

Zusammenfassende Erklärung zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ wies das Plangebiet als Wohnbauland aus. Mit der Aufhebung wird das Baurecht für diesen Teil des Bebauungsplans Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ aufgehoben. Mit der Reduzierung der Außenentwicklung zu Gunsten der Innenentwicklung auf vorgennutzter Fläche in anderen Bereichen des Bebauungsplans wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB berücksichtigt. Damit vollzieht die Gemeinde auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgezeichnete Absicht, für den hier gegenständlichen Planbereich auf eine Siedlungsentwicklung zu verzichten.

Das Planverfahren für die Teilaufhebung wurde 2018 begonnen. Eine Teilaufhebung kann nur im Regelverfahren durchgeführt werden, da im beschleunigten Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen würde, was angesichts des Verlusts des bestehenden Baurechts nicht vorgesehen ist. Die geplante Teilaufhebung erstreckt sich auf Flächen, die zwar beplant aber nicht erschlossen und bebaut sind und damit planungsrechtlich nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugerechnet werden können.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks jedoch nach Ablauf einer Frist von 7-Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Nutzungen auf der Basis von Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im besagten Bereich bis zum Satzungsbeschluss nicht ausgeübt. Angesichts der langen Zeit seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans 1994 war mit Beginn der Aufhebungsplanung fraglich, ob mit einer Umsetzung noch gerechnet werden kann. Das Aufhebungsverfahren wurde in Absprache mit den Eigentümern durchgeführt. Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 bestehende Bebauungsmöglichkeiten wurden in den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ verschoben, sodass ein entsprechender Ausgleich für die teilaufgehobenen Flächen gewährleistet ist. Mit der Planung werden 16.396 qm Allgemeines Wohngebiet, 2.143 qm Verkehrsfläche und 3.705 qm Grünfläche (Randeingrünung) aufgehoben. Nach der im Ursprungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 650 qm und einem Flächenanteil des Allgemeinen Wohngebiets von 16.396 qm sind in der Summe mit dem Aufhebungsverfahren 24 Parzellen nicht mehr bebaubar.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eigenheimstandort Gustow“ der Gemeinde Gustow ist auf Grundlage der umweltbezogenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Planaufhebung nicht zu erkennen. Durch die Planung wird auf die Umsetzung des Ursprungsplans auf 2,2 ha zugunsten einer weitgehend ungestörten Naturentwicklung verzichtet. Sämtliche Baugrundstücke im Aufhebungsbereich bleiben unversiegelt. Flächen für die Erschließung entfallen. Durch die Teilaufhebung des Ursprungsplans verringert sich die zulässige Versiegelung um 9.930 qm. Im Vergleich mit dem Zustand vor der Aufstellung des Bebauungsplans (intensiv genutzte Ackerfläche) stellt sich der jetzt dauerhaft zu erhaltende Zustand (Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption) als deutliche Aufwertung dar. Grundsätzlich stellt der Verzicht auf rechtlich zulässige Eingriffe eine Kompensationsmaßnahme dar, die grundsätzlich geeignet ist, als Ausgleich für zukünftige Eingriffe im Rahmen gemeindlicher Planungen angerechnet werden zu können. Der Wegfall der Eingriffe wurde im Rahmen der Kompensationsermittlung mit 13.299 Eingriffsflächenäquivalenten bewertet.

Die Planung entspricht der Darstellung des FNP und stellt den Vollzug der vorbereitenden Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Demnach ergeben sich keine Planungsalternativen.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere verfahrenstechnische Bedenken gegen die Ergänzung, Änderung und Teilaufhebung in einem Verfahren seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen (LK VP) geäußert. Die Gemeinde ist den Bedenken gefolgt und hat aus dem ursprünglichen Verfahren zwei Verfahren - 1. Änderung und Ergänzung des BP 1 sowie Teilaufhebung des BP 1 - entwickelt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der ersten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken zu den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert. Seitens des LK VR wurde der Darstellung zu etwaigen Entschädigungsansprüchen von Eigentümern im Sinne des § 42 BauGB gefolgt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden abgegeben. Die Eigentümerin Grundstücks Gemarkung Poseritz, Flur 4, Flurstück 1/1 verwies darauf, dass ihr durch die Aufhebung ein Wertverlust entsteht. Die Gemeinde hat darauf verwiesen, dass ein Antrag der Einwandgeberin, eine durch Grundstückstausch möglich gewordene Verwirklichung des Erbbaurechts, seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nicht erfolgt ist. Dem Hinweis, dass die Kleingärten für die Nutzer als Erholungsflächen wichtig sind, wurde durch die Gemeinde begegnet, dass seitens der Kleingartennutzer diesbezüglich keine Hinweise eingegangen seien und die Planung der Innenentwicklung dienen.

Ein weiterer privater Einwand verweist darauf, dass durch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes die Einwandgeberin die Möglichkeit der Bebauung nahezu für die Hälfte ihrer im B-Plan-Gebiet liegenden Grundstücksflächen verlieren würde. Die Gemeinde stellte fest, dass die Reduzierung des Plangebiets der Einwandgeberin bekannt gewesen ist und von ihr mitgetragen wurde. Die Einwandgeberin war an der Entwicklung alternativer städtebaulicher Entwürfe beteiligt. Es gab mehrere Treffen zwischen der Gemeinde, der Einwandgeberin, der Verwaltung und Planern.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wurde das Planverfahren im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 1 Nr.4 BauGB mit einer erneuten Offenlage gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs.2 BauGB wieder aufgenommen. Die Gemeindevertretung hielt dabei an dem ursprünglichen Aufhebungsbeschluss des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.1 „Eigenheimstandort Gustow“ sowie dessen Planungsziel grundsätzlich fest und bestätigte diesen. Hintergrund war eine nicht vollständige Verfahrensakte die das Verfahren nicht nachvollziehbar dokumentierte sowie fehlende Ausfertigungsunterlagen. Mit dem ergänzenden Verfahren setzte die Planung ab dem Punkt ein, ab dem die Unterlagen nicht vollständig vorlagen.

Im Rahmen der Fachbehördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum ergänzenden Verfahren wurden keine grundsätzlichen Bedenken im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zu den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

Auch im ergänzenden Verfahren wurde eine private Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Eigentümerin wie im vorherigen Planungsverlauf abgegeben. Die Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Poseritz, Flur 4, Flurstück 1/1 verwies darauf, dass sie bereit sei, 5 Erbbaurechte für Wohnzwecke auf diesem Grundstück zu vergeben. Die Gemeinde stellte heraus, dass für das Grundstück keine gesicherte Erschließung besteht, bzw. wurden seitens der Einwandgeberin auch kein Antrag auf Erschließung bei der Gemeinde gestellt. Darüber hinaus hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in einer Besprechung deutlich gemacht, dass die Gemeinde die im FNP bereits vorgenommene Bauflächenaufhebung auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vollziehen habe. Zu einem Verweis der Eigentümerin auf einen bei der Planaufstellung in Aussicht gestellten Flächentausch stellte die Gemeinde fest, dass ein entsprechender Antrag seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans 1993 nicht gestellt worden ist.

Ein weiterer privater Einwand wurde der Gemeinde nicht übergeben. Jedoch ergänzte die Gemeinde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens das ursprüngliche Abwägungsergebnis mit dem Hinweis auf die begonnenen Erschließungsarbeiten des zweiten Einwandgebers sowie ebenfalls mit dem Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf die vorzunehmende Bauflächenaufhebung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

10.07.26

