

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2016-721</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 25.05.2016 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen hier: Abwägungsbeschluss Erneuter Entwurf</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.06.2016	Stadtvertretung Grevesmühlen				

## Beschlussvorschlag:

1. Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ hat die Stadt Grevesmühlen unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Grevesmühlen zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Sachverhalt:

In Auswertung der vorliegenden und vorgeschlagenen Ergebnisse des Umlenkungsverfahrens der Stadt Grevesmühlen (Stand Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016) ergeben sich Änderungen des Planentwurfs. Die Abstimmung der Verwaltung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen am 31.03.2016 hat ergeben, dass eine zweiwöchige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der betroffenen Behörden für die beiden Änderungsbereiche festgelegt wurden. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18.04.2016 in ihrer öffentlichen Sitzung den Beschluss über den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Dabei wurde auch bestimmt, dass nur Stellungnahmen und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Planunterlagen lagen vom 03.05.2016 bis zum 18.05.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt aus.

Zu den erneuten Entwürfen der Planunterlagen wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den berührten Behörden abgegeben. Hierbei wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu den unveränderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben. Diese wären somit als verspätete Stellungnahmen zu behandeln und die Stadtvertretung hat über die Behandlung oder Nichtbehandlung der Stellungnahmen in ihrem Ermessen zu entscheiden.



Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:


- Tabellarische Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Erneuten Entwurf des B-Planes Nr. 34.1 mit Abwägungsvorschlägen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

<b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.1</b>							
<b>"Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges</b>							
<b>erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger</b>							
<b>öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</b>							
<b>und erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m.</b>							
<b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>							
<b>ERNEUTER ENTWURF</b>							
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Aufforderung</u>	<u>Posteingang</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>I.</b>	<b><u>Planungsanzeige</u></b>						
	-						
<b>II.</b>	<b><u>Träger öffentlicher Belange</u></b>						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	28.04.2016	11.05.2016	09.05.2016	x		
II.2	Umlegungsgeschäftsstelle	28.04.2016	17.05.2016	17.05.2016			x
II.3	Zweckverband Grevesmühlen			13.04.2016		x	
<b>III.</b>	<b><u>Nachgemeinden</u></b>						
	-						
<b>IV.</b>	<b><u>Öffentlichkeit</u></b>						
IV.1	Katharina Gratz und Martin Möller		12.05.2016	09.05.2016	x		
IV.2	Marcus und Melanie Börner		13.05.2016	09.05.2016	x		
IV.3	Svenja und Sascha Kochems		17.05.2016	09.05.2016	x		
<b>1</b>	<b>Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen</b>						
<b>2</b>	<b>Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen</b>						
<b>3</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise</b>						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                      Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1555 • 23656 Wismar</p> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b>  <b>Bauamt</b>  <b>Rathausplatz 1</b>  <b>23936 Grevesmühlen</b></p> <table border="1" data-bbox="280 414 582 630"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>ERL</td> <td>788</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KA</td> <td>BA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>WA</td> </tr> </table> <p>Auskunft erteilt Ihnen:                      Heike Gielow                      Dienstgebäude:                      Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen                      Zimmer Telefon Fax                      2219 03841/3040-63154 -86314                      E-Mail:                      h.gielow@nordwestmecklenburg.de                      Ort, Datum:                      Grevesmühlen, 2016-05-09</p> <p>11. Mai 2016</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen</b>                      hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 28.04.2016, hier eingegangen am 02.05.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen gem. § 4 a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 18.04.2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte verkürzt und wurde auf die geänderten Teile begrenzt. Da es sich hier um planungsrechtliche Belange handelt die geändert wurden, habe ich auf eine weitere Beteiligung in unserem Hause verzichtet.</p> <p>Mit der Aufnahme von Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind, wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse mit der Planung Rechnung getragen.</p> <p>In der Dachgestaltung wurden im WA 1 zusätzlich das Walmdach mit einer Dachneigung von 30 - 38° aufgenommen. Die Stadt ist der Anregung des Landkreises nicht gefolgt, in den WA 1; 4 und 5 auch Satteldächer bis 20° zuzulassen.</p> <p>Die Baugrenzen wurden im WA 1 und 5 zur besseren Ausnutzung der Grundstücke geringfügig verschoben.</p> <p>Zu den vorgenommenen Änderungen gibt es aus planungsrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise oder Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag</p>  Heike Gielow SB Bauleitplanung	R	WV	ERL	788	Bgm	HA	KA	BA				WA	<p>zu 1.                      Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass eine Stellungnahme zum erneuten Entwurf nur von der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen erfolgt ist.</p> <p>zu 2.                      Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass mit den Festsetzungen zum erneuten Entwurf den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen wurde. In der Begründung wird noch ergänzt, dass empfohlen wird, bei Veräußerung der Grundstücke, die von Bebauung freizuhalten Flächen zur Sicherung der landesrechtlichen Vorschriften zu Brandschutzwänden als solche ebenso durch Eintragung einer Baulast oder durch eine grundbuchliche Sicherung zusätzlich sicherzustellen.</p> <p>zu 3.                      Die Festsetzung zur Dachgestaltung im Baugebiet WA 1 wurde bereits im Vorgriff auf die Abwägungsentscheidung auf Hinweis der Verwaltung ergänzt und somit wurde die Anregung des Landkreises bereits mit erneuten Entwurfsunterlagen beachtet. Im Baugebiet WA 1 waren gemäß den Entwurfsunterlagen Walmdächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad zulässig. Mit den erneuten Entwurfsunterlagen wurde die Zulässigkeit einer Dachneigung für Walmdächer von 30 bis 38 Grad zusätzlich festgesetzt. Zur Rechtsklarheit wird die Festsetzung zur zulässigen Dachneigung für Walmdächer präzisiert und es sind im Baugebiet WA 1 Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 38 Grad zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Erweiterungswünschen der Stadt Grevesmühlen Rechnung getragen.</p> <p>zu 4.                      Die Stadt Grevesmühlen hat sich in der Abwägung zum Entwurf (vgl. Sachpunkt 4) mit den städtebaulichen Zielsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen im Baugebiet WA 1, wie in der Stellungnahme der Behörde dargestellt, auseinandergesetzt. Die Zielsetzung für Satteldächer besteht darin, größere Dachneigungen vorzusehen, um hier gestaltete Dachlandschaften zu entwickeln und dem Wohncharakter entsprechend Rechnung zu tragen. Bei geringen Dachneigungen wird nunmehr auf Flachdächer und Pultdächer orientiert. Die Walmdächer wurden den zulässigen Satteldächern gleichgestellt. Es wird den Erweiterungswünschen der Stadt Grevesmühlen Rechnung getragen. Die Baugebiete WA 4 und WA 5 standen in der Stellungnahme zum Entwurf nicht in Frage und waren nicht Inhalt der Stellungnahme oder bekanntgegebenen Abstimmungen mit der Verwaltung. Die städtebaulichen Zielsetzungen für die Baugebiete WA 4 und WA 5 sind bekannt, wurden umfangreich erörtert und bleiben bestehen.</p> <p>zu 5.                      Die Verschiebung der Baugrenze ist mit dem erneuten Entwurf bereits erfolgt.</p> <p>zu 6.                      Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus planungsrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise und Bedenken bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	ERL	788												
Bgm	HA	KA	BA												
			WA												

