

GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW
Landkreis Rostock

Außenbereichssatzung Levitzow
An der Landstraße (nördlicher Siedlungsteil)
(nach § 35 Abs. 6 BauGB)

Begründung zur Satzung gem. § 2a Abs. 1 BauGB

Satzungsbeschluss vom 04.07.2018



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl. Ing. R. Nietiedt
M.Sc. F. Milbrandt

Datum: 4.Juli 2018

1.0 VORBEMERKUNGEN

Im Ortsteil Levitzow, in der Siedlung an der Landstraße, ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Sukow-Levitzow möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Levitzow ist von der Anlage her ein Gutsdorf. Das Dorf wurde in den 30iger Jahren mit katholischen Siedlern aufgesiedelt. Damit änderte sich das Erscheinungsbild des Dorfes vom Gutsdorf zu einem Bauerndorf mit teilweise Straßendorfcharakter. Durch die Aufsiedlungen in Levitzow und in benachbarten Dörfern entstand später der Bedarf für eine katholische Kirche. Diese wurde 1954-1957 in Levitzow im Bereich der Siedlung an der Landstraße mit annähernd mittlerer Lage als Einzelobjekt auf einer Anhöhe errichtet.

Die ursprünglich landwirtschaftlichen Strukturen sind in der Siedlung - An der Landstraße heute nicht mehr vorhanden; die überwiegend landwirtschaftliche Prägung ist nicht mehr gegeben. Der bebaute Bereich an der Landstraße wird heute durch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht geprägt. Neben der Wohnnutzung sind kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde „für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sukow-Levitzow hat in der öffentlichen Sitzung am 07.03.2018 beschlossen, dass für den bebauten Bereich Levitzow - Siedlung An der Landstraße - eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Außenbereichssatzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude begründen; Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen sollen nicht ausgeschlossen sein.

Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne von einzelnen ergänzenden Bebauungen. Es sollen bauliche Erweiterungen um einige neue Gebäude, beschränkt auf das erforderliche Maß, möglich sein.

Mit der Satzung werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit erlassen.

Am 07.03.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der Satzung gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat öffentlich ausgelegen; die betroffenen Behörden wurden beteiligt.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634).

Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Levitzow hat in den 90iger Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt (heute Teilflächennutzungsplan der neuen Gemeinde Sukow-Levitzow).

Im Flächennutzungsplan wurden in Abstimmung mit den Nachbargemeinden zugunsten der Gemeinde Thürkow keine Entwicklungen im gewerblichen Bereich vorgesehen. Für die Ortslage Levitzow wurden jedoch Entwicklungen in der Wohnnutzung als interessant angesehen. Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage nach Teterow und Jördensdorf, der landschaftlich attraktiven Lage und dem allgemeinen Trend, einen Teil der Wohnungen für die Stadt in der näheren ländlichen Umgebung vorzusehen, wurden Entwicklungen in der Wohnnutzung auf 3 neuen Flächen, angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, vorgesehen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wurde für Entwicklungen in der Mischnutzung vorgesehen; im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen als „gemischte Bauflächen“. Die an der Landstraße liegende Siedlung wurde in die Darstellungen über „gemischte Bauflächen“ mit einbezogen.

3.0 LAGE, BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Lage, Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Die Gemeinde Sukow - Levitzow liegt im Landkreis Rostock nördlich der Stadt Teterow am Nordrand des Teterower Beckens. Charakteristisch für diesen Landstrich sind die zahlreichen Sölle sowie die nordwestlich und östlich von Levitzow befindliche kleinflächig ausgebildete Randmoräne. Durch Levitzow verläuft der Levitzower Bach, der eine abkürzende Entwicklungsbahn des Gnoien-Teterower Osgrabens darstellt und bei Schwetzin nach Levitzow einschwenkt. Der Gnoien-Teterower-Wallbergzug (Os) liegt nordwestlich von Levitzow.

Die Gemeinde Sukow-Levitzow ist 2004 durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Sukow und Levitzow entstanden und besteht aus den Ortsteilen Levitzow, Sukow-Marienhof und Pohnsdorf. Die Gemeinde wird vom Amt Mecklenburgische Schweiz mit Sitz in Teterow verwaltet.

