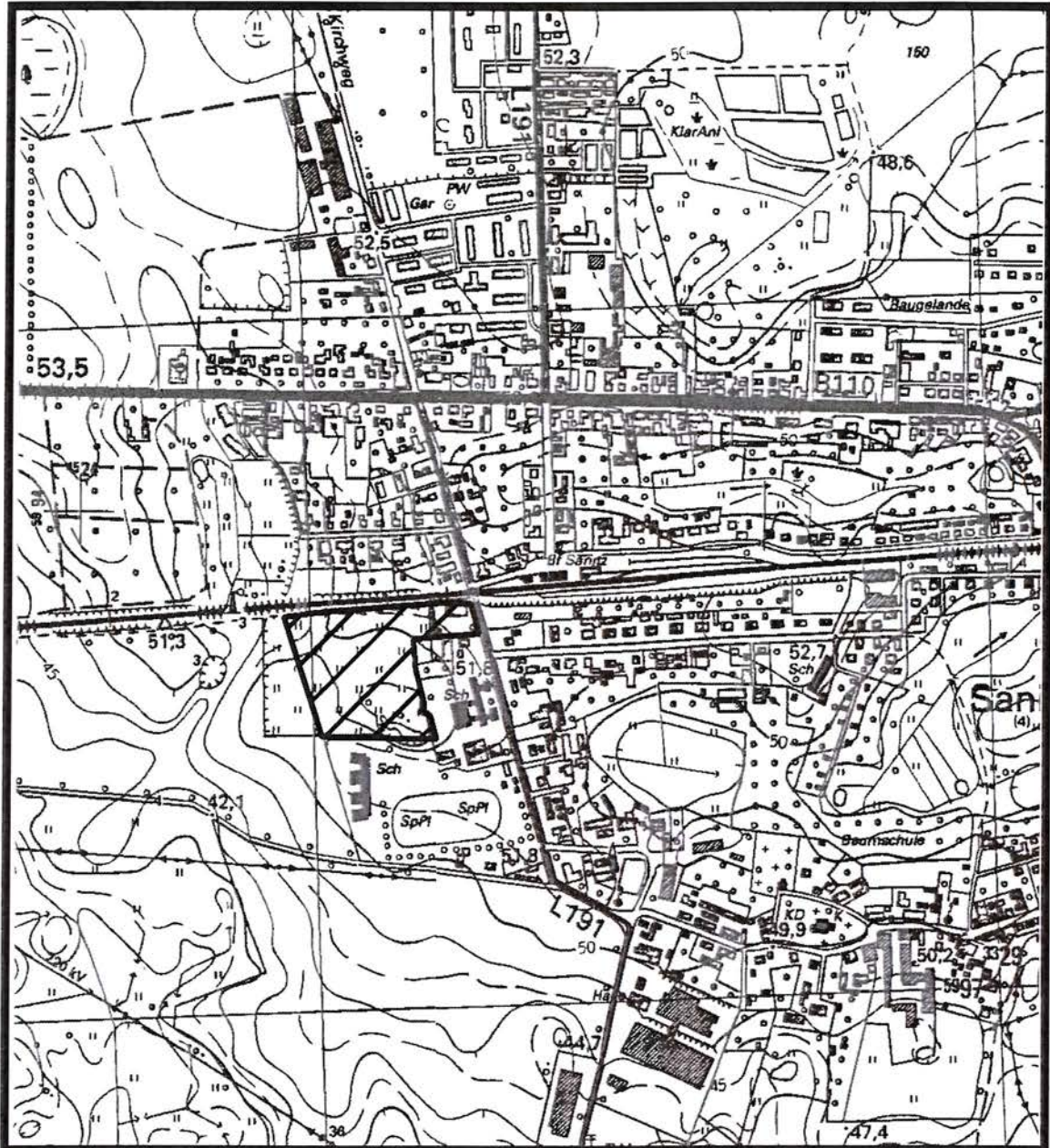


Übersichtsplan

M 1 : 10 000



Gemeinde Sanitz

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Rostock

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7
für die Fläche für Sportanlagen "Alte Molkerei",
südlich der Eisenbahnlinie, westlich der John-Brinckman-Straße
und nördlich des Schulkomplexes einschließlich seiner 1. Änderung