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;"><i>II.2</i></p> <p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> K&amp;P-Harnack &lt;harnack.k-p@gmx.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Dienstag, 17. Mai 2016 12:22  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Cc:</b> Lothar Bauer  <b>Betreff:</b> Umlegung- Bebauungsplan 34.1 -Wohngebiet Mühlenblick-</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,          aus der Sicht der Umlegung bestehen gegen die Änderungen des B-planes 34.1 keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen          i.A.</p> <p>Michael Harnack          (Umlegungsgeschäftsstelle)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;"><b>VERMESSUNGSBÜRO</b>  <b>LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWIK</b>  <small>Büro für Best.- u. Vermessungsangelegenheiten</small></p> <p style="text-align: center;"><small>Grevesmühlen 20 - 23070 Wismar                  Telefon: 0 38 41 29 52 70 - Telefax: 0 38 43 721 33 33                  E-Mail: Bauer.Siwik@2016.de www.vermessung.de</small></p> </div> <p>*** Diese Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann rechtlich vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie diese Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per Mail und löschen Sie diese Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank. ***</p> <p>*** This mail is for the exclusive use of the addressee. It may contain legally privileged information. If you have received this message in error, please notify the sender by mail immediately and delete the message from your computer without making any copies. Thank you. ***</p>	<p>zu 1.          Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Umlegung keine Bedenken bestehen. Abwägungserhebliche Belange wurden nicht vorgetragen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>- Der Verbandsvorsteher -</p> <p>Stadt Grevesmühlen - Bauamt - Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p><i>II.3</i></p> <p>Standort- und Anschlusswesen Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Dienstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Mon./Mitarbeiter: t1/ck      Sachbearbeiter: Cornelia Kumbertuss      ☎ Durchwahl: 757 712      Datum: 13.04.2016</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken Aufnahme der Grundstücke des B-Plangebietes in die Satzung des ZVG über die Versickerung von Niederschlagswasser Reg.-Nr.: 0080/12-09/5</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Datum vom 15.03.2016 ist dem ZVG das Baugrundgutachten vom 01.11.2015 vorgelegt worden. Danach ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken aufgrund der vorherrschenden Bodenarten in Form einer Versickerung möglich. Aufgrund dieser Nachweisführung bestehen von Seiten des ZVG keine Bedenken zur Aufnahme der Grundstücke des Gebietes in die Versickerungssatzung. Die Vorlage zur Beschlussfassung wird zur nächsten Verbandsversammlung vorbereitet.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen <i>A.L.</i> Andreas Lachmann</p> <p><u>Verteiler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfänger</li> <li>• ZVG t1</li> </ul>	<p>zu 1. Die Begründung wird zu den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																									
	<p><i>Katharina Grabe</i> <i>Martin Kötter</i></p> <p>Alte Gärtnerei 2a 23936 Grevesmühlen</p> <p>09.05.2016</p> <table border="1" data-bbox="412 309 719 520"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>EB</td> <td>BA</td> <td>GA</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">12. Mai 2016</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> <td>GA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><i>W</i></td> <td></td> </tr> </table> <p>Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister 23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Bedenken gegenüber der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 / Erhebliche Einschränkungen bei momentaner Planung der bereits vorhandenen angrenzenden Häuser des Baugebietes „Alte Gärtnerei“</b></p> <p><b>Bedenken bezüglich der Verfahrensweise der Offenlegung des B-Plan 34.1</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der derzeitigen Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 äußern wir hiermit wie folgt unsere Bedenken:</p> <p>1. Die für das WA 2 zulässige Firtsthöhe wird aufgrund der südlichen Ausrichtung zu den bereits bestehenden Wohnbebauungen in Kombination mit den sehr geringen zulässigen Mindestabständen sowie den Firstrichtungen als äußerst bedenklich angesehen. Da die Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ alle mit einer Solaranlage ausgestattet sind, wird diese Anlage gerade in der dunklen Jahreszeit (Oktober-März) ihrer Effizienz beraubt. Hierdurch kann vor allem die gesetzlich vorgegebene Unterstützung der Heizungsanlage (§ 5 (1) EEWärmeG) nicht mehr erreicht werden. Weiter hätte diese Tatsache auch anhaltende finanzielle Einbußen durch höhere Heizungskosten für die zuvor genannten Häuser zur Folge. Abgesehen davon, dass es eine besondere Härte in finanzieller Hinsicht für die betroffenen Anwohner wäre, da eine Solaranlage gerade in der Anschaffung sehr teuer ist – eine Ausgabe, die sich erst durch jahrelange Nutzung rentabel macht. Eine Nutzung, die mit dieser Planung nicht stattfinden kann. Dass einer Beachtung der gesetzlichen solaren Energienutzung im B-Plan 34.1 auch von ihrer Seite aus größte Wichtigkeit entgegen gebracht wird, ergibt sich für uns aus Punkt 3.2 der Planung sowie sämtlicher vorgegebener Firstrichtungen.</p> <p><b>Daher ist die eine Missachtung der bereits bestehenden Bebauung und die damit einhergehende obig beschriebene Einschränkung der gesetzlichen Vorgaben nach dem EEWärmeG für des Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ so nicht hinzunehmen und bedarf einer klaren Änderung des B-Plans 34.1 im betreffenden Abschnitt.</b></p>	R	WV	EB	BA	GA	Stadt Grevesmühlen Eingegangen					12. Mai 2016					Bgm	HA	KÄ	BA	GA				<i>W</i>		<p>zu 1. Die Stellungnahme wurde zu den Planunterlagen des erneuten Entwurfs abgegeben. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat mit dem Beschluss über den erneuten Entwurf bestimmt, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Diese wurden in den ausgelegten Unterlagen deutlich gekennzeichnet. Die vorliegende Stellungnahme wurde zu den unveränderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben und wäre somit als verspätete Stellungnahme zu behandeln. Die Belange hätten sowohl im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf (Offenlage vom 18.08.2015 bis 21.09.2015) als auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf (Offenlage vom 26.01.2016 bis 26.02.2016) vorgetragen werden können. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat entschieden, den Inhalt der verspäteten Stellungnahme in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen, um auf der sicheren Seite zu sein und zugleich sieht sie darin auch eine Ergänzung ihrer Abwägungsentscheidung. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat sich alternativ mit der Entscheidung beschäftigt, den Inhalt der verspäteten Stellungnahme nicht in ihrer Abwägungsentscheidung einzubeziehen, da die Stadt Grevesmühlen den Inhalt der Stellungnahme nicht kannte. Belange dafür waren, dass sich der Stadt Grevesmühlen der Inhalt der Stellungnahme nicht aufdrängte, da die Planung die Realisierung eines allseits bekannten städtebaulichen Gesamtkonzeptes beinhaltet und die Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstandes gewährleistet und durch Festsetzung teilweise überschritten wurde. Die Stadt Grevesmühlen hätte somit den Inhalt der Stellungnahme nicht kennen müssen. Der Inhalt der Stellungnahme berührt die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht. Die gesetzlichen Anforderungen der Landesbauordnung wurden hinreichend beachtet. Die Stadtvertretung hat sich jedoch dafür entschieden, die Stellungnahmen in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen.