

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: VO/GV09/2011-443
Gemeinde Bobitz		Status: öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:
Bauamt		Datum: 29.06.2011
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme zur Teilaufhebung des B-Planes Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow der Gemeinde Gägelow</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	14.09.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	26.09.2011	Gemeindevertretung Bobitz

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet im Ortszentrum Gressow zuzustimmen.

Die Gemeindevertretung Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die erwartete Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat im Ortsteil Gressow nicht angehalten, so dass sich die angestrebte Entwicklung für die südwestlich gelegenen Wohngebiete in zweiter Reihe nicht vollzogen hat und auch für die Zukunft kein Bedarf abzusehen ist. Das von der Aufhebung betroffene Baugebiet ist zum teil unerschlossen und unbebaut geblieben.

**Anlage/n:**

Auszug aus der Teilaufhebung- Vorentwurf  
Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Geltungsbereich der Satzung  
über die Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 6

Geltungsbereich der Umweltschutz-  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6



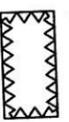
### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990  
(BGBl. 1991 I S.58)

### 1. Festsetzungen

A+ hier haupteigenen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtdreiecke

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Strassenverkehrsflächen

## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

### **1. Einleitung**

Die Gemeinde Gägelow hat am 27.9.1994 den Bebauungsplan Nr. 6 für die Ortslage Gressow, südlich der Grevesmühlener Straße, als Satzung beschlossen und diese dann teilweise zur Genehmigung eingereicht. Dem Antrag auf Genehmigung wurde vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V am 23.6.95 teilweise entsprochen. Nach der Teilgenehmigung stellte sich für die Gemeinde die planungsrechtliche Situation wie folgt dar. Die im Bebauungsplan Nr. 6 dargestellten Allgemeinen Wohngebiete wurden mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Genehmigung zum MD-Gebiet südöstlich des Dorfteiches wurde versagt. Alle übrigen MD-Gebiete wurden nicht zur Genehmigung eingereicht.

Mit Beschluss vom 27.6.2000 teilte die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 6 in die Teile 6 und 6a. Der Teil 6 umfasst alle genehmigten Baugebiete des Ursprungsplanes. Für diesen Teil wurde am 12.9.2000 ein satzungsändernder Beschluss (Beitrittsbeschluss) gefasst, mit dem die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben und Auflagen berücksichtigt wurden. Dieser Teil bildet nunmehr die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.

Der Teil 6a umfasst die nicht genehmigten Teile sowie die nicht zur Genehmigung eingereichten Teile des Ursprungsplanes. Da nach Auffassung der Genehmigungsbehörde für den Teil 6a ein erneutes Planverfahren erforderlich war, hat die Gemeinde am 27.6.2000 den Satzungsbeschluss für diesen Teil aufgehoben und anschließend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6a beschlossen. Für diesen Bebauungsplan erfolgte am 26.10.2004 der Satzungsbeschluss. Der B-Plan Nr.6a hat durch Bekanntmachung am 09.11.2004 Rechtskraft erlangt.

### **2. Ausgangssituation**

Die Gemeinde Gägelow erfüllt als Randgemeinde im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar aufgrund der günstigen Verkehrslage und des bevorzugten Umgebungscharakters eine Ergänzungsfunktion als Wohnstandort. Dies zeigte sich in den 1990er Jahren durch lebhaftere Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung sowohl von bereits ortsansässigen Interessenten als auch von Auswärtigen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, prüfte die Gemeinde die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in den jeweiligen Ortsteilen. Dabei sollte die Entwicklung bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Gressow vor allem auf die Neuordnung und behutsame Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur konzentriert werden. Die mit der am 24.01.1991 beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beplanten Bauflächen eigneten sich hierzu aufgrund der Lage nahe des Ortzentrum und der damit gegebenen, günstigen Erschließungsmöglichkeiten. In diesem Zuge wurde auch angestrebt, die ortsgestalterische Entwicklung von Gressow positiv zu beeinflussen.

### **3. Lage und Räumlicher Geltungsbereich**

Die Ortslage Gressow ist Ortsteil der Gemeinde Gägelow und liegt westlich der Hansestadt Wismar an der Bundesstraße 105.

Das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 5,16 ha südlich der Grevesmühlener Straße, westlich der Straße Am Dorfanger, östlich der Tressower Straße und nördlich des bestehenden Tierzuchtbetriebes und den angrenzenden brachliegenden Ackerflächen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 soll für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereiche mit einer Größe von rd. 2,71 ha aufgehoben werden.

Die Baugebiete, für die die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 fortbesteht (rd. 2,45 ha) , sind gesondert gekennzeichnet.

Als Plangrundlage wurde der rechtskräftige Ursprungsplan der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 verwendet.

Die Darstellung des Geltungsbereiches auf der aktuellen Automatisierten Liegenschaftskarte des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 2011) im Maßstab 1:1000 ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

### **4. Planungsrechtliche Grundlagen und Voraussetzungen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow weist das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche aus. Im Zuge einer aufzustellenden FNP-Änderung ist vorgesehen, die Fläche zur naturräumlichen Ortsrandbildung zukünftig als Grünfläche darzustellen.

## **5. Anlass, Erfordernis und Zielstellung**

Mit der Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Außenbereich sollte über den Bebauungsplan Plan Nr. 6 für die Ortslage Gressow Baurecht für die Errichtung von 15 – 17 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Nach Rechtskraft der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurden in den darauf folgenden Jahren einige Baulücken innerhalb der unmittelbar an der Grevesmühlener Straße gelegenen Baugebiete mit Einzelhäusern bebaut.

Die erwartete Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau hat jedoch im Ortsteil Gressow nicht angehalten, sodass sich die angestrebte Entwicklung für die südwestlich gelegenen Wohngebiete in zweiter Reihe nicht vollzogen hat und auch für die Zukunft kein Bedarf abzusehen ist. Das von der Aufhebung betroffene Baugebiet ist zum Teil unerschlossen und gänzlich unbebaut geblieben.

Vielmehr liegt der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in den Ortslagen Gägelow und Proseken, die aus infrastrukturellen und siedlungsstrukturellen Gründen als Hauptorte weiter ausgebaut werden sollen.

Mit der zurzeit rechtsgültigen Satzung sind Kapazitäten der Siedlungsentwicklung gebunden, die mit der teilweisen Aufhebung der Satzung für die beabsichtigten Ausweisungen von Wohnbauflächen in den Schwerpunkorten frei werden. Dies entspricht auch den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung und Landesplanung hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gägelow.

Aufgrund der insgesamt in Gägelow vorhandenen Kapazitäten für die Wohnbaunutzung erteilt die Raumordnungsbehörde neuen Vorhaben eine Absage, wenn nicht Entwicklungsstandorte, wie in Gressow, aufgegeben werden.

Den Ortsteilen Gressow, Jamel, Wolde, Stofferstorf und Weitendorf soll in Bezug auf die Wohnbauentwicklung somit zukünftig eine untergeordnete Rolle zukommen. Hier soll im Wesentlichen das Potential der Verdichtung und Abrundung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen genutzt werden.

Daher beabsichtigt die Gemeinde im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung auf die Bauflächenausweisung für die von der Aufhebungssatzung betroffenen Bauflächen zukünftig zu verzichten und mit einer Grünlandausweisung die derzeitige Nutzung beizubehalten und zu sichern.

Mit Rechtskraft der Aufhebungssatzung sind die rückwärtigen Flächen ihres Geltungsbereiches dann als Außenbereich zu beurteilen und die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach den §§ 34 und 35 BauGB.

## **6. Verfahren**

Die Gemeindevertretung Gägelow hat auf ihrer Sitzung am 21.04.2009 die Aufstellung der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Ortslage Gressow beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 14. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung der Satzung zur Teilaufhebung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB. Hierzu erfolgt als erster Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

## **7. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist eine Umweltprüfung erforderlich, da für ein Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung eines Bauleitplanes gelten.

Im Teil II – Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

## **8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach eingehender Prüfung und Abwägung der Belange kommt eine Alternative zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht in Betracht. Aufgrund zurückgegangener Nachfrage und wegen der Schwerpunktbildung für den Wohnungsbau in den Ortsteilen Proseken und Gägelow entspräche eine Beibehaltung oder Änderung der für die Baugebiete bestehenden baulichen Entwicklungskonzeption nicht den gewandelten städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Gägelow. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sieht die Gemeinde daher als nicht gegeben an.