Sanitz, Oktober 2017



Joachim Hünecke
Bürgermeister



Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7
für die Fläche für Sportanlagen "Alte Molkerei",
südlich der Eisenbahnlinie, westlich der John-Brinckman-Straße
und nördlich des Schulkomplexes einschließlich seiner 1. Änderung

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans	5
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage des Aufhebungsbereichs, Darstellung	8
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Aufhebung	8
VI. Umweltbericht	9
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Aufhebung	13
VII. Hinweise für die Aufhebung	14

Verfasser
Aufhebung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
Frau Dipl.-Ing. G. Koller

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: fwinter@tuev-nord.de
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de
E-Mail: gkoller@tuev-nord.de

I. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

Grundsätzliche Entscheidungskriterien zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Sanitz für die Fläche für Sportanlagen "Alte Molkerei", südlich der Eisenbahnlinie, westlich der John-Brinckman-Straße und nördlich des Schulkomplexes, waren Gründe zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde, insbesondere zur Realisierung bestimmter sinnvoller Freizeit- und Sportbetätigungen.

Ziel des Bebauungsplans war, in enger räumlicher und auch funktioneller Verbindung zu den umfangreichen Möglichkeiten der Bildung in diesem Raum, ein Angebot für die Freizeit- und Sportbetätigung der Bürger durch die schrittweise Schaffung baulicher Anlagen für sportliche Zwecke wie Bowling, Kegeln, Schießen, Tennis und Wassersport, mit Möglichkeiten der gastronomischen Betreuung und der Vereinstätigkeit.

Angestrebt wurde auch die Entwicklung einer Festwiese für die geordnete Durchführung von Dorffesten, Veranstaltungen der Vereine und von kulturellen Angeboten (z.B. Zirkus und Schaustellung).

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 12.09.1995 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 12.12.1995, die Beteiligung der Raumordnungsbehörde, die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.11.1995. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde in der Zeit vom 26.03.1996 bis zum 12.04.1996 durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObI. M-V Nr. 11 S. 518) wurde der Bebauungsplan am 18.06.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.12.1996, Az: VIII 231b-512.113- 51.068 (7), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.02.1997 erfüllt. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.03.1997, Az: VIII 231b-512.113- 51.068 (7), bestätigt.

Nach Ausfertigung der Satzung wurde der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung mit Ablauf des 15.04.1997 rechtskräftig.

Für Teile der Flächen für Sportanlagen und die Festwiese erfolgte eine Umsetzung der Planung.

Mit dem Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Groß Lüsewitz, Gubkow, Niekenz, Reppelin und Sanitz, zur neuen, größeren und amtsfreien Gemeinde Sanitz im Jahre 1998 wurde ein wesentlicher Schritt zur Verbesserung der Verwaltungsstruktur und zum effektiven Einsatz der öffentlichen Mittel und Möglichkeiten gemacht. Das Gebiet der Gemeinde Sanitz umfasst nun 17 Orte wobei die Anforderungen zur Sicherung des notwendigen Wohnungsbaus und zur Sicherung und Entwicklung der sozialen Infrastruktur ebenfalls gewachsen sind.

Die Katasterangaben der Kartengrundlage des Bebauungsplans haben den Stand vom 31.03.1995. Das wurde am 12.02.1997 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Prof. Dr.-Ing. Bonau bescheinigt.

Angaben zur 1. Änderung

Im Ort Sanitz konzentrieren sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Schulen (Gymnasium, Regionale Schule, Grundschule), die öffentliche Verwaltung (Rathaus), das Gemeinschaftshaus, Einrichtungen der Polizei, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (niedergelassene Ärzte und Zahnärzte, therapeutische Einrichtungen und Apotheken), Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die Feuerwehr, kulturelle Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen wie die Kindertagesstätten.

Um die Voraussetzungen zur Versorgung mit Dienstleistungen öffentlicher und privater Art sicherzustellen, war die Gemeinde Sanitz bestrebt, mit einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die Voraussetzungen zur Verbesserung des Angebots zur Kinderbetreuung an diesem besonders geeigneten Standort zu verbessern.