</p> <p>zu 2. Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Gesamtkonzept von September 2012, in dem die Bebauung und Entwicklung des Standortes dargestellt ist. Das städtebauliche Gesamtkonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde im Bauausschuss am 27.09.2012 bestätigt. Eine Aufgliederung in verschiedene Teilbereiche begründet sich in den unterschiedlichen Planverfahren und der Berücksichtigung der Belange des Landwirtschaftsbetriebes zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des geplanten Wohnstandortes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen wurde der 1. Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen soll der zweite Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich zum Abschluss gebracht werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 ist maßgeblich von der Realisierung der getroffenen Schallschutzanforderungen abhängig. Im Baugebiet WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 34.1, das Baugebiet beinhaltet die Grundstücke Nr. 7 und Nr. 8, wurden aus städtebaulichen Gründen die Festsetzungen analog den Ausnutzungskennziffern des Baugebietes WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 30, also nördlich gelegen, getroffen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
R	WV	EB	BA	GA																								
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																												
12. Mai 2016																												
Bgm	HA	KÄ	BA	GA																								
			<i>W</i>																									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																									
	<p><i>Katharina Grabe</i> <i>Martin Hölke</i></p> <p>Alte Gärtnerei 2a 23936 Grevesmühlen</p> <p>09.05.2016</p> <table border="1" data-bbox="412 309 719 520"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>EB</td> <td>BA</td> <td>GA</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">12. Mai 2016</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> <td>GA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td><i>W</i></td> <td></td> </tr> </table> <p>Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister 23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Bedenken gegenüber der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 / Erhebliche Einschränkungen bei momentaner Planung der bereits vorhandenen angrenzenden Häuser des Baugebietes „Alte Gärtnerei“</b></p> <p><b>Bedenken bezüglich der Verfahrensweise der Offenlegung des B-Plan 34.1</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der derzeitigen Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 äußern wir hiermit wie folgt unsere Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die für das WA 2 zulässige Firtsthöhe wird aufgrund der südlichen Ausrichtung zu den bereits bestehenden Wohnbebauungen in Kombination mit den sehr geringen zulässigen Mindestabständen sowie den Firstrichtungen als äußerst bedenklich angesehen. Da die Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ alle mit einer Solaranlage ausgestattet sind, wird diese Anlage gerade in der dunklen Jahreszeit (Oktober-März) ihrer Effizienz beraubt. Hierdurch kann vor allem die gesetzlich vorgegebene Unterstützung der Heizungsanlage (§ 5 (1) EEWärmeG) nicht mehr erreicht werden. Weiter hätte diese Tatsache auch anhaltende finanzielle Einbußen durch höhere Heizungskosten für die zuvor genannten Häuser zur Folge. Abgesehen davon, dass es eine besondere Härte in finanzieller Hinsicht für die betroffenen Anwohner wäre, da eine Solaranlage gerade in der Anschaffung sehr teuer ist – eine Ausgabe, die sich erst durch jahrelange Nutzung rentabel macht. Eine Nutzung, die mit dieser Planung nicht stattfinden kann. Dass einer Beachtung der gesetzlichen solaren Energienutzung im B-Plan 34.1 auch von ihrer Seite aus größte Wichtigkeit entgegen gebracht wird, ergibt sich für uns aus Punkt 3.2 der Planung sowie sämtlicher vorgegebener Firstrichtungen. <p><b>Daher ist die eine Missachtung der bereits bestehenden Bebauung und die damit einhergehende obig beschriebene Einschränkung der gesetzlichen Vorgaben nach dem EEWärmeG für des Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ so nicht hinzunehmen und bedarf einer klaren Änderung des B-Plans 34.1 im betreffenden Abschnitt.</b></p> </li> </ol>	R	WV	EB	BA	GA	Stadt Grevesmühlen Eingegangen					12. Mai 2016					Bgm	HA	KÄ	BA	GA				<i>W</i>		<p>weiter zu 2.</p> <p>Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern gelten ebenso für das Baugebiet WA 3 im Bebauungsplan Nr. 34.1. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes getroffen. Für das Baugebiet WA 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 wurden aufgrund der Südorientierung zusätzliche Festsetzungen durch Baugrenzen getroffen, die die Südlage berücksichtigen und über den gesetzlichen Mindestabständen der LBauO M-V von 3,00 m liegen. Eine Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Bebauung durch die Weiterführung der Bebauung mit analogen städtebaulichen Ausnutzungskennziffern drängt sich der Stadt Grevesmühlen nicht auf. Es besteht das Ziel der Stadt Grevesmühlen, Vorgaben für die städtebauliche Ordnung und Gestalt des Gebietes zu treffen. Dafür ist die Firstrichtung ein wichtiges Instrument. Aus energetischen Gründen sind nach Überprüfung die Gebäudestellungen gut geeignet. Da die Dachflächen in westliche und südliche Richtung Möglichkeiten für solare Energienutzung durch die vorgegebene Firstrichtung enthalten, sollte ein Abweichen weitestgehend ausgeschlossen sein. Für einen ausnahmsweise zutreffenden Fall, der zu begründen ist, wird die Ausnahmeregelung getroffen. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung unter Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die realisierte Bebauung im Bebauungsplan Nr. 30 in Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 34.1 wurde gebührend unter Berücksichtigung der Südausrichtung der Gebäude beachtet. Die Überschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3,00 m durch Festsetzung im WA 2-Gebiet stellt keine Missachtung der vorhandenen Bebauung dar. Die gesetzlichen Vorgaben des EEWärmeG gelten auch für die Neubebauung mit den wie im Bebauungsplan Nr. 30 sonst geltenden bauordnungsrechtlichen Mindestabständen von 6,00 m.</p> <p>Auch eine Alternative wurde durch die Stadt Grevesmühlen betrachtet. Das wäre gleichbedeutend damit, dass die Stadt Grevesmühlen von den städtebaulichen Zielsetzungen des Gesamtkonzeptes abweicht und für die Baugebiete WA 2 und WA 3 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Dachneigung entsprechend dem Baugebiet WA 1 im Bebauungsplan Nr. 34.1 (<math>TH_{max}</math> 4,00 m, <math>FH_{max}</math> 8,00 m, DN 30° bis 38°) treffen würde. Eine Überprüfung der zulässigen Dachformen wäre dann analog zu führen und es wären Satteldächer und Walmdächer zulässig. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen würden die städtebaulichen Zielsetzungen nur teilweise umgesetzt werden und die Bebauung des WA 2-Gebietes im Bebauungsplan Nr. 30 (3 Grundstücke) würde hervortreten. Die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen und die damit verbundenen weiteren Änderungen des städtebaulichen Konzeptes würden eine erneute öffentliche Auslegung und eine Beteiligung der betroffenen Behörden erforderlich machen. Unter Beachtung ihres städtebaulichen Gesamtkonzeptes ändert die Stadt Grevesmühlen die Festsetzungen für das WA 2-Gebiet nicht.</p>	
R	WV	EB	BA	GA																								
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																												
12. Mai 2016																												
Bgm	HA	KÄ	BA	GA																								
			<i>W</i>																									

