



Luftbild mit Planbereich (Quelle: Geobasis-DE/M-V 2021)

GEMEINDE RETSCHOW

Amt Bad Doberan-Land
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Am Krückengraben“

VORENTWURF
Arbeitsstand: 09.07.2021

Retschow,

(Siegel)

Thomas Schubert
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS:

SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.4	1
„WOHNGEBIET AM KRÜCKENGRABEN“	1
VERFAHRENSVERMERKE	2
BEGRÜNDUNG	4
1. RECHTSGRUNDLAGEN	4
2. GELTUNGSBEREICH	4
3. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFBEBUNG	5
4. VERFAHREN	6
5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
6. UMWELTBELANGE	7

Verfasser:	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn:	18059 Rostock, Am Dorfteich 10d 0381. 127 345 77 mobil: 0179. 44 80 457 k bk.hro@icloud.com
------------	----------------------------	---

GEMEINDE RETSCHOW

Amt Bad Doberan-Land, Landkreis Rostock, Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Am Krückengraben“

Auf Grund von § 1 Abs.8 und § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Retschow vom folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Am Krückengraben“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Übersichtsplan umgrenzte Plangebiet mit den Flurstücken 44, 26 (teilw.), 42 (teilw.) und 45 (teilw.), Flur 6, Gemarkung Retschow.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der am 02.05.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Retschow „Wohngebiet Am Krückengraben“ wird aufgehoben. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 als aufgehoben.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung am 12.04.2007 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* aufzuheben. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom erfolgt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Bekanntmachung und Auslegung in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG M-V beteiligt worden.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat auf ihrer Sitzung amden Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 „Wohngebiet Am Krückengraben“ mit dem Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf zur Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* mit dem Entwurf der Begründung sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter www.amt-doberan-land.de einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Am Krückengraben“ unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung wurde gemäß § 4a Abs.4 BauGB zusätzlich ins Internet unter www.amt-doberan-land.de eingestellt.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Retschow,

Siegel

Thomas Schubert
Bürgermeister

Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 „Wohngebiet Am Krückengraben“

9. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow auf ihrer Sitzung am beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am gebilligt.

Retschow,

Siegel

Thomas Schubert
Bürgermeister

10. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* der Gemeinde Retschow wird hiermit ausgefertigt.

Retschow,

Siegel

Thomas Schubert
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* der Gemeinde Retschow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Retschow,

Siegel

Thomas Schubert
Bürgermeister

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr.4 der Gemeinde Retschow *Wohngebiet Am Krückengraben* hat eine Größe von ca. 7,6 ha und grenzt nordöstlich an die Ortslage Retschow in Richtung Hohenfelde. Er wird begrenzt

- im Südosten von der Straße Fulgenweg (Flurstück 59, Flur 6, Gemarkung Retschow)
- im Nordosten von Ackerfläche (Teile der Flurstücke 26 und 42, Flur 6, Gemarkung Retschow)
- im Nordwesten von Ackerfläche (Teil des Flurstücks 45, Flur 6, Gemarkung Retschow, das nicht im Plangeltungsbereich liegt) und
- im Südwesten von einem Feldweg (Flurstück 58, Flur 6, Gemarkung Retschow)

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr.4 der Gemeinde Retschow *Wohngebiet Am Krückengraben* lässt sich nicht deckungsgleich auf die heutigen Flurstücksgrenzen übertragen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen heute die Flurstücke 44 (fast vollständig) sowie 26, 42 und 45 (teilweise), Flur 6, Gemarkung Retschow. Nach Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erfolgte die Eintragung der Umschreibung im Grundbuch am 22.06.2004.



Abb.1: aktuelles Luftbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021) mit eingetragenem Plangeltungsbereich

Die vorgenannten Flurstücke sind nach Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens entstanden. Die Eintragung der Umschreibung im Grundbuch erfolgte am 22.06.2004. Bei Aufstellung des Bebauungsplans umfasste der Plangeltungsbereich das Flurstück 65, Flur 3, Gemarkung Retschow.

Das Flurstück 44, Flur 6, Gemarkung Retschow, das mit einer Fläche von 74.119 m² den ganz überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs ausmacht, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die teilweise im Plangeltungsbereich liegenden Flurstücken 26, 42 und 45, Flur 6, Gemarkung Retschow sind in privatem Eigentum. Auf den innerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Teilen dieser Flurstücke ist im Bebauungsplan Grünfläche festgesetzt.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufhebung

Der Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Retschow ist am 02.05.1996 in Kraft getreten. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. In den Baugebieten ist eine offene Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten möglich. Eine Umsetzung der Planung ist bislang nicht erfolgt.

Am 30.03.1998 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Retschow beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben* in einem Teil aufzuheben, d.h., den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 auf ca. ein Drittel seiner Größe zu reduzieren.



