14/BV/052/2026
Beschlussvorlage
öffentlich

Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Gnevkow

Organisationseinheit:	*Datum*
Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften	07.01.2026
Verfasser:	*Einreicher:*
Juliane Kiewitt	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Gnevkow (Entscheidung)	21.01.2026	Ö

Sachverhalt
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow hat am 22.11.2022 (Beschluss 14/BV/108/2022) die Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung in Letzin“ gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für einen Geltungsbereich von etwa 1,31 ha beschlossen (Flurstücke 5/3 (tlw.), 178/5 (tlw.), 180 (tlw.), 182 (tlw.), 183 (tlw.), 184, 187 (tlw.), 188 (tlw.), 189 (tlw.), 190 (tlw.), 191 (tlw.), 192 (tlw.), 193 (tlw.),194 (tlw.), 195 (tlw.) und 196 (tlw.) der Flur 2 in der Gemarkung Letzin). Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wurde der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohnbebauung Letzin" mit Beschluss vom 24.07.2024 (14/BV/010/2024) in ein Regelverfahren gem. § 8 BauGB überführt und der erneute Vorentwurf in der Fassung vom Juli 2024 (Satzung und Begründung) im Internet veröffentlicht und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung benachrichtigt.

Am 09.10.2024 erhielt die Gemeinde Gnevkow einen Zwischenbescheid zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit folgendem Ergebnis:

"Der Vorentwurf zum Bebauungsplans Nr. 3 „Wohnbebauung Letzin“ der Gemeinde Gnevkow steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V.

Eine Vereinbarkeit mit den o.g. Zielen der Raumordnung kann hergestellt werden, wenn

1. eine gesamtkonzeptionelle Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema Wohnbauflächenentwicklung erfolgt,

2. der Eigenbedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen nachvollziehbar berechnet und dargelegt wird und

3. die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der berechneten Eigenentwicklung liegt."

Weiterhin führt die Gemeinde Gnevkow mit den am 01.03.2023 beschlossen Aufstellungsbeschlüssen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung am Sportplatz" (Beschluss 14/BV/118/2023) in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gnevkow ein weiteres Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von

Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser gemäß § 5a BauNVO in der Ortslage Gnevkow durch. Auch diese Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht und sämtliche Träger öffentlicher Belange beteiligt. Mit Schreiben vom 27.09.2023 erging eine negative landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung, da die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegensteht und die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V berührt.

Mit dem Zwischenbescheid vom 04.10.2024 nimmt das Amt für Raumordnung zum B-Plan Nr. 4 "Wohnbebauung am Sportplatz" wie folgt Stellung:

"Der 24.07.2024 von der Gemeindevertretung gefasste Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnbebauung am Sportplatz“ der Gemeinde Gnevkow steht weiterhin den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus den Programmsätzen 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V entgegen und berührt die raumordnerischen Grundsätze aus den Programmsätzen 4.1(2) RREP MS und 4.1(7) LEP M-V. Darüber hinaus ist ein raumordnerischer Belang aus der Teilfortschreibung des RREP MS im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“ berührt."

Aufgrund der oben genannten Zwischenbescheide und eines persönlichen Gespräches am 14.12.2023 mit dem Amt für Raumordnung wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro BAUKONZEPT das Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Gnevkow (Anlage 1) entwickelt, welches mit den aktuellen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LEP M-V) konform ist und für einen Abschluss der laufenden Bauleitplanverfahren notwendig ist.

Das Wohnbauflächenkonzept ist durch die Gemeindevertretung gemäß § 22 Abs. 3 KV M-V zu beschließen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gnevkow beschließt das Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Gnevkow auf Grundlage des Regionalen Raumentwicklungsprogramms MS (RREP MS) und der Landesplanung MV (LEP M-V) gemäß Anlage 1.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr:	in Folgejahren:
[x] nein [ ] ja	[x] nein [ ] ja [ ] einmalig [ ] jährlich wiederkehrend

Finanzielle Mittel stehen:	
[ ] stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	[ ] stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: [ ] Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsmittel:		**Haushaltsmittel:**	
Soll gesamt:		**Soll gesamt:**	
Maßnahmesumme:		**Maßnahmesumme:**	
noch verfügbar:		**noch verfügbar:**	

Erläuterungen: Es entstehen der Gemeinde Gnevkow für die Entwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes keine Kosten, diese sind in den Planungsleistungen zu den B-Plänen Nr. 3 und 4 sowie in der 1. Änderung des FNP enthalten.

Anlage/n

1	WBFEK Gnevkow_November`25_rev4 öffentlich
2	2024_10-09_ZWB_Gnevkow_B3_Wohnbebauung in Letzin_TÖB öffentlich
3	2024_10-04_ZWB_Gnevkow_B4_Wohnbebauung Sportplatz_TÖB öffentlich