

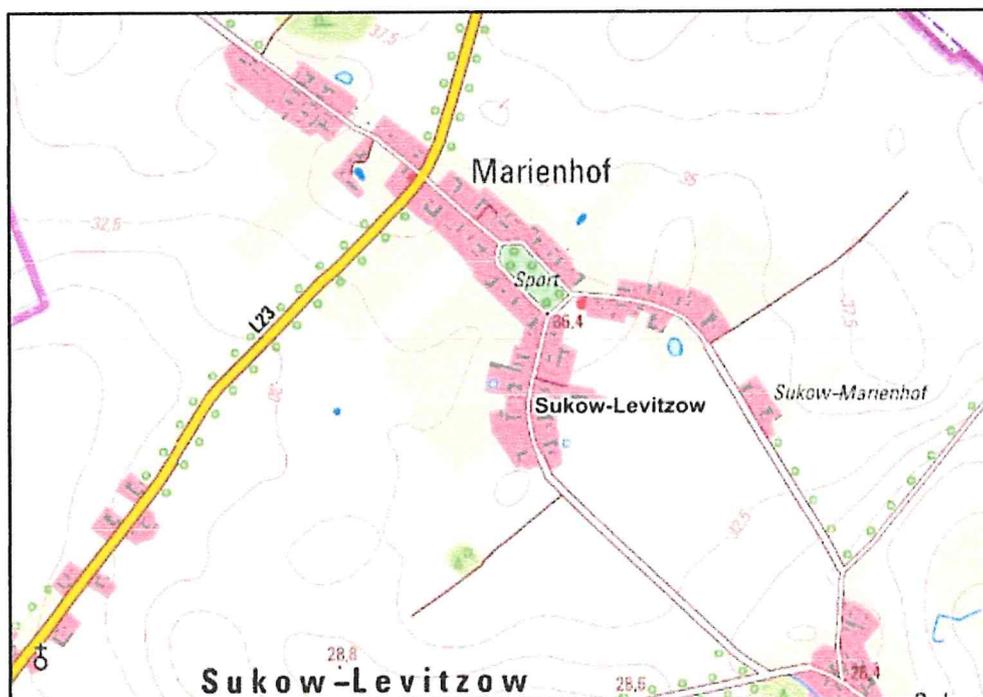
# Gemeinde Sukow-Levitzow

Landkreis Rostock

## Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 'Am Anger' einschließlich seiner 1. Änderung

für das Gebiet östlich der Straße 'Am Anger' und südlich der  
'Dorfstraße' im Ortsteil Sukow-Marienhof

### Begründung



Stand: Satzung, 16. Mai 2018

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern	4
1.3.2 Flächennutzungsplanung	4
1.3.3 Landschaftsplan	4
1.3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet	5
2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Gemeindegebiet	5
2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation	5
2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
3. Anlass und Ziele der Aufhebungssatzung	6
4. Auswirkung der Aufhebung, planungsrechtliche Lage	8
5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	8
6. Kosten	8
7. Umweltbericht	8
8. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung	10

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	25.01.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.11.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.11.2017
Öffentliche Auslegung	11.12.2017 - 12.01.2018
Satzungsbeschluss	16. Mai 2018

### 1.2 Aufhebungsverfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Die Aufhebung eines Bauleitplans hat gemäß § 1 Abs. 8 BauGB materiell und verfahrensrechtlich die gleichen Voraussetzungen zu erfüllen wie die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der hiesige Aufhebung betrifft den Bebauungsplan Nr. 1 'Am Anger' (rechtswirksam seit dem 25. Februar 1997) einschließlich dessen 1. Änderung (rechtswirksam seit dem 20. Mai 2007) der ehemaligen Gemeinde Sukow-Marienhof im damaligen Amt Jördenstorf. Die heutige Gemeinde Sukow-Levitzow im Amt Mecklenburgische Schweiz führt als Rechtsnachfolgerin das hiesige Verfahren für ihren Ortsteil Sukow-Marienhof durch.

### **1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **1.3.1 Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Sukow-Lewitzow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion, sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow, gelegen in der Raumkategorie „Ländliche Räume“.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Sukow-Levitzow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teilweise liegt das Gemeindegebiet auch in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Beide Raumordnungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren.

#### **Bewertung der Aufhebungssatzung anhand Vorgaben der Raumordnung:**

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 einschließlich seiner 1. Änderung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Die Aufhebungssatzung hat keine raumordnungsrelevante Auswirkungen.