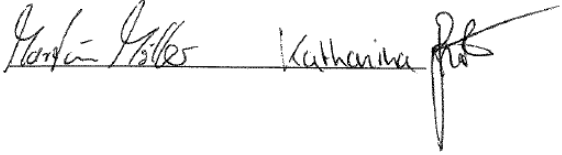


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2.	<p>Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firstrichtung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde.</p> <p>Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt.</p> <p>Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen.</p> <p>Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p>	<p>zu 3.</p> <p>Die Stadt Grevesmühlen hat wie bereits dargelegt, die Südausrichtung der Gebäude berücksichtigt. Im Baugebiet WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 34.1 beträgt der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze 5,00 m, so dass eine Berücksichtigung der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 30 erfolgte. Im Baugebiet WA 1, Grundstück Nr. 6, beträgt der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze 3,00 m und entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,00 m. Im Vergleich zum Baugebiet WA 2 wurden für das Baugebiet WA 1 verringerte Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Dachneigung getroffen, so dass auch hier eine Berücksichtigung der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 30 erfolgte. Darüber hinaus hat die Stadt Grevesmühlen eine Alternative überprüft. Eine Rücknahme der Baugrenzen um 2,00 m auf 5,00 m wie im Baugebiet WA 2 wäre aus städtebaulichen Gründen durchaus vertretbar, jedoch nicht zwingend erforderlich. Auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes wurde auf einen Abstand der Baugrenze von 5,00 m zur Grundstücksgrenze abgestellt. Da es sich jedoch um die Schmalseite der festgesetzten überbaubaren Fläche in Bezug auf das nördlich gelegene Plangebiet handelt, wird dies nicht als zwingend erforderlich erachtet. Eine Verschiebung der Baugrenze würde zwar keine Offenlage erforderlich machen, da die Belange des Einzelnen ohne Auswirkung auf Dritte überprüft würden. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks Nr. 6 im WA 1-Gebiet soll nicht zusätzlich eingeschränkt werden, da eingeschätzt wird, dass die Festsetzung verhältnismäßig ist. Gesamtheitlich betrachtet überschreitet der Abstand zwischen den Baugrenzen bei Weitem den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 6,00 m und gewährleistet eine Belichtung und Besonnung der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30. Die Stadt Grevesmühlen behält die Festsetzung der Baugrenze gemäß den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bei.</p>	Nicht zu berücksichtigen.
3.	<p>Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen.</p> <p>Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen.</p> <p>Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p>	<p>zu 4.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen im WA 2-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 berücksichtigen eine Anordnung der Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung, aus diesem Grund enden die Baufenster in einem größeren als nach Landesbauordnung erforderlichen Abstand vor der Grundstücksgrenze, um Freiflächen außerhalb der Baugrenze, die nicht überbaut werden dürfen, zu belassen.</p> <p>Die Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 34.1 wurden im WA 2-Gebiet mit einem größeren als dem gesetzlich Mindestabstand von 3,00 m getroffen, im WA 1-Gebiet mit dem gesetzlichen Mindestabstand von 3,00 m jedoch mit verringerten Ausnutzungskennziffern zur Firsthöhe und zur Dachneigung. Der Abstand zwischen den Baugrenzen in Angrenzung der beiden Plangebiete überschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand im Vergleich zu allen anderen Grundstücken in beiden Plangebieten untereinander.</p>	Nicht zu berücksichtigen.
4.	<p>Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen.</p> <p>Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p>	<p>zu 5.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 gilt für alle Grundstücke unter Berücksichtigung der Südausrichtung nur der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze. Lediglich im Baugebiet WA 2 im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgte die Beachtung der Südausrichtung unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Bebauung des Gesamtkonzeptes.</p>	Nicht zu berücksichtigen.
5.	<p>Betrachtet man die Festsetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen.</p> <p>Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
<p>2. Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firstrichtung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde. Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt. Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen. Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p> <p>3. Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen. Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen. Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p> <p>4. Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen. Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p> <p>5. Betrachtet man die Festssetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen. Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>	<p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8.</p> <p>9.</p> <p>10.</p>	<p>weiter zu 5. Es wurde somit innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht explizit auf den größtmöglichen Abstand zwischen den Häusern geachtet sondern auf den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 6,00 m abgestellt. Für die Bebauung am Rosenweg bestehen keine anderen Anforderungen als im übrigen Geltungsbereich. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden im WA 1-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 unter Berücksichtigung der Einhaltung der gutachterlichen Anforderungen an den Schallschutz getroffen. Aus städtebaulichen Gründen wurde mit der Festsetzung der Baulinie die vorhandene städtebauliche Struktur des Rosenweges aufgenommen.</p> <p>zu 6. Die Stadt Grevesmühlen hat sich hinreichend mit der Entwicklung des Gesamtstandortes und den unterschiedlichen Höhenfestsetzungen auseinandergesetzt und dies in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Vorgaben sind im Text Teil B entsprechend enthalten. Die Höhenfestsetzungen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Hier wurden die verschiedenen Bereiche mit einer unterschiedlichen Höhenentwicklung i.V.m. der maximal zulässigen Dachneigung berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen dienen die festgesetzten Höhen der Hauptbaukörper der Vermeidung einer übersteigerten Höhenentwicklung der Gebäude und der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Ebenso soll einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt werden. Im bestehenden westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Diese Struktur wird im angrenzenden WA 1 unter Beachtung der heutigen Anforderungen an den individuellen Eigenheimbau aufgenommen. Mit dieser Festsetzung wird den Erweiterungswünschen der Stadt Grevesmühlen Rechnung getragen. Neben der maximal zulässigen Traufhöhe wird auf Grund von zulässigen Dachneigungen bis 38 Grad für zulässige Sattel- und Walmdächer auch eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um einer übersteigerten Höhenentwicklung entgegen zu wirken. Im Baugebiet WA 4 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Schallschutzanforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse getroffen. Der Ausbau eines Dachgeschosses ist in diesem Bereich unzulässig. Im Baugebiet WA 5 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens. In den Baugebieten WA 2 und WA 3, ist die Errichtung von Gebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig. Hierbei handelt es sich um den zentralen Bereich des Plangebietes.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

