



Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow, Nr: SI/13BA/2020/65

Sitzungstermin: Montag, 27.01.2020, 19:00 Uhr

Ort, Raum: Gemeindezentrum Gägelow, Untere Str. 15, 23968 Gägelow

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 03.12.2019
- 5 Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- 6 Beschluss über die Vergabe von Planungsleistungen für das Vorhaben **VO/13GV/2020-558**
Anbau an die Regionale Schule mit Grundschule Proseken
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort **VO/13GV/2020-559**
Gägelow Nordwest" der Gemeinde Gägelow
Hier: Aufstellungsbeschluss
- 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd" der **VO/13GV/2020-560**
Gemeinde Gägelow
Hier: Aufstellungsbeschluss
- 9 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der **VO/13GV/2020-561**
Gemeinde Gägelow
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 10 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 11 Beschluss der Richtlinie zur Vergabe und den Verkauf von **VO/13GV/2020-562**
Baugrundstücken im OT Weitendorf, Straße nach Neu Weitendorf
- 12 Grundstücksangelegenheiten
- 13 Bauvoranfragen und Bauanträge
- 14 Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 15 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-558
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 14.01.2020 Verfasser: Annette Kutschera
Beschluss über die Vergabe von Planungsleistungen für das Vorhaben Anbau an die Regionale Schule mit Grundschule Proseken		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow	Ja
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow	Nein
		Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Planungsleistungen für die Gebäudeplanung für das Vorhaben Anbau an die Regionale Schule mit Grundschule Proseken entsprechend den geltenden Vergabevorschriften auszuschreiben. Die Beauftragung erfolgt stufenweise vorerst für die Leistungsphasen 1-3. Ausschreibung der Fachplanungsleistungen in gleicher Weise nach Vorlage der Ergebnisse der Vorplanung.

Sachverhalt:

Vor dem Hintergrund nicht ausreichender Hortplätze wurde anfangs der Neubau eines Hortgebäudes diskutiert. Der Hort ist aktuell im Grundschulgebäude untergebracht. Da die Raumkapazität hier begrenzt ist, werden fast alle Klassenräume doppelt sowohl für den Unterricht als auch vom Hort genutzt. Dies ist langfristig keine zufriedenstellende Lösung. Im Hinblick auf den schlechten baulichen Zustand des Grundschulgebäudes wurde vorgeschlagen, die nötigen Hort- und Klassenräume in ausreichender Anzahl in einem neu zu errichtenden Anbau an das Bestandsgebäude unterzubringen. Die Anbauvariante hat gegenüber einem Ersatzbau an gleicher Stelle den Vorteil, dass das bisherige Grundschulgebäude während der Bauzeit weiter genutzt werden könnte und eine kostenintensive Interimslösung z.B. durch das Aufstellen von Containern entfallen würde.

Die Gemeinde kann das Vorhaben nur unter der Voraussetzung der Gewährung von Fördermitteln umsetzen. Für einen Fördermittelantrag ist in jedem Falle die Vorlage einer Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung erforderlich. Dazu ist die Beauftragung entsprechender Planungsleistungen unumgänglich.

Für einen Anbau wurden auf Grundlage der Nutzfläche und der durchschnittlichen Baukosten für Nichtwohngebäude voraussichtliche Kosten in Höhe von 2,2 Mio € geschätzt (ohne Abbruchkosten und Freianlagen). Vergaberechtlich sind bei der Schätzung des Auftragswertes für Planungsleistungen alle Leistungen zusammenzurechnen (Gebäudeplanung, Tragwerk, Technische Anlagen ect.), so dass der Auftragswert über dem EU-Schwellenwert von aktuell 214.000 € liegen wird. Die Planungsleistungen sind danach europaweit auszuschreiben.

Da die Umsetzung der Maßnahme momentan nicht gesichert ist, wird empfohlen im ersten Schritt nur die Gebäudeplanung auszuschreiben und stufenweise zu beauftragen (1. Stufe Leistungsphasen 1-3 Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung, 2. Stufe weitere Leistungsphasen optional in Abhängigkeit einer Fördermittelzusage). Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorplanung können die Fachplanungsleistungen zu einem späteren Zeitpunkt in gleicher Weise ausgeschrieben werden.

Der Sachverhalt stand am 11.09.2018 bereits einmal auf der Tagesordnung. Vor dem

Hintergrund, dass keine Fördermittel in Aussicht standen, wurde kein entsprechender Beschluss gefasst. Die Problematik sollte zu einem späteren Zeitpunkt erneut behandelt werden.