Insbesondere durch den Wegfall der ursprünglichen Kindereinrichtung "Schlumpfenland" des DRK im südlichen Bereich der John-Brinckman-Straße bedurfte es sinnvoller Weise eines entsprechenden Ersatzes bzw. einer Erweiterung um den Bedarf zu decken.

Unter Berücksichtigung aller bautechnischen Gesichtspunkte und der Gegebenheiten am ehemaligen Standort war eine Anordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 die sinnvollste Lösung.

Nach Prüfung verschiedener Varianten hat sich eine Teilfläche von ca. 2000 m² auf der bis dahin als Festwiese festgesetzten und so teilweise auch genutzten öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 als beste Lösung herausgestellt. Die Fläche war verfügbar und erschlossen.

Somit erfolgte eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung - Kindertagesstätte.

Das Verfahren zur 1. Änderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2008 eingeleitet.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 19.05.2008 bis zum 02.06.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Nach Billigung des Entwurfs durch die Gemeindevertretung am 29.04.2008 erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.06.2008 bis zum 07.07.2008 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.05.2008 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.

Nach Prüfung der Stellungnahmen wurde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 am 29.07.2008 gemäß § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wurde am 15.09.2008 in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich bekannt gemacht.

Damit trat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 mit Ablauf des 15.09.2008 in Kraft.

Da das Verfahren zur 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wurde, erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung.

Für den Ursprungsplan bestand aufgrund der Anforderungen des damaligen BauGB ohnehin noch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

II. Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans

Für Teile der Flächen für Sportanlagen und die Festwiese erfolgte eine Umsetzung der Planung.

Insbesondere im nördlichen Bereich entlang der Bahnanlagen befinden sich mit dem Schießstand und weiteren Anlagen an der John-Brinckman-Straße, sportlichen Zwecken dienende Anlagen.

Im zentralen Bereich ist auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 die Kindertagesstätte "Schlumpfenland" entstanden.

Der überwiegende westliche Bereich wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 für das Wohngebiet "Am Katswall" vom 05.04.2016 erfasst.

In diesem Bereich sind nun allein die dortigen Festsetzungen verbindlich.

Es verbleiben nunmehr Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich seiner 1. Änderung, die eine Umsetzung der Ziele des Ursprungsplans nicht erlauben.

Für die nun aufgrund der Annäherung von schutzbedürftiger Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 nicht mehr mögliche Festwiese, werden im Zuge der etwa zeitgleich vorgenommenen 3. Änderung des Flächennutzungsplans neue Lösungen vorbereitet.

Damit ist ein Grundzug der Planung des Bebauungsplans Nr. 7 entfallen.

Daneben besteht derzeit Bedarf zur Erweiterung der Kindertagesstätte und in geringem Maße auch für eine Erweiterung der Grundschule.

Dies würde eine 2. Änderung des Bebauungsplans erfordern, die jedoch durch zwischenzeitliche Veränderungen bei der naturräumlichen Ausstattung wesentlich erschwert würde.

Da eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aufgrund der eingetretenen Veränderungen im näheren Umfeld wenig Sinn ergibt, und wesentliche Teile des Gebiets im Sinne der Ursprungsplanung und der 1. Änderung bebaut sind und weitere erhebliche Teile des Bebauungsplangebiets durch den Bebauungsplan Nr. 14 als allgemeine Wohngebiete überplant worden sind, drängt sich die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich seiner 1. Änderung auf.

Für eine 2. Änderung würden nur geringe Flächen und geringe Planungserfordernisse verbleiben.

Dagegen kann die Zulässigkeit weiterer Vorhaben, insbesondere der Erweiterung der Kindertagesstätte aufgrund der gegebenen Prägung durch die nähere Umgebung auch auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) begründet werden.

Daher ist es sinnvoll, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 aufzuheben.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Wenn für bestimmte Arten von Bebauungsplänen, deren Änderung oder Ergänzung gemäß § 13 und § 13a BauGB besondere Verfahrensvorschriften mit teilweise erheblichen Erleichterungen bestehen, ist für die Aufhebung von Bebauungsplänen keinerlei Vereinfachung der einzelnen vorgeschriebenen Verfahrensschritte des BauGB vorgesehen.