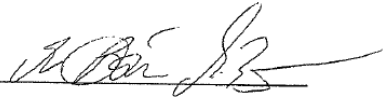
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2.	<p>Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firstrichtung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde.</p> <p>Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt.</p> <p>Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen.</p> <p>Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p>	<p>weiter zu 6.</p> <p>Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der Hauptgebäude mit steil geneigten Satteldächern im zentralen Bereich des Plangebietes ab. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m berücksichtigt die Zulässigkeit der Steildächer in den Baugebieten WA 2 und WA 3.</p> <p>zu 7.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung wurden in dem Abwägungsvorschlag dargelegt. Eine Änderung der Höhe der baulichen Anlagen wie in Sachpunkt 2 dieser Abwägung dargelegt, erfolgt entsprechend der Entscheidung zu Sachpunkt 2.</p> <p>Das Grundstück Nr. 9 befindet sich im Baugebiet WA 5 bei einer zulässigen Firsthöhe von maximal 6,00 m und einer Dachneigung von <math>\leq 20^\circ</math>. Dieses Grundstück befindet sich südöstlich des Baugebietes WA 2, so dass eine Änderung der Ausnutzungskennziffern nicht nachvollziehbar ist und keine Berücksichtigung findet.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
3.	<p>Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen.</p> <p>Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen.</p> <p>Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p>	<p>zu 8.</p> <p>Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Grundstücke im Baugebiet WA 2 ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gewährleistet. Es handelt sich um eine Bebauung, die der vorhandenen Bebauung in ihren Ausnutzungskennziffern – Höhe der baulichen Anlage im Gebiet WA 2, Nr. 7 und Nr. 8 entspricht und im WA 1 – Nr. 6 hinter den getroffenen Festsetzungen zurückbleibt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks Nr. 9 im Baugebiet WA 4 bleibt aufgrund der zu beachtenden Schallschutzanforderungen erheblich hinter den Festsetzungen des Baugebietes WA 2 im Bebauungsplan Nr. 30 zurück und befindet sich nicht in direkter südlicher Angrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30. Ein Wertverlust der Grundstücke durch die Weiterführung der Bebauung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist für die Stadt Grevesmühlen nicht erkennbar. Die Entwicklung des Gesamtstandortes entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept an diesem Standort. Die Entwicklung des Standortes ist geeignet durch die Nachnutzung von ehemals bebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem auch innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung von Baugrenzen Rechnung getragen wurde. Die Belange des Einzelnen nach größtmöglicher Besonnung des Grundstücks (die Anforderungen der LBauO M-V sind ohnehin zu beachten), stellt die Stadt Grevesmühlen hinter den Belang der Allgemeinheit – den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und hier der Nachnutzung von Flächen vor Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zurück. Das städtebauliche Konzept und die Planungsziele der Stadt Grevesmühlen stellen auf die Notwendigkeit zur Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung zur Absicherung des Eigenbedarfs an Wohnraum ab. Die Nutzung regenerativer Energien steht bei den Planungszielen nicht ausdrücklich im Vordergrund. Es liegen nach Aussage der Verwaltung keine Energiekonzepte oder ähnliches im Sinne einer informellen Planung vor, die ausdrücklich zu berücksichtigen wären. Dennoch sind alle Planungen darauf auszurichten, regenerative Energien zu fördern und den Energieverbrauch zu reduzieren.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
4.	<p>Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen.</p> <p>Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p>		
5.	<p>Betrachtet man die Festssetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen.</p> <p>Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
<p>2. Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firststrichung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde. Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt. Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen. Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p> <p>3. Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen. Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen. Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p> <p>4. Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen. Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p> <p>5. Betrachtet man die Festssetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen. Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>	<p>3.</p> <p>4.</p> <p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p> <p>8.</p> <p>9.</p> <p>10.</p>	<p>weiter zu 8. Dies wurde mit der Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen in beiden Plangebietem beachtet. In der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Einhaltung der Anforderungen der LBauO M-V sowie der Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung zur Absicherung des Eigenbedarfs für Wohnraum der Vorrang eingeräumt.