Die Ortslage Levitzow wird von der Landesstraße L 23, die die Bundesstraße B 108 mit der B 110 verbindet, geschnitten.

Das ehemalige Gutsdorf Levitzow hat sich durch die Aufsiedlungen in den 30iger Jahren zu einem Bauerndorf mit teilweise Straßendorfcharakter entwickelt. Die Aufsiedlungen erstrecken sich nördlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage an der Ortsausfahrt Richtung Jördensdorf/ Gnoien beidseitig der L 23. Etwa mittig in der Siedlung gelegen, wurde in den 50iger Jahren auf einer Anhöhe die katholische Kirche als freistehendes Einzelgebäude errichtet. Gegenüber der Kirche befindet sich das Landhaus Levitzow (Hofstelle An der Landstraße Nr. 13/13a). Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2 „Saal und Betriebswohnung am Landhaus Levitzow“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für baulichen Ergänzungen auf der Hofstelle geschaffen. Heute befinden sich hier das Landhaus mit Saal und Betriebswohnung (Nr.13a) und ein Wohnhaus (Nr.13).

Der südlich der Kirche und Landhaus gelegene Siedlungsteil umfasst fünf Einzelhöfe, die in ihrer ursprünglichen Bebauungsstruktur erhalten sind und heute dem Wohnen dienen (Bebauungen An der Landstraße Nr. 16, 17, 21, 22/24 und 23/25). Die Einzelhöfe liegen in größeren

über die Kläranlage Levitzow. Die in der Siedlung verlaufenden Versorgungsleitungen Trinkwasser und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes „Wasser/Abwasser Meckl. Schweiz“ sind zu berücksichtigen und dürfen nicht überbaut werden; zu den Leitungen sind die entsprechenden Schutzstreifen einzuhalten.

Die Siedlung an der Landstraße ist energie- und fernmeldetechnisch versorgt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden Bestandsunterlagen übergeben, die in der Verfahrensakte einsehbar sind. Die Anlagen befinden sich im Wesentlichen im öffentlichen Raum, aber auch in Randlage der möglichen überbaubaren Flächen. Die Hinweise und Richtlinien der Versorger (E.DIS Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH) sind zu beachten.

Die verkehrliche Anbindung der Hofstellen ist jeweils über Zufahrten an die L 23 gegeben.

Im Bereich der Siedlung ist die Geschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt.

Nach der ZVZ 2015 ist im Geltungsbereich der Satzung auf der L 23 von einem Verkehrsaufkommen DTV 3083 Kfz/h (Anteil SV 347) auszugehen (Angabe lt. Abfrage beim Straßenbauamt Stralsund).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der Siedlung keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist zu erhalten bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. Beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in der Siedlung keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen bekannt.

4.0 AUSGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES / ZULÄSSIGKEITEN UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN / HINWEISE

GELTUNGSBEREICH

Die Außenbereichssatzung Levitzow - An der Landstraße umfasst Flächen der Gemarkung Levitzow, Flur 1. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung festgelegt.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

Als räumlicher Geltungsbereich wurde der Kernbereich um die Kirchen mit den umliegenden Bebauungen und die nördlich dazu liegenden Einzelhöfe an der L 23 bis zur Ortsaufahrt ausgewiesen. Ausgenommen wurden die im Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr.2 „Saal und Betriebswohnung am Landhaus Levitzow“ und Nr.3 „Wohn- und Betriebsgrundstück im Bereich der Sukower Rodung“ liegenden Flächen; in der Planzeichnung sind die vorhabenbezogenen B-Plangebiete gekennzeichnet worden.

ZULÄSSIGKEITEN UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die Siedlung Levitzow-An der Landstraße ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, geprägt von einer Wohnnutzung mit einigem Gewicht. In der vorhandenen Struktur um die Kirche und

HINWEISE

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde insbesondere auf Folgendes hingewiesen, was bei der weiteren Umsetzung der Planung zu beachten ist:

Die L 23 befindet sich im Bereich der Siedlung außerhalb der nach § 5 (2) Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Entsprechend § 31 (1) StrWG-MV dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den KfZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen i.S. der LBauO nicht errichtet werden.