Es ist ohne Zweifel das Regelverfahren anzuwenden, das auch für die Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall wurde der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung am 06.12.2016 gefasst und am 13.04.2017 ortsüblich durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, bekanntgemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch ein Bereithalten der Unterlagen zum Vorentwurf im Bauamt der Gemeinde Sanitz in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 08.05.2017 öffentlich unterrichtet. Die Öffentlichkeit hatte dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zur Planung. Darauf wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 13.04.2017 ortsüblich hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufhebung des Bebauungsplans berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2017 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Verdichtung der Aufhebungsabsichten zum Entwurf und dessen Billigung durch die Gemeindevertretung am 13.06.2017 wurden die Entwürfe der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurden die Hinweise gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ebenfalls etwa zeitgleich holte die Gemeinde Sanitz mit Schreiben vom 22.06.2017 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein.

In dieses Verfahren wurden die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) technisch integriert.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB) wird die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 **für die Fläche für Sportanlagen "Alte Molkerei"**, südlich der Eisenbahnlinie, westlich der John-Brinckman-Straße und nördlich des Schulkomplexes einschließlich seiner 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVObI. M-V S. 106/107), als Satzung beschlossen.

Gemäß der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB -Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt- wurde das Verfahren allerdings noch auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), durchgeführt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz stellt in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 12.08.2014 für die vom Bebauungsplan Nr. 7 noch erfassten Flächen entweder die umgesetzten Planungsziele (Flächen für Sportanlagen und Kindertagesstätte) oder die nicht mehr umsetzbare Grünfläche "Festwiese" dar.

Für die Festwiese wird derzeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein neuer Standort im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Für diese 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 23. Januar 2017 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.01.2017 bis zum 10.02.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf lag zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus.

Da die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplans und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans inhaltlich übereinstimmen und beide Verfahren fast zeitgleich laufen, geht die Gemeinde Sanitz davon aus, dass keine Widersprüche zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 entstehen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist von einem Parallelverfahren auszugehen.

Daneben ist die Gemeinde Sanitz der Auffassung, dass auch eine alleinige Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans verstößt, da seine grundsätzlichen Ziele allein durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

Somit wird von einer Genehmigungsfreiheit für die Aufhebung des Bebauungsplans ausgegangen.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich seiner 1. Änderung in Kraft.

Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.

Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans gefasst ist und

- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den aufgehobenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller die Aufhebung der Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, so weit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

IV. Lage des Aufhebungsbereichs, Darstellung

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 vollständig überlagert.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 und der zentrale Bereich mit der Kindertagesstätte sind durch bestehende bauliche Anlagen und die entsprechenden Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung geprägt. Damit verbleiben lediglich die Festsetzungen der Festwiese, die nicht mehr genutzt werden kann und südlich davon eine bestehende naturnahe Grünfläche als noch verbleibende Regelungsgegenstände des Bebauungsplans Nr. 7.

Für die festgesetzte Festwiese wurde von der Weiternutzung aufgrund des Bebauungsplans Nr. 14 abgesehen.

Für diesen Bereich entwickelt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 eine reale Wirkung.

Selbstverständlich wirkt sich die Aufhebung des Bebauungsplans rein planungsrechtlich auch auf die umgesetzten Teile des Bebauungsplangebiets aus.

Hier wird jedoch keine praktische Wirkung erreicht, da die umgesetzten Vorhaben über die entsprechenden Baugenehmigungen verfügen und bestandskräftig sind.

Vorgenommen wird die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 darstellungstechnisch auf der internen Arbeitsfassung des Bebauungsplans aufgrund der 1. Änderung.

Darin werden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 und die umgesetzten Teile der Planung deutlich gemacht.

Die Aufhebung wirkt damit lediglich für die Bereiche, die noch nicht durch andere Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 14) überlagert worden sind.

Praktische Auswirkungen ergeben sich lediglich für die verbleibenden Grünflächen, für die dann keine Festsetzungen mehr bestehen.

Der bestehende textliche und zeichnerische Festsetzungsrahmen findet damit keinerlei Anwendung mehr.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Aufhebung

Mit der vorliegenden Planung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 bestehen für die noch nicht durch andere Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 14) überlagerten, die noch nicht umgesetzten Teile der Planung (naturbelassene Grünfläche) sowie die aufgegebenen Teile der Planung (Festwiese) keine planungsrechtlichen Hintergründe mehr.