</p> <p>zu 9. Für das Wohngebiet Mühlenblick lag ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2012 vor, welches mit der Stadt Grevesmühlen und dem Vorhabenträger/Projektentwickler abgestimmt war. Eine Abweichung von den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes ist nicht erfolgt, so dass die gesamtheitliche Planung hinreichend bekannt war. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt wie bereits unter Sachpunkt 2 dargelegt.</p> <p>zu 10. Die im Baugebiet WA 2 im Bebauungsplan Nr. 34.1 zulässige Firsthöhe und Dachneigung unterscheidet sich nicht von den Festsetzungen des Baugebietes WA 2 im Bebauungsplan Nr. 30 hinsichtlich der zulässigen Firsthöhe und Dachneigung. Die Zahl der Vollgeschosse wurde grundsätzlich auf 1 Vollgeschoss begrenzt, so dass die Errichtung von 4 Geschossen somit nicht möglich ist.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Bezüglich der ersten Offenlegung des B-Plan 34.1 äußern wir weiter unsere Bedenken bei der Verfahrensweise, da eine öffentliche Bekanntmachung über dessen Offenlegung die Anwohner nicht erreicht hat. Ein öffentliches Amtsblatt bzw. eine wöchentliche Zeitung, in welcher dies durch die Stadt veröffentlicht wird, wird den Anwohnern des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ nicht zur Verfügung gestellt. Eine Veröffentlichung in einer kostenpflichtigen Tageszeitung ist unzureichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher eindringlich, unser Begehren zu berücksichtigen und den Bauplanentwurf entsprechend noch einmal zu überarbeiten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p></p>	<p>zu 11. Die Stadt Grevesmühlen stellt klar, dass es sich nicht um die erste Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 34.1 handelt, sondern um die erneute Offenlage der Planunterlagen. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme gemäß Bekanntmachung aus. Die Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis 26.02.2016 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme gemäß Bekanntmachung aus. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgt gemäß gültiger Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen. Dort ist in § 13 „Öffentliche Bekanntmachungen“ geregelt, dass die öffentlichen Bekanntmachungen der Stadt durch Abdruck in der Tageszeitung Ostseezeitung, Grevesmühlener Zeitung, erfolgen.</p> <p>zu 12. Die vorgetragene Belange werden im Rahmen dieser Abwägungsdokumentation behandelt; vgl. die einzelnen Sachpunkte mit der Entscheidung.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><i>Marcus und Melanie Börner</i>                      Alte Gärtnerei <b>2</b>                      23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: right;">09.05.2016</p> <p style="text-align: center;"><i>IV.2</i></p> <p>Stadt Grevesmühlen                      Der Bürgermeister                      23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Bedenken gegenüber der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 / Erhebliche Einschränkungen bei momentaner Planung der bereits vorhandenen angrenzenden Häuser des Baugebietes „Alte Gärtnerei“</b></p> <p><b>Bedenken bezüglich der Verfahrensweise der Offenlegung des B-Plan 34.1</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der derzeitigen Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 äußern wir hiermit wie folgt unsere Bedenken:</p> <p>1. Die für das WA 2 zulässige Firtsthöhe wird aufgrund der südlichen Ausrichtung zu den bereits bestehenden Wohnbebauungen in Kombination mit den sehr geringen zulässigen Mindestabständen sowie den Firstrichtungen als äußerst bedenklich angesehen.</p> <p>Da die Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ alle mit einer Solaranlage ausgestattet sind, wird diese Anlage gerade in der dunklen Jahreszeit (Oktober-März) ihrer Effizienz beraubt. Hierdurch kann vor allem die gesetzlich vorgegebene Unterstützung der Heizungsanlage (§ 5 (1) EEWärmeG) nicht mehr erreicht werden.</p> <p>Weiter hätte diese Tatsache auch anhaltende finanzielle Einbußen durch höhere Heizungskosten für die zuvor genannten Häuser zur Folge. Abgesehen davon, dass es eine besondere Härte in finanzieller Hinsicht für die betroffenen Anwohner wäre, da eine Solaranlage gerade in der Anschaffung sehr teuer ist – eine Ausgabe, die sich erst durch jahrelange Nutzung rentabel macht. Eine Nutzung, die mit dieser Planung nicht stattfinden kann.</p> <p>Dass einer Beachtung der gesetzlichen solaren Energienutzung im B-Plan 34.1 auch von ihrer Seite aus größte Wichtigkeit entgegen gebracht wird, ergibt sich für uns aus Punkt 3.2 der Planung sowie sämtlicher vorgegebener Firstrichtungen.</p> <p><b>Daher ist die eine Missachtung der bereits bestehenden Bebauung und die damit einhergehende obig beschriebene Einschränkung der gesetzlichen Vorgaben nach dem EEWärmeG für des Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ so nicht hinzunehmen und bedarf einer klaren Änderung des B-Plans 34.1 im betreffenden Abschnitt.</b></p>	<p>wie Abwägung IV.1</p>	