Auf die Anbauverbotszone wird im Plan hingewiesen.

Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde festgestellt, dass die vorhandenen Bebauungen im Abstand von ca. 12-13m zur Fahrbahn liegen und Ausnahmen bei ergänzenden Neubebauungen nach § 31 (3) StrWG M-V zugelassen werden können, wenn diese die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigen.

Im Bereich der Siedlung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V; die Vermessungsmarken sind in der Örtlichkeit gekennzeichnet. In den Plan zur Satzung sind die Festpunkte nachrichtlich übernommen worden. Sie dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Die Siedlung Levitzow wird von einem Gewässer II. Ordnung berührt, welches sich in Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Teterower Peene“ befindet; das Flurstücks 28/4 wird von der Rohrleitung (Betonrohrleitung DN 200) geschnitten.

Bei einer Bebauung des FS 28/4 fordert der WBV:

1. *Im Abstand von 5m rechts und links der Rohrleitung ist jegliche Bebauung und Bepflanzung untersagt.*
2. *Im Falle einer Versiegelung über der Rohrleitung (Stellflächen, Zufahrt etc.) ist die Rohrleitung in Abstimmung mit dem WBV vorher zu erneuern.*
3. *Für das Einleiten von Abwasser/ Regenwasser in die Rohrleitung ist nach erfolgter Einleitgenehmigung ein Kontrollschacht zu errichten und ein fachgerechter Anschluss herzustellen.*
4. *Hinsichtlich der Gewässerunterhaltung gelten die Bestimmungen nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWAG) und der Satzung des WBV „Teterower Peene“.*

Das StALU Mittleres Mecklenburg hat auf Folgendes hingewiesen:

- *Sollten im Zuge von Baugrunderschließungen Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V –geologischer Dienst- meldepflichtig.*
- *Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu beachten, dass eine zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken ist und bei Inanspruchnahme die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahme wieder vollständig herzustellen ist. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.*

Folgende Hinweise des Landkreises Rostock (Umweltamt) sind zu beachten:

SG Wasserwirtschaft:

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Ver- und Entsorgung neuer Bebauungen hat durch Anschluss an die öffentlichen Netze zu erfolgen; die Neuanschlüsse sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Bereich des Vorhabens zu versickern.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d. h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die auf den Flächen, die bebaut werden können, vorkommen könnten wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das große Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen, insbesondere in Obstgärten, Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die möglicherweise geeigneten Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse im Geltungsbereich der Satzung in bestehenden Gebäuden werden durch Bebauungen auf den neuen überbaubaren Flächen nicht beeinträchtigt. Die neu entstehenden Hausgärten können, wie die vorhandenen Gärten in der Ortslage zur Nahrungssuche genutzt werden.

Die relativ jungen Bäume innerhalb der neu überbaubaren Flächen weisen keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Sommer- und Übergangsquartier genutzt werden.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet der Ortslage Levitzow gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht innerhalb der neu überbaubaren Flächen vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Freiflächen des Siedlungsbereichs sowie die Hausgärten im Bereich der ausgewiesenen neuen Bauflächen werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchthauptzeit (01. März bis 30. September) erfolgt.

Die Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion aus den Jahren 2007 bis 2009 ergab laut Umweltkarten M-V, dass die Ackerflächen östlich und westlich der Siedlung Levitzow auf rund 485 Hektar regelmäßig als Nahrungs- und Ruhegebiete von rastenden und überwinternden Wat- und Wasservögel genutzt werden. Da die Wat- und Wasservögel allerdings nicht direkt in den Siedlungsbereichen rasten und überwintern, werden durch die neuen Bebauungen im Siedlungsbereich die Zug- und Rastvögel sowie die Überwinterer im Umland von Levitzow nicht zusätzlich beeinträchtigt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Anlage: Biotopkartierung

Gemeinde Sukow - Levitzow

Ortseil Levitzow, Siedlung - An der Landstraße - Biotoptypenkartierung

