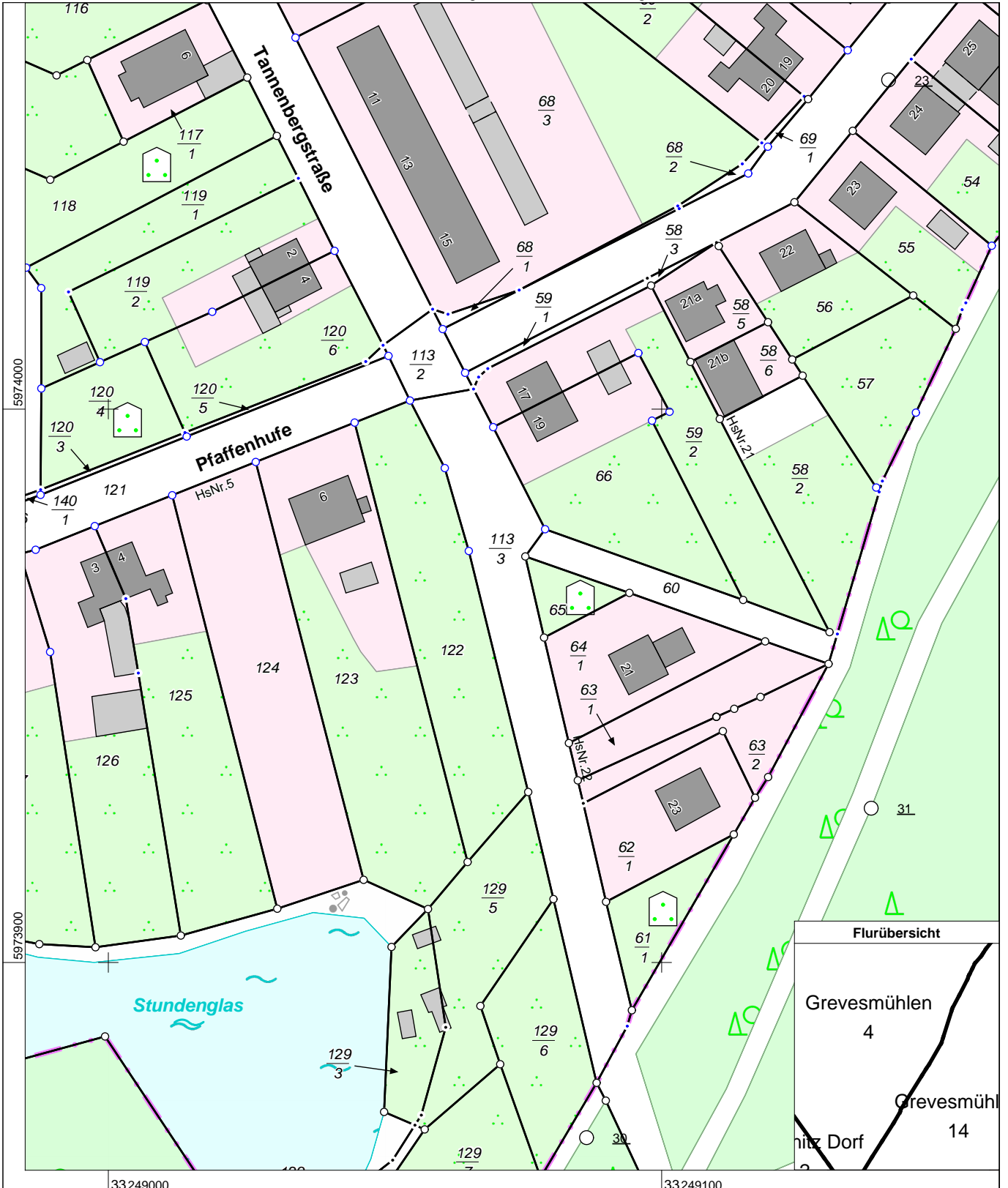
Unter Mitwirkung des Planungsbüros Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen



Erstellt am 29.08.2017

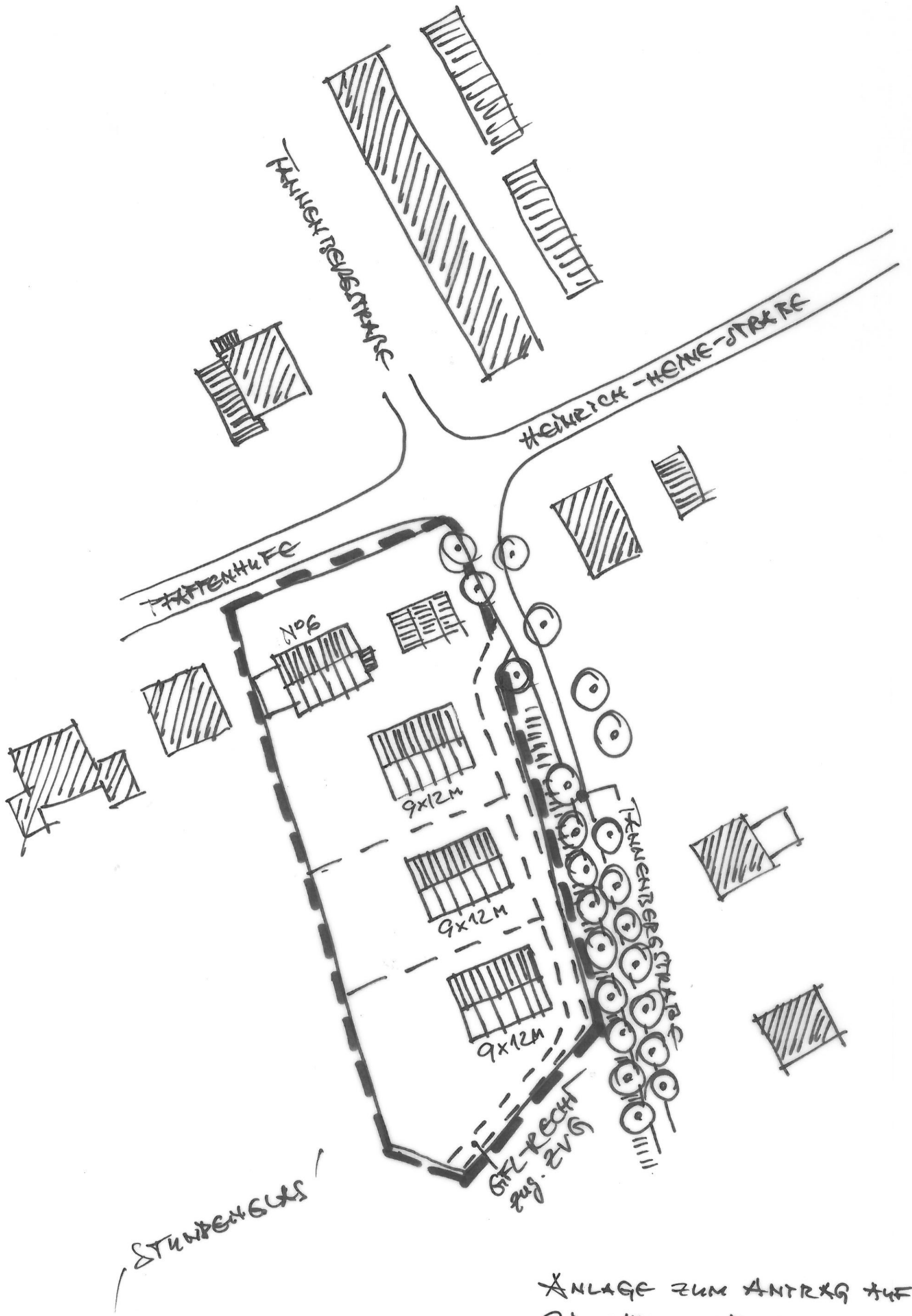
Gemarkung: Grevesmühlen (13 0171)
Flur: 4
Flurstück: 113/3

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
 PFAFFENHUFEN 6
 BEARBEITUNGSSTAND: 1. DEZ. 2020
 M 1:500, TRM

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