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2.	<p>Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firststrichtung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde.</p> <p>Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt.</p> <p>Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen.</p> <p>Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p>	3.	
		4.	
3.	<p>Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen.</p> <p>Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen.</p> <p>Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p>	5.	
		6.	
4.	<p>Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen.</p> <p>Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p>	7.	
		8.	
5.	<p>Betrachtet man die Festssetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen.</p> <p>Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>	9.	
		10.	

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Bezüglich der ersten Offenlegung des B-Plan 34.1 äußern wir weiter unsere Bedenken bei der Verfahrensweise, da eine öffentliche Bekanntmachung über dessen Offenlegung die Anwohner nicht erreicht hat. Ein öffentliches Amtsblatt bzw. eine wöchentliche Zeitung, in welcher dies durch die Stadt veröffentlicht wird, wird den Anwohnern des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ nicht zur Verfügung gestellt. Eine Veröffentlichung in einer kostenpflichtigen Tageszeitung ist unzureichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher eindringlich, unser Begehren zu berücksichtigen und den Bauplanentwurf entsprechend noch einmal zu überarbeiten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>12.05.16 </p>		



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																				
	<p>Svenja u. Sascha Kochems Alte Gärtnerei 4a 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881 4900146</p> <p style="text-align: right;">09.05.2016</p> <table border="1" data-bbox="387 284 703 507"> <tr> <td>R</td> <td>VW</td> <td>Eiit</td> <td colspan="2">314</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Mai 2016</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KA</td> <td>RA</td> <td>OA</td> </tr> <tr> <td><i>de</i></td> <td></td> <td></td> <td><i>MM</i></td> <td></td> </tr> </table> <p style="margin-left: 150px;"><i>IV-3</i></p>	R	VW	Eiit	314		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Mai 2016					Bgm	HA	KA	RA	OA	<i>de</i>			<i>MM</i>		<p>wie Abwägung IV.1</p>	
R	VW	Eiit	314																				
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Mai 2016																							
Bgm	HA	KA	RA	OA																			
<i>de</i>			<i>MM</i>																				
	<p><b>Bedenken gegenüber der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 / Erhebliche Einschränkungen bei momentaner Planung der bereits vorhandenen angrenzenden Häuser des Baugebietes „Alte Gärtnerei“</b></p> <p><b>Bedenken bezüglich der Verfahrensweise der Offenlegung des B-Plan 34.1</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der derzeitigen Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ B-Plan 34.1 äußern wir hiermit wie folgt unsere Bedenken:</p> <p>1. Die für das WA 2 zulässige Firtsthöhe wird aufgrund der südlichen Ausrichtung zu den bereits bestehenden Wohnbebauungen in Kombination mit den sehr geringen zulässigen Mindestabständen sowie den Firstrichtungen als äußerst bedenklich angesehen.</p> <p>Da die Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ alle mit einer Solaranlage ausgestattet sind, wird diese Anlage gerade in der dunklen Jahreszeit (Oktober-März) ihrer Effizienz beraubt. Hierdurch kann vor allem die gesetzlich vorgegebene Unterstützung der Heizungsanlage (§ 5 (1) EEWärmeG) nicht mehr erreicht werden.</p> <p>Weiter hätte diese Tatsache auch anhaltende finanzielle Einbußen durch höhere Heizungskosten für die zuvor genannten Häuser zur Folge. Abgesehen davon, dass es eine besondere Härte in finanzieller Hinsicht für die betroffenen Anwohner wäre, da eine Solaranlage gerade in der Anschaffung sehr teuer ist – eine Ausgabe, die sich erst durch jahrelange Nutzung rentabel macht. Eine Nutzung, die mit dieser Planung nicht stattfinden kann.</p> <p>Dass einer Beachtung der gesetzlichen solaren Energienutzung im B-Plan 34.1 auch von ihrer Seite aus größte Wichtigkeit entgegen gebracht wird, ergibt sich für uns aus Punkt 3.2 der Planung sowie sämtlicher vorgegebener Firstrichtungen.</p> <p><b>Daher ist die eine Missachtung der bereits bestehenden Bebauung und die damit einhergehende obig beschriebene Einschränkung der gesetzlichen Vorgaben nach dem EEWärmeG für des Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ so nicht hinzunehmen und bedarf einer klaren Änderung des B-Plans 34.1 im betreffenden Abschnitt.</b></p>	<p style="text-align: center;">1.</p> <p style="text-align: center;">2.</p>																					