#### **1.3.2 Flächennutzungsplanung**

Die Altgemeinde Sukow-Marienhof (mit dem Geltungsbereich der Aufhebungssatzung) verfügte nicht über einen Flächennutzungsplan (FNP). Auch nach Fusionierung der Altgemeinden Sukow-Marienhof und Levitzow zur heutigen Gemeinde Sukow-Levitzow im Jahr 2004 wurde keine gemeindeweite Flächennutzungsplanung erstellt. Lediglich der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Levitzow aus dem Jahr 1993 hat Bestand.

Eine Flächennutzungsplanung für den Aufhebungsbereich besteht also nicht. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerischen Leitlinien.

#### **1.3.3 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Sukow-Levitzow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Aufhebung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

### **1.3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet**

Südöstlich des Aufhebungsbereiches, in ca. 1,1 km Entfernung, befindet sich das Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz / Kummerower See, DE 2242-401. Es ergibt sich hieraus kein Prüfungsbedarf.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Gemeindegebiet**

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs, städtebauliche Situation**

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Sukow-Marienhof, östlich der Straße 'Am Anger' und südlich der 'Dorfstraße'. Er umfasst die Flurstücke 62/2, 62,3, 62/4, 62/5, 62/6 und Teile der Straßenflurstücke 56 und 72 der Flur 2 Sukow-Marienhof.

Die Geländeoberfläche ist eben. Es handelt sich um eine nur teilweise bebaute Fläche. Östlich des Lindenwegs stehen zwei neuere Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der Aufhebung. Das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen befindet sich an der Ecke Dorfstraße / Am Anger. Der Bereich zwischen dem Feuerwehrhaus und den Wohnhäusern und der rückwärtige Bereich der Fläche sind unbebaut und werden als Grünland genutzt.

### **2.2 Planungsrechtliche Ausgangslage**

Ausgangslage ist die noch geltende planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 30 BauGB. Der aufzuhebende Plan setzt Art und Maß der zulässigen Bebauung und Erschließungsflächen fest. Planungsrechtlich sind Allgemeine Wohngebiete (ca. 8 Bauplätze, davon 2 bebaut), eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Feuerwehr' und 'kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' sowie Stellplätze festgesetzt. Das Dorfgemeinschaftshaus /Feuerwehrhaus und Stellplätze sind errichtet. Der Plan sieht zudem eine Zuwegung für die rückwärtigen Bereiche vor. Diese ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

