

# **Aufhebung**

der Satzungen über den  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1  
„Metallbaubetrieb R. Nickel“ und die  
1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1  
„Metallbaubetrieb R. Nickel“  
am Technikstützpunkt Sarmstorf der  
Gemeinde Sarmstorf

## **Vorentwurf**

Bearbeitungsstand Februar 2022

### **Gemeinde Sarmstorf**

Amt Güstrow-Land  
Haselstr. 4  
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
[www.architektin@romy-metzger.de](mailto:www.architektin@romy-metzger.de)

## Satzung der Gemeinde Sarmstorf

### zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf

Im Regelverfahren nach BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 G des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sarmstorf vom ..... folgende Satzung über die Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf erlassen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf, bestehend aus dem Flurstück 53/1 der Flur 1 Gemarkung Sarmstorf.

#### **§ 2 Aufhebung**

Die seit dem 16.12.1997 rechtskräftige Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“, ergänzt durch die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf, rechtskräftig seit dem 06.09.2013, werden ersatzlos aufgehoben.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit Ablauf des ..... in Kraft.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land ([www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen)) und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am ..... erfolgt.

Sarmstorf, den            Die Bürgermeisterin (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Sarmstorf, den            Die Bürgermeisterin (Siegel)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land ([www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen)) eingestellt worden.

Sarmstorf, den            Die Bürgermeisterin (Siegel)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sarmstorf, den            Die Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat am ..... den Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sarmstorf, den            Die Bürgermeisterin (Siegel)

6. Der Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

7. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

9. Die Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

10. Die Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am ..... genehmigt.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf

---

11. Die Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf wird hiermit ausgefertigt.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

12. Die Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Sarmstorf) am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden.

Die Satzung zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

Sarmstorf, den                    Die Bürgermeisterin (Siegel)

## **Begründung**

### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung</b>	<b>7</b>
1.1 Bisherige Planung	7
1.2 Geltungsbereich	7
1.3 Begründung der Aufhebung	8
1.4 Rechtsgrundlagen	9
<b>2 Planung</b>	<b>9</b>
2.1 Grundlagen	9
2.2 Verfahren	9
2.3 Umweltprüfung	10
<b>3 Auswirkung der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung</b>	<b>10</b>

### **Anlagen:**

- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1  
„Metallbaubetrieb R. Nickel“
- Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1  
„Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf

## 1 Begründung

zur Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf

### 1.1 Bisherige Planung

Die Gemeinde Sarmstorf hat die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ aufgestellt und die Satzung ist am 16.12.1997 in Kraft getreten. Die Satzung umfasst das Flurstück 53/1, Flur 1 der Gemarkung Sarmstorf mit einer Fläche von 4.303,83 m<sup>2</sup>. Seit dem 06.09.2013 ist die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf rechtswirksam.

