

# Protokollauszug

## aus der

### Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow

#### vom 21.06.2022

---

#### **Top 6    Bebauungsplan Nr. 25 „Prosekener Grund“ der Gemeinde Gägelow** **Aufstellungsbeschluss** VO/13GV/2022-0745

**Herr Helms-Ferlemann** erklärt den Sachverhalt. Zur Auswahl für den B-Plan standen „Gressow Süd“ und „Prosekener Grund“. Die Wahl fiel nach mehreren Beratungen in den Ausschüssen auf den „Prosekener Grund“. Finanziell und Flächenmäßig gab es hier die meisten Vorteile. Bei der Baufläche in „Gressow Süd“ wären lediglich 22% der Fläche gemeindliches Eigentum, wohingegen sich rund 75% der vorgesehenen Baufläche im „Prosekener Grund“ im gemeindlichen Eigentum befinden und die restlichen 25% im privaten Eigentum. Hier soll nun ein Mischgebiet aus Gewerbebetrieben und Wohnbauten entstehen. Man plant auf Höhe der Zufahrt zur Dorfstraße die Zufahrt zum Wohngebiet mit einer direkten Anbindung zur Tankstelle. Damit wäre die Problematik rund um die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle beseitigt. Das Straßenverkehrsamt Schwerin benötigt einen Vorentwurf des Vorhabens, um den Radweg von Gägelow bis Stofferstorf planen zu können. Der Baubeginn des Radweges ist nämlich schon für 2023 vorgesehen.

**Herr Kolz** empfindet das Vorhaben als überstürzt. Er würde sich mehr Baugrundstücke für die kleineren Ortsteile der Gemeinde, wie Gressow und Stofferstorf wünschen. Ersatzweise könne er sich auch Lückenbebauung vorstellen, diese benötige auch keinen B-Plan. Er würde es befürworten, wenn man zuerst einmal zusammenträgt, wie viele Baugrundstücke die Gemeinde mit ihren Ortsteilen hat und anschließend abwägt, in welchem Umfang das Mischgebiet „Prosekener Grund“ erforderlich ist. Nachfolgend sieht er die Ein- und Ausfahrt der Tankstelle, als ein durch das Straßenverkehrsamt verursachtes Problem.

**Herr Helms-Ferlemann** erwidert, dass der B-Plan „Gressow Süd“ noch nicht abgewiesen wurde und auch in Zukunft noch realisiert werden könne. Auch er spricht sich für eine Lückenbebauung aus, allerdings befinden sich die meisten dafür geeigneten Grundstücke in privatem Eigentum.

**Herr Hünemörder** schließt sich der Meinung von Herrn Kolz an und verliest folgenden Protokollauszug der Bauausschusssitzung vom 05.04.2022: „Der Bauausschuss kommt mehrheitlich zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf das SUR-Konzept sowie das Siedlungsentwicklungskonzept ein Konzept für die weitere Wohnbebauung für die Gemeinde entworfen werden soll. Hier sollen die Standorte dann für die nächste Periode der beiden Konzepte organisiert werden.“. Er spricht sich somit gegen das Vorhaben aus.

**Herr Fenner** schließt sich der Meinung von Herrn Kolz bezüglich der Ein- und Ausfahrt der Tankstelle nicht an. Das Straßenverkehrsamt habe hier keine Fehler gemacht und nach geltendem Recht gehandelt.

**Herr Hünemörder** ist der Auffassung, dass es für jeden Ortsteil der Gemeinde eine Abrundungssatzung geben sollte, bevor ein neuer B-Plan aufgestellt wird.

**Herr Soth-Worofka** fragt an, wie viele Grundstücke für den B-Plan Nr. 25 vorgesehen sind.

Daraufhin antwortet Herr Helms-Ferlemann, dass ca. 13-15 Wohneinheiten ange-dacht sind.

Herr Soth-Worofka gibt zu bedenken, dass die KiTa-Plätze bzw. Hortplätze ausgelas-tet werden könnten, sollten dort junge Familien hinziehen. Er sieht die Relevanz darin, sich zuerst um Plätze für die vorhandenen Kinder zu kümmern.

**Herr Stein** erfragt, welche anderen Möglichkeiten es gibt, um das Problem mit Norma zu bereinigen.

**Herr Krüger** schlägt vor, anstelle eines Mischgebietes, ein Gewerbegebiet zu er-richten.

**Herr Fenner** bekräftigt, dass der obere Teil für Wohnbebauung genutzt werden soll und alleinig der untere Teil neben der Tankstelle als Gewerbefläche.

### **Sachverhalt:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Gägelow ist die Neuordnung des Ortseingangs des Hauptortes aus Richtung Grevesmühlen kommend. Da in diesem Bereich künftig ein Radweg verlaufen soll, wird eine Neuplanung der vorhandenen Tankstellenausfahrt notwendig. Die aktuelle Ausfahrt ist aufgrund des vorhandenen Geländes nur schwer einsehbar, weshalb die Erweiterung durch einen Radweg zu einer Unfallquelle werden könnte.

Im Zuge dessen plant die Gemeinde eine Arrondierung der Ortslage in südwestliche Richtung, die in etwa der Ausdehnung des Ortes südlich der Bundesstraße B 105 entspricht.

Geplant ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Das konkrete Planinstrument wird im Rahmen des Vorentwurfes ermittelt. Aufgrund der vorhandenen und bereits geplanten Nutzungen wird ein Lärmgutachten notwendig.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

### **Beschluss:**

1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 hat eine Größe von rund 5 ha und umfasst die Flurstücke 153, 155/32, 155/58, 155/64, 155/65 und 159/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow (s. Übersichtsplan in der Anlage). Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

2) Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Im Bereich des Ortseingangs des Hauptortes Gägelow soll eine Arrondierung der Ortslage erfolgen. Als südliche Grenze soll der vorhandene Landweg dienen, der die Verlängerung der Dorfstraße westlich des Plangebietes bildet. Die Gemeinde möchte an diesem Standort kleinere Gewerbebetriebe sowie Wohnbebauung ansiedeln. Die Gebietsausweisung wird im weiteren Verfahren konkret geprüft. Außerdem soll die vorhandene Tankstellenausfahrt aufgrund der teils schwierigen Sichtverhältnisse neu geordnet

werden, um künftig eine Optimierung der Verkehrsströme zu erreichen.

3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	13
<input type="checkbox"/> davon anwesend:	10
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	5
Enthaltungen:	0

- Der Beschluss über die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde abgelehnt.