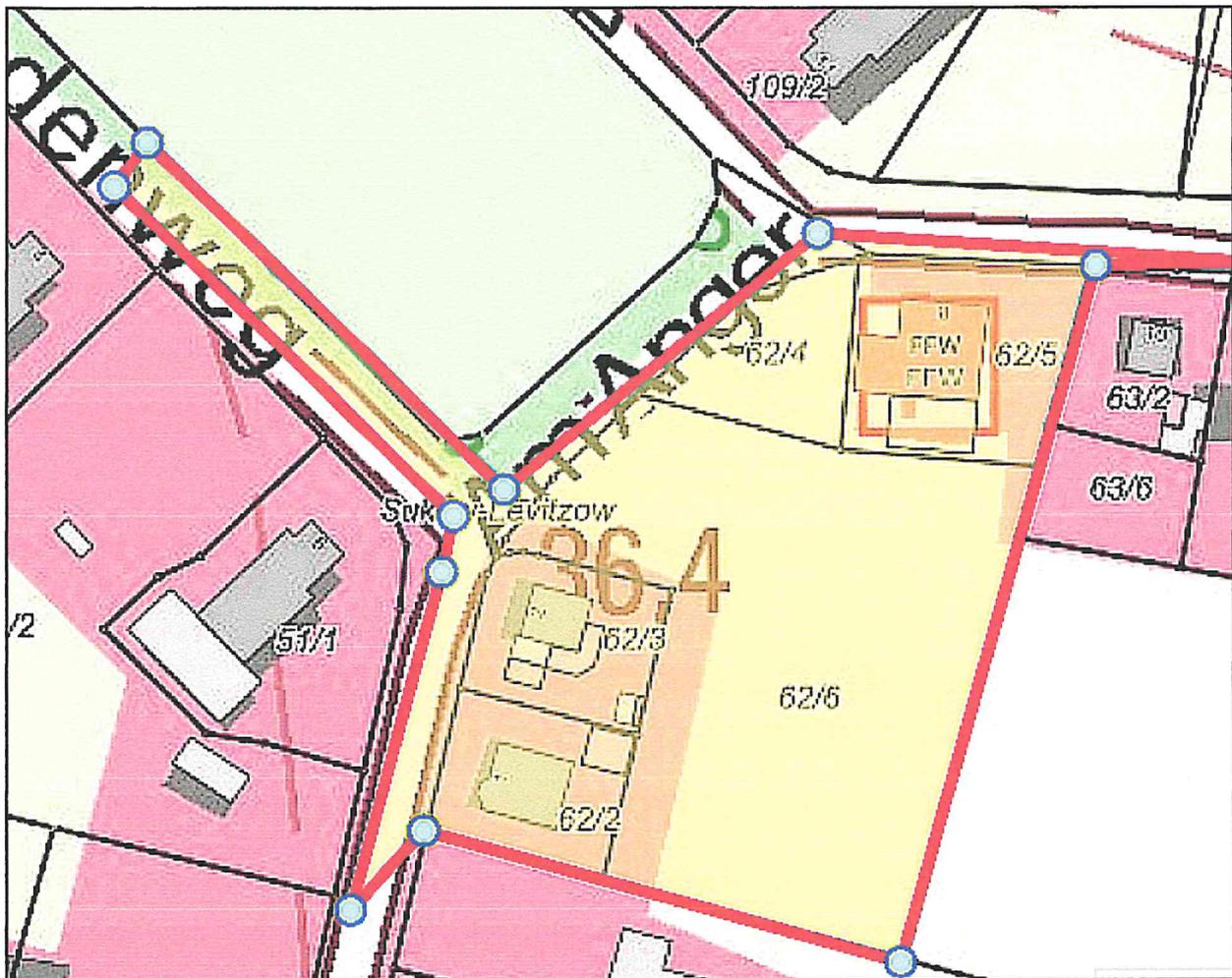


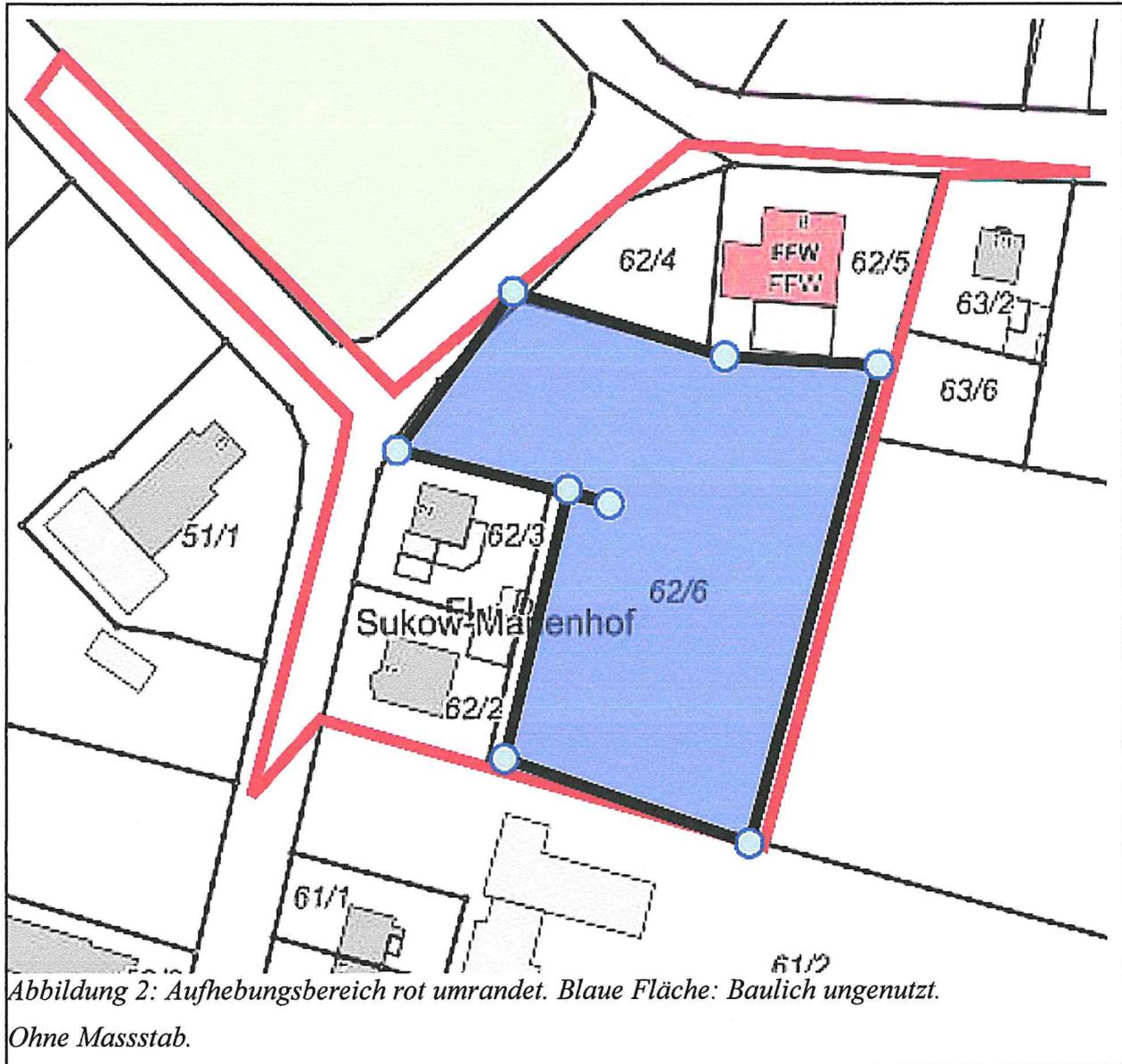
Abbildung 1: Aufhebungsbereich (gelb), Kartengrundlage aus [www.geoportal-mv.de/gaia](http://www.geoportal-mv.de/gaia):