Nach den aufgehobenen Festsetzungen verbleiben insbesondere gesetzliche Schutzbestimmungen für den Bereich der bisherigen naturbelassenen Grünfläche.

Für den Bereich der aufgegebenen Festwiese sind keinerlei einschränkende Bestimmungen erkennbar.

Der aus der Planung entlassene Bereich ist aufgrund seiner Größe und der baulichen Prägung aus dem umgebenden Bestand (Wohngebiet, Grundschule, Gymnasium, Kindertagesstätte) eindeutig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Für die bereits umgesetzten Teile der Planung, insbesondere die sportlichen Anlagen und die Kindertagesstätte, besteht ein Bestandsschutz aufgrund der vorhandenen Baugenehmigungen.

Gleichzeitig entwickeln sie nach der Aufhebung des Bebauungsplans prägende Wirkungen auf die verbleibenden Flächen.

Es ist nicht erkennbar, dass mit der Aufhebung in naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbeziehungen eingegriffen wird.

Ebenso sind keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen erkennbar.

Die Delegation der aus den Festsetzungen entlassenen, verbleibenden und noch nicht im Sinne der bisherigen Planungen umgesetzten Teile des Bebauungsplangebiets, in den unbeplanten Innenbereich und die speziellen Regelungen für eine Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB, sichern eine naturschutzrechtlich und immissionsschutzrechtlich ausgewogene Nachnutzung.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

VI. Umweltbericht

Einleitung

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Auch bei Aufhebungsverfahren wie im vorliegenden Fall ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Im Umweltbericht sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des Bauleitplanes auf die Belange des Umweltschutzes insgesamt zu prüfen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplanes und der wichtigsten Ziele der Aufhebung

In den vorhergehenden Kapiteln I und II wurden bereits Aussagen zum bestehenden Bebauungsplan sowie zum Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans getroffen.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten Fachgesetze sind bei der Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zielaussagen der Fachpläne

Als Fachpläne werden das:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV 2016)
- Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP-MM/R 2011)
- Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V 2003)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock 1. Fortschreibung (GRLP M-V 2007) berücksichtigt.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Das Gemeindegebiet Sanitz umfasst eine Gesamtfläche von 8.236 ha und eine Einwohnerzahl von 5.747 Einwohnern. Die soziale Infrastruktur der Gemeinde ist trotz ländlicher Lage gut ausgebildet. Dazu zählen u.a. der Schulcampus, die Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Anlagen zur Freizeiteinrichtungen, welcher in direkter Nähe zum Aufhebungsgebiet liegen.

Nördlich des Aufhebungsgebietes liegt die Eisenbahnlinie Rostock-Sanitz-Tessin.

Zentral im Aufhebungsgebiet liegen die Festwiese der Gemeinde Sanitz und eine naturnahe Grünfläche. Aufgrund der Annäherung von schutzbedürftiger Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 14 ist eine Nutzung im Sinne der Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 (Festwiese) nicht mehr möglich.

Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der nächstgelegenen Schutzgebiete

Gemäß der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNTK) wurden nur wenige verschiedene Biotoptypen im Aufhebungsgebiet bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 klassifiziert. Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14. Die verbleibende Fläche des Bebauungsplans (Aufhebungsgebiet) ist geprägt durch eine im Südosten liegende naturnahe Grünfläche bzw. die Fläche für die Festwiese (wassergebundene bzw. teilversiegelte Fläche). Bei der im Südosten liegenden naturnahen Grünfläche handelt es sich um ein kleines Soll mit einem ausgeprägten Gehölzaufwuchs (vorrangig Weiden). In Teilen hat sich eine Verlandungsvegetation herausgebildet. Diese Fläche ist als naturnahe Grünfläche festgesetzt worden. Weiterhin befindet sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Reihe von Einzelbäumen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Naturschutzgesetzausführungsgesetz M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 berührt kein Schutzgebiet.