Hinsichtlich der Gewährung von Fördermitteln hat sich die Situation nicht geändert. Die Liste der Landesregierung zu geförderten Schulbauprojekten aus dem Schulbauprogramm bis 2023 steht fest. Es kann nicht eingeschätzt werden, welche eventuellen Förderprogramme für Schulbaumaßnahmen wann neu aufgelegt werden. In jedem Falle ist für Fördermittelanträge und auch für Vorgespräche mit Fördermittelgebern das Vorhandensein einer Entwurfsplanung erforderlich. So kann die Gemeinde dann auch schnell auf eventuelle neue Projektauftrufe reagieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf dem Produktsachkonto 21502.0960 0000-065 stehen für die Maßnahme 50.000,00 € zur Verfügung. Die Übertragung der Mittel in das Jahr 2020 wird beantragt.

Anlagen:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-559			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 15.01.2020			
		Verfasser: Bichbäumer, Sandra			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Gägelow Nordwest" der Gemeinde Gägelow Hier: Aufstellungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow				
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

1. Für das rd. 0,7 ha große Gebiet im Westen der Ortslage Gägelow (gelegen im Prosekener Grund), umfassend die Flurstücke 155/76, 155/77 (teilweise), 155/78 (teilw.) und 155/79 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Gägelow, begrenzt im Norden durch die L 01, im Osten und im Süden durch ein Gewerbegebiet sowie im Westen durch Grünland und Ackerflächen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 mit der Bezeichnung „Einzelhandelsstandort Gägelow - Nordwest“ aufgestellt werden. Die Gebietsabgrenzung kann der beigefügten Übersichtskarte entnommen werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wird ein städtebaulicher Missstand behoben. Die bestehende Gewerbebrache soll zu Gunsten der Errichtung eines Nahversorgers umgenutzt werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG beabsichtigt, seinen jetzigen Standort im MEZ aufzugeben. Der Vorhabenträger plant, auf der Fläche einer Gewerbebrache an der Landesstraße 1 in Richtung Proseken einen neuen Standort für einen Lebensmitteldiscounter zu entwickeln. Hierzu soll auf dem brachliegenden Gelände ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung, Stand 2018. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Gewerbefläche dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Sonderbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen: Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

handelt, entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Anlagen werden vom Planer Herrn Hufmann in der Sitzung vorgestellt und verteilt.

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-560			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 15.01.2020			
		Verfasser: Bichbäumer, Sandra			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Stofferstorf Süd" der Gemeinde Gägelow					
Hier: Aufstellungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow				
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

1. Der ca. 25 500 m² große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23, gelegen im Süden der Ortslage Stofferstorf, umfasst die Flurstücke 12/1 und 34 der Flur 1, Gemarkung Stofferstorf (s. Übersichtsplan in der Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses. Für dieses Gebiet beschließt die Gemeinde Gägelow die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Gebietsbezeichnung „Stofferstorf Süd“. Die Planungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigestellt.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute gewerbliche Nutzung der leerstehenden Bebauung sowie für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu schaffen. Künftig soll das Plangebiet als Standort einer Spedition mit Lagerflächen genutzt werden. Des Weiteren ist geplant, Teilflächen dem gemeindlichen Bauhof als Lagerflächen zur Verfügung zu stellen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen LPG-Fläche auf den Flurstücken 12/1 und 34 der Flur 1, Gemarkung Stofferstorf und die damit einhergehende Beseitigung des aktuellen städtebaulichen Missstandes. Der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellte Bereich, welcher sich im Außenbereich befindet, soll mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 Baurecht für eine gewerbliche Nutzung erhalten.

Die aktuell leerstehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben und der erneuten gewerblichen Nutzung für eine Spedition und für Lagerflächen dienen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen geschaffen werden. Ebenfalls soll eine Fläche für die Aufnahme für den gemeindlichen Bauhof zur Lagerung von Grünabfällen entstehen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches soll über die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße 105 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Anlagen werden vom Planer Herrn Hufmann in der Sitzung vorgestellt und ausgeteilt.

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-561			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 15.01.2020			
		Verfasser: Bichbäumer, Sandra			
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" der Gemeinde Gägelow					
Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
27.01.2020	Bauausschuss Gägelow				
25.02.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf", bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text, gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung.
- 4) Die Begründung wird gebilligt.
- 5) Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach Vorliegen der beantragten Genehmigung der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt:

Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine vorliegende Anfrage, auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf, eine Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Für das betroffene Grundstück ist im Ursprungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in dem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bisher nicht umgesetzt werden, da einzelne Gebäude inzwischen abgerissen wurden sowie Flächenverkäufe stattgefunden haben. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.