Flurstücke 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6 und Teile der Straßenflurstücke 56 und 72 der Flur 2 Sukow-Marienhof. Ohne Massstab.

### 3. Anlass und Ziele der Aufhebungssatzung

Anlass für das Aufhebungsverfahren ist das zeitgleich begonnene Verfahren zur Neu-Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof, die auch die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1 einbeziehen wird.

Hintergrund dieser Initiative ist, dass eine bauliche Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 für ein Wohngebiet bislang nur in Teilen stattfand. Der größere Teil der WA-Flächen ist seit 1997 ungenutzt geblieben. Mittlerweile ist die plangemäße Bebauung des Gebietes auch nicht mehr zu erwarten. Es besteht eine zu geringe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, wie sie der aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 1 vorsieht. Das vorhandene Plankonzept mit seiner vergleichsweise aufwändigen Erschließungsanlage erscheint nicht mehr umsetzbar. Ebenso ist die darin noch vorgesehene Bebauung mit einer Lage in der zweiten Reihe für den Ortsteil Sukow-Marienhof nicht typisch und wenig attraktiv.



Die Gemeinde Sukow-Levitzow beabsichtigt daher, den Bebauungsplan Nr. 1 und dessen 1. Änderung aufzuheben und die Fläche in eine neu aufzustellende Innenbereichsatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof aufzunehmen. Die Ortsentwicklung soll in Zukunft auf einfachrechtlich begründeten Baurechten einer Innenbereichsatzung beruhen. Man möchte auf eine weitergehende planungsrechtliche Feinsteuerung, wie sie der aufzuhebende Plan noch vorsieht, verzichten, zugunsten flexibler Regelungen. Zudem erscheint die unbebaute Planfläche auch nutzbar für Freiflächennutzungen der Gemeinde, z. B. als Festplatz, Bedarfsparkplatz oder für Zwecke der Feuerwehr.

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Kreisplanung Rostock am 20. Dezember 2016 wurde dieses Vorgehen einvernehmlich besprochen.

Die städtebaulichen Ziele der Aufhebungssatzung lassen sich wie folgt formulieren:

- Aufhebung einer nicht bedarfsgerechten Planungsvorlage;
- Vereinfachung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsgrundlagen.

#### **4. Auswirkung der Aufhebung, planungsrechtliche Lage**

Mit der Aufhebungssatzung werden alle Baurechte gemäß § 30 BauGB in dem Geltungsbereich aufgehoben. Das betrifft die unbebauten Wohnbaugrundstücke und die nicht existente Erschließungsstraße. Gleichzeitig wird die einfachrechtliche Zulässigkeitsvorschrift gemäß § 34 BauGB für die Teile des Plangebietes eintreten, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Sollten Teilflächen dem Außenbereich zuzuordnen sein, käme dort § 35 BauGB als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift zur Anwendung.

Die im ehemaligen Plangebiet vorhandenen baugenehmigten Gebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz. Zukünftige Änderungen oder Erweiterungen unterliegen den Zulässigkeitsvorschriften § 34 oder § 35 BauGB.