Schutzgut Wasser

Das Aufhebungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III zur Gewinnung von Trinkwasser aus Oberflächenwasser der Warnow und der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Niekrenz für Grundwasser. Aufgrund der Lage in den Trinkwasserschutzzonen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und in der TGL 43 850/01, /02 und /06 des Jahres 1986 sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Bezüglich des Grundwasserschutzes sind die Bestimmungen mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101: Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, Ausgabe 2006 abzugleichen.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Bereich des Aufhebungsgebietes >10 m. Aufgrund der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von größtenteils >10 m ist die Schutz des Grundwassers hoch.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 befindet sich kein Oberflächenwasser.

Schutzgut Boden

Der Boden im Bereich des Aufhebungsgebiets wird von einer Bodengesellschaft aus Tieflehm-/ Sand-Gley/ Pseudogley- Gley (Amphigley) mit starkem Grundwasser- und massigem Stauwassereinfluss geprägt. Der Bereich des Aufhebungsbereichs ist von sandigem Substrat geprägt. Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Grundmoräne mit ebenen bis flachwelligen Relief. Die nutzbare Feldkapazität des Bodens ist hoch.

Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde Sanitz ist dem Klimagebiet der mecklenburg-vorpommerschen Küste und Westrügen zugeordnet. Dieses ist von einem relativ ausgeglichenen Gang der Lufttemperatur, einer starken Luftbewegung (Land-Seewindsystem), einer hohen Luftfeuchte und einer häufigen Bewölkung charakterisiert. Die größte Häufigkeit erreichen Winde aus südwestlicher Richtung. Zur Niederschlagsmenge der meteorologischen Station Groß Lüsewitz (ca. 2 km westlich) für den Zeitraum 1951 bis 1980 sind 618 mm als Durchschnittswert angegeben. Sanitz selbst liegt gerade noch im Bereich des „niederschlagsreichen“ Gebietes. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli und der niederschlagsärmste der Februar. Die mittlere Jahrestemperatur für den Untersuchungszeitraum von 1951 bis 1980 wird für die meteorologische Station mit 7,7°C angegeben. Das Meso- und Mikroklima des Plangebiets wird von der Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt bestimmt. Das Relief, die Vegetation, die Bebauung

sowie die aquatische und terrestrische Flächen beeinflussen das Lokalklima eines Gebiets.

Besonders wichtig für das Stadtklima sind Kaltluftbahnen, welche zur Abkühlung des Siedlungsbereichs sowie zum Luftaustausch bedeutsam sind. Die Kaltluft entsteht dabei aufgrund nächtlicher Strahlungsabkühlung auf offenen Flächen der freien Landschaft und folgt geneigten Talern und Rinnen (Kaltluftschneisen) talabwärts. Wälder sind für die Produktion von Frischluft von besonderer Bedeutung.

In Bezug auf den hier relevanten Aufhebungsbereich, ist die derzeit ungenutzte Fläche, (naturnahe Grünfläche) als Freilandklimatop bzw. Grünanlagenbiotop einzustufen. Das bedeutet, dass ähnlich wie bei dem Freilandklima, nur mit einer geringeren Flächenausdehnung und geringeren Fernwirkung, eine starke nächtliche Abkühlung erfolgt und somit aufgrund der offenen Strukturen kühle Frischluft in den bebauten Siedlungsbereich gelangt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ein relativ hoher Anteil an Geschosswohnungsbau aus der Zeit vor 1990 kennzeichnet das Ortsbild der Gemeinde Sanitz. Aus diesem Grund soll durch die Umgestaltung des Ortsbildes mit freistehenden Einfamilienhäusern und wenigen Reihenhäusern der Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden.

Das Ortsbild im direkten Umfeld des Aufhebungsbereiches ist durch die Gebäude der Schulen und des Kindergartens, der Schießhalle, der Verkehrsanlagen (Bahngleise, Straßen) sowie der westlich angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 (allgemeines Wohngebiet).