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2.	<p>Bedingt durch das in nur geringem Abstand beginnende Baufenster von WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1 werden die Gärten der bereits bestehenden angrenzenden Häuser des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ zu einem „dunklen Loch“, da eine Kombination aus geringem Mindestabstand, Firstrichtung und zulässiger Firsthöhe einen immensen Schattenwurf der möglichen neuzubauenden Häuser nach sich ziehen würde.</p> <p>Hierbei wurde bei der Planung des Wohngebietes „Mühlenblick“ dessen südliche Ausrichtung zu dem Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nur unzureichend Beachtung geschenkt.</p> <p>Die Gärten und Terrassen in südlicher Ausrichtung waren durch den B-Plan 30 (Alte Gärtnerei) niemals anders machbar gewesen. Die Baufenster enden weit vor der Grenze zu „Mühlenblick“. Ein Ausweichen für die Bewohner von „Alte Gärtnerei“ wäre somit nicht möglich gewesen.</p> <p>Es ist daher umso mehr unverständlich, dass das Bausfenster aus B-Plan 30 einen größtmöglichen Abstand zur Grenze des neuen Wohngebietes „Mühlenblick“ vorsah und dieses nun gerade so mit dem gesetzlich kleinstmöglichen Mindestabstand an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ bebaut werden darf.</p>	<p>3.</p> <p>4.</p>	
3.	<p>Im vorhandenen Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde im B-Plan 30 explizit auf einen größtmöglichen Abstand zu den Häusern sowie deren Höhe zueinander geachtet. Hierbei wurde auf das schon bestehende Wohngebiet „Rosenweg“ mit Sorgfalt Rücksicht genommen.</p> <p>Wir verstehen daher nicht, dass ausgerechnet die Bauabschnitte WA 2 und WA 1 Nr. 6 des B-Plans 34.1, die als einzige südlich an das vorhandene Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ angrenzen, so große Firsthöhen bei geringen Abständen zulassen, während andere Bauabschnitte (WA 4 und WA5), die keine belastenden Schatten erzeugen würden, erheblich niedrigere Firsthöhen zugewiesen bekommen.</p> <p>Es betrifft lediglich die Planung von nur vier Grundstücken (WA 1 – Nr. 6, WA 2 – Nr. 7, 8, 9), die einer Änderung bedarf.</p>	<p>5.</p> <p>6.</p> <p>7.</p>	
4.	<p>Durch die unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Einschränkungen finanzieller Art und der Lebensqualität durch die verdunkelten Gärten erfahren die Häuser „Alte Gärtnerei 2, 2a, 4, 4a und 6“ einen erheblichen Wertverlust bzw. zukünftige finanzielle Einbußen.</p> <p>Dieses trifft besonders die jungen Familien sehr hart, die sich mit dem Erwerb der Häuser auf Jahrzehnte verschuldet haben.</p>	<p>8.</p>	
5.	<p>Betrachtet man die Festsetzungen unseres bestehenden Bebauungsplanes und vergleicht sie mit der nun vorgesehenen Bebauung des neuen B-Plans ergibt dies keinen vernünftigen Sinn, es sei denn hier werden Vorgaben eines möglichen Investors umgesetzt, der einen höchstmöglichen Profit aus der Sache ziehen will. Dies finden wir rechtlich als sehr bedenklich und werden es unter keinen Umständen hinnehmen.</p> <p>Bei der erlaubten Firsthöhe zusammen mit den Ausführungen des B-Plans wird ein geschickter Architekt vier Geschosse errichten können. Dies kann unmöglich gewollt sein.</p>	<p>9.</p> <p>10.</p>	

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Bezüglich der ersten Offenlegung des B-Plan 34.1 äußern wir weiter unsere Bedenken bei der Verfahrensweise, da eine öffentliche Bekanntmachung über dessen Offenlegung die Anwohner nicht erreicht hat. Ein öffentliches Amtsblatt bzw. eine wöchentliche Zeitung, in welcher dies durch die Stadt veröffentlicht wird, wird den Anwohnern des Wohngebietes „Alte Gärtnerei“ nicht zur Verfügung gestellt. Eine Veröffentlichung in einer kostenpflichtigen Tageszeitung ist unzureichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher eindringlich, unser Begehren zu berücksichtigen und den Bauplanentwurf entsprechend noch einmal zu überarbeiten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Sascha Kochems</p> <p>Svenja Kochems, Sascha Kochems</p>	<p>11,</p> <p>12,</p>	