Eine genaue Abgrenzung der Bereiche §§ 34/35 BauGB ist nicht Aufgabe dieser Aufhebungssatzung. Die Abgrenzung erfolgt im Einzelfall durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock bzw. im Wege der beabsichtigten Neu-Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof durch die Gemeinde Sukow-Levitzow.

#### **5. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen sind infolge der Aufhebungssatzung nicht erforderlich.

#### **6. Kosten**

Zwischen der Gemeinde Sukow-Levitzow, vertreten durch das Amt Mecklenburgische Schweiz, und dem Büro für Bauleitplanung ist im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI abgeschlossen worden.

#### **7. Umweltbericht**

Mit der vorliegenden Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich seiner 1. Änderung beseitigt die Gemeinde Sukow-Levitzow nicht bedarfsgerechte planerische Bindungen, die ihrer Entwicklung entgegenstehen, und schafft Grundlagen für neue ortsbauliche Lösungen.

#### **Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen**

Die grundsätzlichen Aussagen über die Möglichkeiten der baulichen Ortsentwicklung in Sukow-Levitzow sind in dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) 2016 und Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg / Rostock (MM / R) 2011 dargelegt. Demnach ist Sukow-Levitzow als nicht zentraler Ort im ländlichen Raum eingestuft. Die Entwicklungsmöglichkeiten sollen auf den eigenen Bedarf aus der Gemeinde beschränkt bleiben. Für das von der Aufhebung betroffene Plangebiet gibt es keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

### **Umweltzustand und Umweltmerkmale**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Änderung bleiben der Umweltzustand bzw. die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten in der Örtlichkeit unverändert beibehalten. Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Boden“ profitiert möglicherweise von der teilweisen Einordnung des Bereiches als 'von Bebauung freizuhaltendem Außenbereich' gemäß § 35 BauGB.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Aufhebung ermöglicht keine bauliche Verdichtung des Ortsteils Sukow-Marienhof über die prägend vorhandene Dichte hinaus, da die nähere Umgebung auch nur sehr locker bebaut ist. Die Nichtdurchführung der Aufhebung würde in dem unbebauten Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 Arten der baulichen Nutzung und eine bauliche Dichte im bis dahin vorgesehenen Umfang ermöglichen.

Die in dem Bebauungsplan Nr. 1 und seiner 1. Änderung vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur teilweise umgesetzt: im Bereich des Feuerwehrhauses und der südlichen Gebietsgrenze. Die Aufhebung wird bewirken, dass das Pflanzgebot nicht mehr zur Anwendung kommt. Dieser teilweise Ausfall wird dadurch ausgeglichen, dass die Anpflanzungen in erster Linie aus städtebaulichen Gründen vorgesehen waren, als Abstands-Grün gegenüber der Gemeinbedarfsfläche. Diese Notwendigkeit entfällt mit dem aufgehobenen Plankonzept.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bewertung der Auswirkungen, die durch die Aufhebung des bestehenden verbindlichen Planungsrechtes entstehen. Da das Plangebiet nur zu ca. der Hälfte bebaut ist und die verbleibenden Flächen zukünftig einfachrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften unterliegen werden, entfällt das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung zur Wahrung naturräumlicher Qualitäten. In der näheren Umgebung bestehen keine Beispielfälle, auf die sich eine unangemessene Entwicklung berufen könnte. Die Alternativen-Prüfung entfällt.

### **Monitoring-Maßnahmen**

Die Überprüfung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten können, entfällt bei Aufhebungsverfahren.

### **Zusammenfassung**

Es entfallen Baurechte nach § 30 BauGB zugunsten von Baurechten nach § 34 oder § 35 BauGB. Die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und Ansprüche von Bauwilligen sind mit den Aussagen des Ursprungs-Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung nicht mehr realisierbar. Negative Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht vorbereitet, weil unangemessene Verdichtung auch nach der Aufhebung keine planungsrechtliche Grundlage findet.

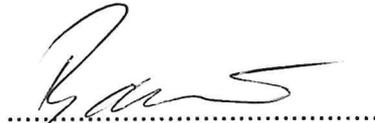
## 8. Beschlusslage, Rechtskraft der Satzung

Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat diese Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Anger“ und dessen 1. Änderung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt. Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Sukow-Levitzow, den 01.06.2018



  
.....  
**Walter Bommer**  
**(Bürgermeister)**