Das Landschaftsbild der Gemeinde Sanitz ist vorrangig durch die zuvor beschriebenen Strukturen des Siedlungsbereichs geprägt. Im Bereich der freien Landschaft sind es hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche das Landschaftsbild bestimmen. Nur wenige Waldstrukturen ergänzen das durch die großflächige Landwirtschaft ausgeräumte Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter im Aufhebungsbereich bekannt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der überwiegende westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 für das Wohngebiet „Am Katswall“ vom 05.04.2016 erfasst. Durch die damit einhergehende Annäherung an schutzbedürftiger Wohnbebauung ist die Umsetzung der Ziele des Ursprungsplans, einschließlich seiner Änderungen (Festwiese) nicht mehr umsetzbar. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde werden neue Lösungen vorbereitet, so dass das kulturelle und soziale Leben der Gemeinde weiterhin auf einem Festplatz zurückgreifen kann und keine Einschränkungen verzeichnen muss.

Schutzgut Tiere, Pflanzen einschließlich der nächstgelegenen Schutzgebiete

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden zukünftige Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Eine erhebliche Beeinträchtigung für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume ist demnach nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden weitere Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Eingriffe in das Schutzgut Boden (durch z.B. Versiegelung) sind bei Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nicht als solche zu erfassen.

Schutzgut Klima und Luft

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt nicht zu Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. hat keine, das Plangebiet übergreifende Auswirkungen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es ist mit keiner Veränderung des Orts- und Landschaftsbild durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 zu rechnen. Durch die umliegende Bebauung ist das Orts- und Landschaftsbild bereits geprägt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Anlagen, Bodendenkmale sowie Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 bereits vollständig überlagert und der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 und der zentrale Bereich mit der Kindertagesstätte sind durch bestehende bauliche Anlagen und die entsprechenden Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung geprägt. So verbleiben lediglich die Festsetzungen der Festwiese, welche nicht mehr als solche genutzt werden kann (heranrückende Wohnbebauung) und die südlich davon liegende naturnahe Grünfläche.

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung würde dieser Zustand beibehalten werden. Eine spätere Nutzung nach § 34 BauGB wäre nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit dem Aufhebungsverfahren findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Das Erfordernis einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im vorliegenden Aufhebungsverfahren nicht gegeben.

Nach der Planaufhebung wird das Plangebiet zum Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 vollständig überlagert.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 und der zentrale Bereich mit der Kindertagesstätte sind durch bestehende bauliche Anlagen und die entsprechenden Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Ursprungsplans und der 1. Änderung geprägt. Für die festgesetzte Festwiese wurde von der Weiternutzung aufgrund des Bebauungsplans Nr. 14 abgesehen.

Damit verbleiben lediglich die Festsetzungen der Festwiese, die nicht mehr genutzt werden kann und südlich davon eine bestehende naturnahe Grünfläche als noch verbleibender Regelungsgegenstand des Bebauungsplans Nr. 7.

Daher ist eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 die einzig sinnvolle Lösung. Eine alternative Planungsmöglichkeit besteht nicht.

Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, erübrigt sich die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme und der positiven Einschätzungen für den Fall der Aufhebung sind keinerlei Gutachten, Nachweise oder ähnliche Untersuchungen erforderlich.

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter. Der Umweltzustand im Aufhebungsbereich wird gemäß dem heutigen Bestand erhalten bleiben.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes würde sich der im Zusammenhang bebaute Bereich nach § 34 BauGB beurteilen.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Aufhebung

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen der Aufhebung auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Die von der Planung zur Aufhebung des Bebauungsplans tatsächlich betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sanitz.

Die umgesetzten Teile der bisherigen Planung befinden sich in privatem Eigentum.

Sie sind von der Aufhebung nicht betroffen, da bestandswirksame Vorhaben errichtet wurden.

Von daher sieht die Gemeinde Sanitz keinerlei Notwendigkeit zur Anwendung der Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung wie der §§ 45 ff BauGB (Bodenordnung) zur Umsetzung der Aufhebungsabsichten.

VIII. Hinweise für die Aufhebung

Auch nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich seiner 1. Änderung verbleiben Flächen im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Dalwitzhof-Sanitz der Deutschen Bahn AG.

Daher ist zu beachten, dass aufgrund der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen durch die DB AG auf diesen Flächen erforderlich werden.

Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind bei Planungen auf diesen Flächen zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt dies für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

Ansprüche daraus können nicht geltend gemacht werden.

Auf den bisherigen naturbelassenen Grünflächen im Südosten des Bebauungsplangebiets haben sich Gehölzstrukturen entwickelt, die als Wald einzustufen sind.