Abb.2: Ausschnitt aus Anlage zur Aufstellung der Teilaufhebung des B-Plans Nr.4 der Gemeinde Retschow

Anlass für die Reduzierung des Plangeltungsbereichs war das Verfahren zur 1. Änderung des seit dem 01.11.1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 *Fulgengrund*. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Retschow hatte zum Ziel, einen Teil der bislang festgesetzten *Sondergebiete für Ferienhausbebauung* in *Allgemeine Wohngebiete* umzuwandeln. Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 haben sowohl das Amt für Raumordnung und Regionalplanung Region Rostock als auch das Amt für Kreisentwicklung die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die potentiellen Wohnraumkapazitäten in der Gemeinde Retschow die raumordnerisch vertretbare Größenordnung für den Wohnungsbau in der Gemeinde übersteigen. Für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 3 *Fulgengrund* war es erforderlich, potentielle Wohnraumkapazitäten an anderer Stelle in der Gemeinde zu reduzieren. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Retschow *Fulgengrund* ist am 13.08.1998 in Kraft getreten.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben*, das die Reduzierung des Plangeltungsbereichs und damit die Reduzierung der möglichen Zahl zu errichtenden Wohneinheiten zum Ziel hatte, konnte nicht erfolgreich durchgeführt werden. Mit Bescheid vom 10.05.1999 hat der Landrat des damaligen Landkreises Bad Doberan die Genehmigung versagt. In der Begründung heißt es, dass eine „Teilaufhebung“ entgegen der gesetzlichen Intention von § 2 Abs.4 BauGB (in der Fassung vom 27. August 1997) vorgenommen wurde und somit rechtswidrig ist.

Bereits in der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat das Planungsamt darauf hingewiesen, dass die Reduzierung des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 ein Eingriff in die städtebauliche Gesamtkonzeption der Planung darstellt und deshalb eine grundlegende Überarbeitung des verbleibenden Plangeltungsbereichs erforderlich ist. Das ist nicht erfolgt. Mit Versagen der Genehmigung der Teilaufhebung hat der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Retschow in seiner ursprünglichen Fassung nach wie vor Rechtskraft. Die Bedingung aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 *Fulgengrund*, die potentiellen Wohnraumkapazitäten in eine für die Gemeinde vertretbare Größenordnung zu bringen, hat die Gemeinde damit bislang nicht erfüllt.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben* wurde am 12.04.2007 mit einem entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung förmlich eingeleitet, die erforderlichen Verfahrensschritte aber bislang noch nicht durchgeführt. Das wird jetzt erfolgen. Die Gemeinde verfolgt innerhalb des Plangeltungsbereichs keine anderweitigen Ziele. Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Retschow ist ersatzlos aufzuheben. Der ganz überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Private Eigentumsinteressen werden nicht berührt.

4. Verfahren

Gemäß § 1 Abs.8 BauGB gelten für die Aufhebung von Bauleitplänen die gleichen Vorschriften des Baugesetzbuches wie für die Aufstellung von Bauleitplänen. Es ist das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen.

5. Flächennutzungsplan

Bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* im Jahr 1996 waren für den Plangeltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Retschow Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan war somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1999 wurde die dargestellte Wohnbaufläche auf den nach der beabsichtigten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 verbleibenden Plangeltungsbereich reduziert. Seitdem ist nur noch eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr.4 *Wohngebiet Am Krückengraben* aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Grünordnungsplan¹ erarbeitet. Darin wurde das Plangebiet als *stark reliefiertes Gelände mit zahlreichen kleinen, natürlich wasserführenden Geländehohlformen* beschrieben, wobei der größere Teil des Plangeltungsbereichs intensiver ackerbaulicher Nutzung unterliegt. Im Grünordnungsplan wurden die innerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden geschützten Biotope (stehende Kleingewässer) beschrieben. Im Bereich der Kleingewässer und deren umgebender Ufervegetation konnte eine Reihe von geschützten bis hin zu streng geschützten Arten (in Roter Liste gefährdeter Arten von Mecklenburg-Vorpommern geführt) festgestellt werden.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, *dass das Plangebiet auf Grund seiner naturräumlichen Ausstattung über ein hohes ökologisches Potential mit wichtigen Funktionen im Biotopverbund dieses Landschaftsraum verfügt. Die o.g. Strukturen, insbesondere die Feuchtbiotope, sind unbedingt zu erhalten und unter naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekten im Rahmen der Ausgleichsplanung zu entwickeln.*

Zum Schutz der Kleingewässer wurden im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung zwischen geplanter Bebauung und den Kleingewässern festgesetzt. Es war beabsichtigt, dass die Maßnahmeflächen für einen Biotopverbund zwischen den im Plangebiet vorhandenen Kleingewässern sorgen und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Diese Wertsteigerung war als Ausgleich für die geplanten Eingriffe vorgesehen.

Von der geplanten Bebauung des Bebauungsplans Nr. 4 *Wohngebiet Am Krückengraben* wurde nichts realisiert. D.h., es ist kein ausgleichsbedürftiger Eingriff erfolgt, der die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erforderlich gemacht hätte.

Durch die Aufhebung der Satzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen) zu erwarten. Die ausbleibende Realisierung der Planung sichert unversiegelte Fläche. Auch für das Schutzobjekt Landschaft sind im Zusammenhang mit der vorgesehenen Aufhebung keine Beeinträchtigungen erkennbar, da zusätzliche Bebauung nicht möglich wird.

Für die in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich keine derartigen Gebiete in der näheren Umgebung befinden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr.4 der Gemeinde Retschow werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

¹ WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 1995