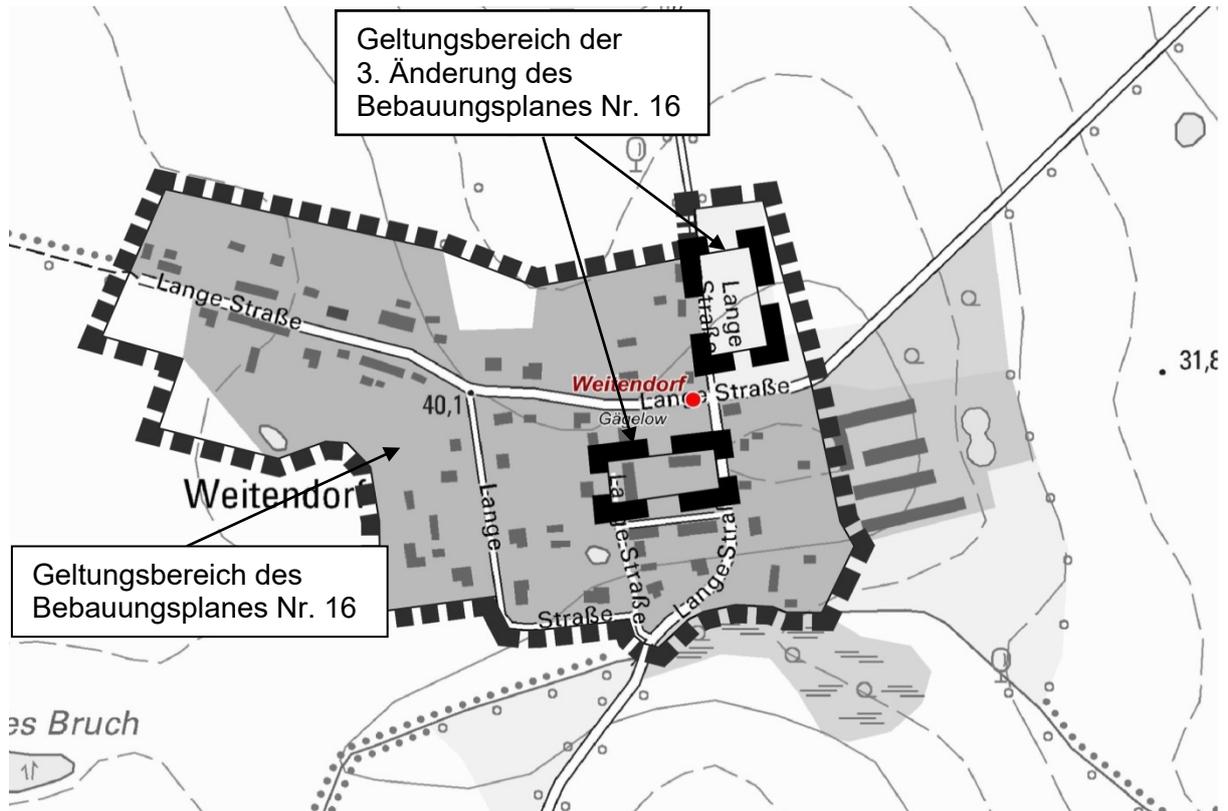
Auch die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des ursprünglichen Geltungsbereiches wird künftig nicht mehr benötigt. Um einen städtebaulich geordneten Abschluss der Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen, soll, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 reagiert die Gemeinde auf die genannten, geänderten Rahmenbedingungen bzw. Missstände und schafft damit einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Schweinemastanlage im Osten der Ortslage werden im Planverfahren berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 20.03.2018 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.03.2018 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht und fand zwischen dem 10.04.2018 und dem 14.05.2018 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie des Staatlichen Amtes für Umwelt und Landwirtschaft (StALU) wurde nach der öffentlichen Auslegung im Mai 2018 eine Geruchs-Immissionsprognose für die Ortslage Weitendorf notwendig. Der Punkt "Immissionsschutz" wurde in der Begründung dahingehend ergänzt. In der Planzeichnung wurde ein Hinweis zu den Immissionswerten aufgenommen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow hat am 29.01.2019 den erneuten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 einschließlich der Begründung gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 07.02.2019 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht und fand zwischen dem 19.02.2019 und dem 20.03.2019 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden auch die Behörden, die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut beteiligt. Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde die landesplanerische Zustimmung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vor. Die zusätzlich geschaffenen 3 Wohneinheiten werden im Rahmen der laufenden Fortschreibung der Stadt-Umland-Vereinbarung berücksichtigt.

Gemeinde Gägelow
Übersichtskarte über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16
"Ortslage Weitendorf"



Finanzielle Auswirkungen: Kosten sind im Haushalt geplant.

Anlagen werden vom Planer Herr Hufmann in der Sitzung vorgestellt und verteilt.

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich