

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/21/092

öffentlich

## Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	06.10.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	13.10.2021	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in der Sitzung am 29. März 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen aufzustellen. Das Planungsziel besteht in der Arrondierung und Erweiterung des Wohnstandortes Pfaffenhufe. 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.

Die Planunterlagen sind zusätzlich für den o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/öffentliche-auslegungen/> einsehbar.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfarrhufe 6 der Stadt Grevesmühlen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:

	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

Keine

# Stadt Grevesmühlen

## Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rütting, Stepenitztal,  
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Per Email  
Entsprechend Verteiler

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichbäumer  
Durchwahl: 03881/723-165  
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne  
Datum: 16.09.2021

### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in der Sitzung am 29. März 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 in Grevesmühlen aufzustellen. Das Planungsziel besteht in der Arrondierung und Erweiterung des Wohnstandortes Pfaffenhufe. 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.

Hiermit informieren wir Sie darüber, dass das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 47 für das Grundstück Pfaffenhufe 6 inkl. Begründung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Haus 2, 1.OG, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen **vom 09. September 2021 bis einschließlich 08. Oktober 2021** während der Dienststunden zu folgenden Zeiten

- montags bis freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr
- montags und dienstags von 13:00 bis 15:00 Uhr
- donnerstags von 13:00 bis 18:00 Uhr

zur Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Die Planunterlagen sind zusätzlich für den o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/oeffentliche-auslegungen/> einsehbar.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. Ihre Stellungnahme erbitten wir

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

**innerhalb eines Monats nach Eingang dieses Schreiben.** Andernfalls gehen wir davon aus, dass Sie keine Anregungen oder Stellungnahmen zur Planung hervorbringen wollen.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



Cornelia Werner  
Halger Janke 16:35 Uhr  
Leiter Bauamt

**Anlage:**

- Städtebauliches Konzept (Plan)
- Begründung
- Bestandsaufnahme (Fotodokumentation)

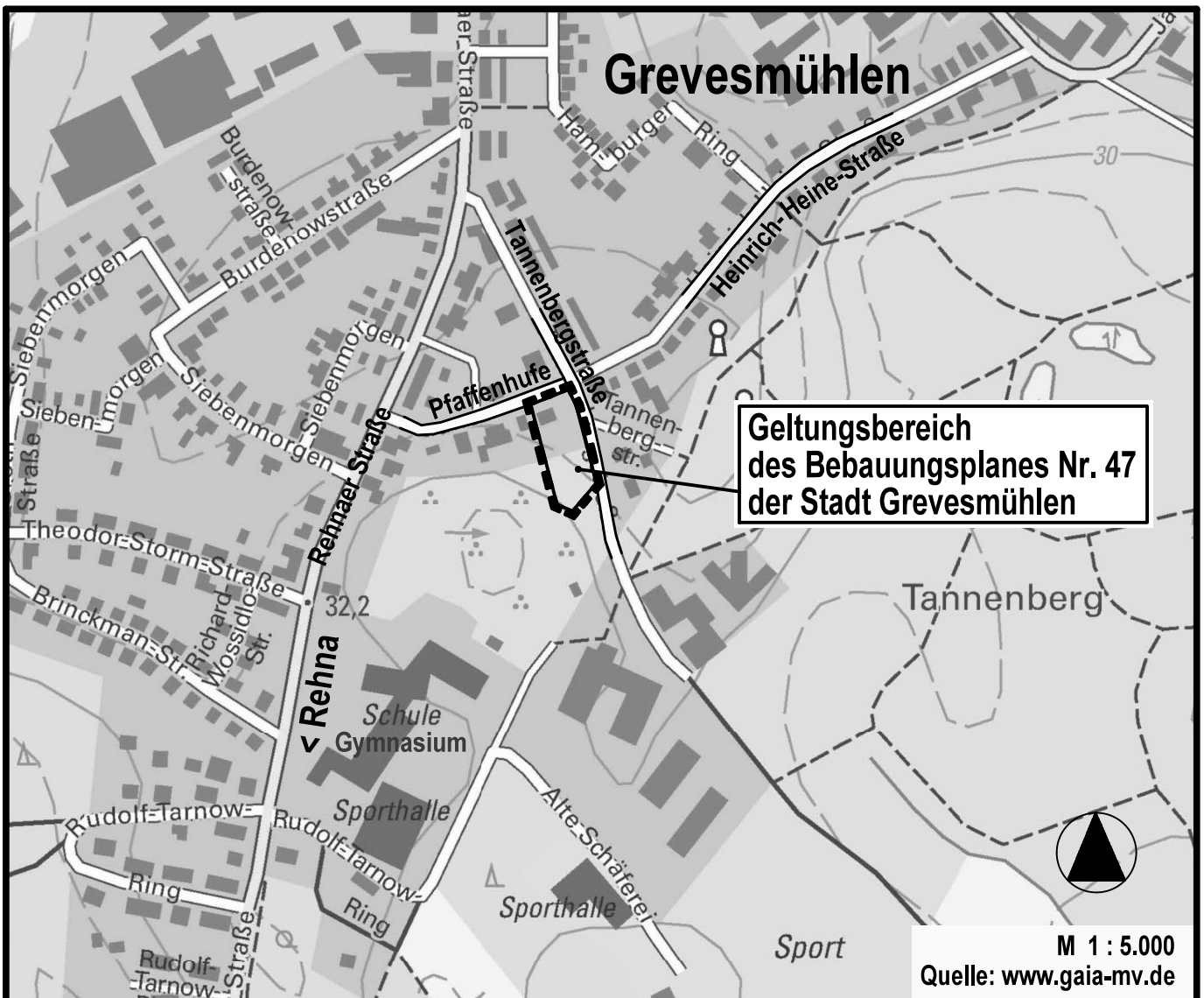
# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### DER STADT GREVESMÜHLEN

#### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

FÜR DAS GRUNDSTÜCK  
PFAFFENHUFEN 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: 29. März 2021  
**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG  
DER ÖFFENTLICHKEIT**  
**gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **Nutzungskonzept**

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

#### **Bebauungskonzept**

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

Die Grundstücke sind mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m<sup>2</sup> bis ca. 750 m<sup>2</sup> 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 "Tannenbergstraße" 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 "Tannenbergstraße" sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Der Kronendurchmesser mit Wurzelschutzbereich soll beachtet werden; die Vermessung erfolgt.

### **Ver- und Entsorgung**

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

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

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

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

Aufgestellt am 28. November 2020

Rigo und Kerstin Lederer  
An der Chaussee 12A  
23948 Arpshagen

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

# Grevesmühlen Pfaffenhufe 6

Bestandsaufnahme 13. November 2020

# Pfaffenhufe 6



# Pfaffenhufe 5



# Kreuzung Pfaffenhufe/ Tannenbergsstraße





# Tannenbergstraße 21



# Tannenbergstraße 21 und 23



# Tannenbergstraße 17/19



# Tannenbergstraße mit Lücke in der Allee



# Pfaffenhufe / Ecke Tannenbergsstraße

Tannenbergsstraße 17/19 im Hintergrund



# Tannenbergstraße

