

# Protokollauszug

## aus der

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

#### vom 19.11.2015

---

#### **Top 6    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Die Stadt Grevesmühlen stellt den Bebauungsplan „Wohngebiet Mühlenblick“ im zweistufigen Verfahren auf. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges erfolgen. Der Bereich befindet sich direkt im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Klützer Straße.

Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen attraktiven Wohnstandortes für den individuellen Eigenheimbau, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der 2. Fortschreibung des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Ortslage der Stadt Grevesmühlen. Hierbei soll der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Die Ausweisung neuer Wohnstandorte im Einfamilienhausbereich soll vorrangig durch Neuordnung integrierter Innenbereichsflächen erfolgen.

Es sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Es werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung derart getroffen, dass keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hinsichtlich der Geruchsbeeinträchtigungen wurde eine Geruchsprognose erstellt. Danach sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurfsunterlagen überwiegend beachtet.

*Herr Mahnel* erläutert den vorliegenden Entwurf: Die Festsetzungen sind so gewählt,

dass es verschiedene Bebauungsmöglichkeiten gibt, wie z.B. steile und flache Dächer; geringe Dachneigung im WA 4+5 wegen dem Schallschutz; die Fragen der an den B-Plan angrenzenden Grundstücke zum Rosenweg mit der vorhandenen Grenzbebauung werden im Umlegungsverfahren geregelt.

*Herr Prahler* dazu: Im Rahmen der Umlegung soll eine Lösung gefunden werden, die für alle Beteiligten von Vorteil ist. Demnach wäre ein Abstand von 3m von der zurzeit. vorhandenen Grenzbebauung sinnvoll.

*Herr Schulz* hofft, dass der Umlegungsausschuss die Empfehlung zu den Abstandsflächen berücksichtigt.

Herr Mahnel weist daraufhin, dass der „Rosenweg“ straßenbauseitig dann auch irgendwann gemacht werden sollte.

**Die Abstimmung der Beschlussvorlage erfolgt mit der Empfehlung an die Stadtvertretung auf Ergänzung der Hinweise im Text-Teil B und der Begründung zum Bodenschutz wie folgt:**

*„ Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.“*

**Beschluss:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für das „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges begrenzt:
  - im Norden: durch Grundstücke südlich der Straße Alte Gärtnerei innerhalb des  
Bebauungsplanes Nr. 30 sowie einer Brachfläche,
  - im Nordosten: durch eine Brachfläche und ungenutzte Landwirtschaftsgebäude,
  - im Südosten: durch Kleingärten,
  - im Südwesten: durch Flächen des Ringhotels „Hotel am See“,
  - im Westen: durch vorhandene Bebauung östlich des Rosenweges,und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
4. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja- Stimmen:	6
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0