### 1.2 Geltungsbereich

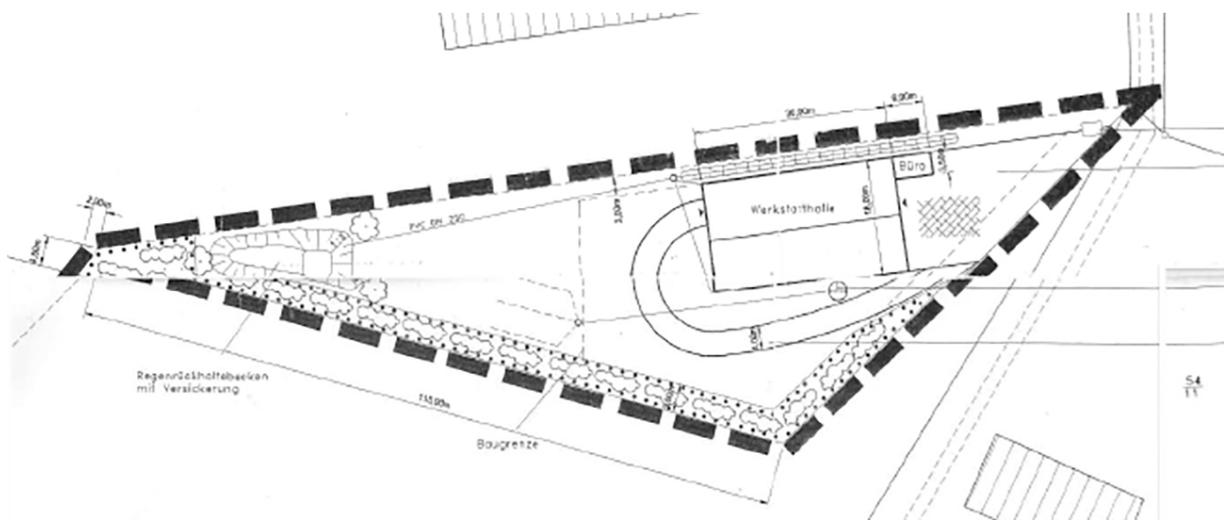


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“

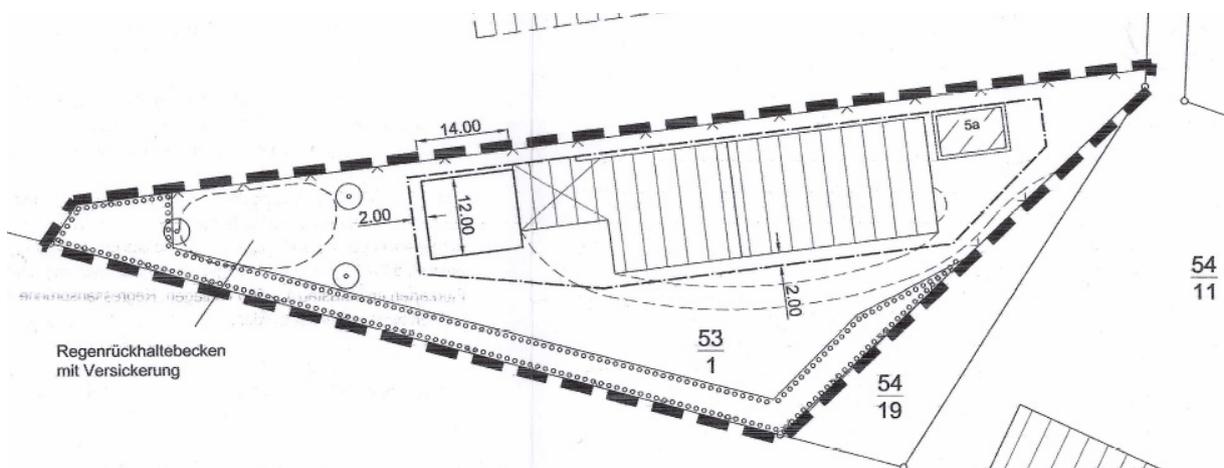


Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf

### 1.3 Begründung der Aufhebung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ befindet sich der Hauptsitz der Firma Metallbau Nickel mit Verwaltung, Lager und Produktionsstätten.

Planungsanlass und Ziel der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war die Errichtung von baulichen Anlagen des Betriebes. Neben der Festsetzung eines Baufeldes erfolgten auch grünordnerische Festsetzungen. Um dieses Planungsziel umzusetzen, war die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich. Diese Satzung wurde durch Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf ergänzt. Am Geltungsbereich wurden keine Änderungen vorgenommen.

Durch die Firma „Metallbau Nickel“ werden alle Gebäude auf dem Flurstück 53/1 genutzt. Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines weiteren Gebäudes wurde 2021 durch den Landkreis Rostock erteilt. Damit ist das räumliche Entwicklungspotential auf dem Betriebsgelände erschöpft. Um eine weitere Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen, plant die Gemeinde Sarmstorf die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde Sarmstorf einen Bebauungsplan aufstellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Durch die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sarmstorf über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ von 2013 ausgewiesenen Bauflächen ist die notwendige Erweiterung des Betriebsstandortes nicht mehr möglich. Durch die Erarbeitung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist es möglich, die Spannung zwischen dem veralteten Vorhaben- und Erschließungsplan und den derzeitigen Erfordernissen zu lösen. Städtebaulich ist es sinnvoll und aufgrund der vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung für die Gemeinde wünschenswert, dass die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden und sich das Ortsbild in diesem Bereich verbessert.

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf für den Geltungsbereich der Gemarkung Sarmstorf, Flur 1, Flurstücke 53/1, 54/19 und 54/11.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 G des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

## **2 Planung**

### 2.1 Grundlagen

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Geltungsbereich südlich der Dorfstraße K 16 innerhalb der Gemarkung Sarmstorf, Flur 1, Flurstücke 53/1, 54/19 und 54/11.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf ist geeignet, zukünftig die Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Regelungen aus den Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf bedarf es dazu nicht.

### 2.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung Sarmstorf hebt nach einem Regelverfahren nach BauGB die Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ vom 16.12.1997 und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf vom 06.09.2013 auf.

Gleichzeitig stellt die Gemeinde Sarmstorf in einem gesonderten Verfahren den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sarmstorf „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf auf.

Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf

---

### 2.3 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Vorhabens ergibt, dass mit der geplanten Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind, da der Geltungsbereich unverändert Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Sarmstorf „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf ist.

### **3 Auswirkung der Planung**

Durch die Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf entstehen keine negativen Auswirkungen, da die grundlegenden Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet am Technikstützpunkt“ in Sarmstorf beibehalten werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erkennbar. Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange liegen nicht vor.

### **4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die von der Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf betroffenen Flächen befinden sich in Privateigentum eines Eigentümers. Die Gemeinde Sarmstorf und der Eigentümer stimmen mit den Inhalten der Planung überein. Daher sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Planung vorgesehen.

## **Teil 2 Ausfertigung**

### **1 Beschluss über die Begründung**

Die Aufhebung der Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Metallbaubetrieb R. Nickel“ am Technikstützpunkt Sarmstorf der Gemeinde Sarmstorf nach Baugesetzbuch wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sarmstorf am ..... gebilligt.

Sarmstorf, den .....

M. Breitenfeldt  
Bürgermeisterin

(Siegel)

### **2 Arbeitsvermerk**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Sarmstorf durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
Telefon 038450 20018  
Mobil 0171 2420388  
Mail [architektin@romy-metzger.de](mailto:architektin@romy-metzger.de)  
[www.romy-metzger.de](http://www.romy-metzger.de)