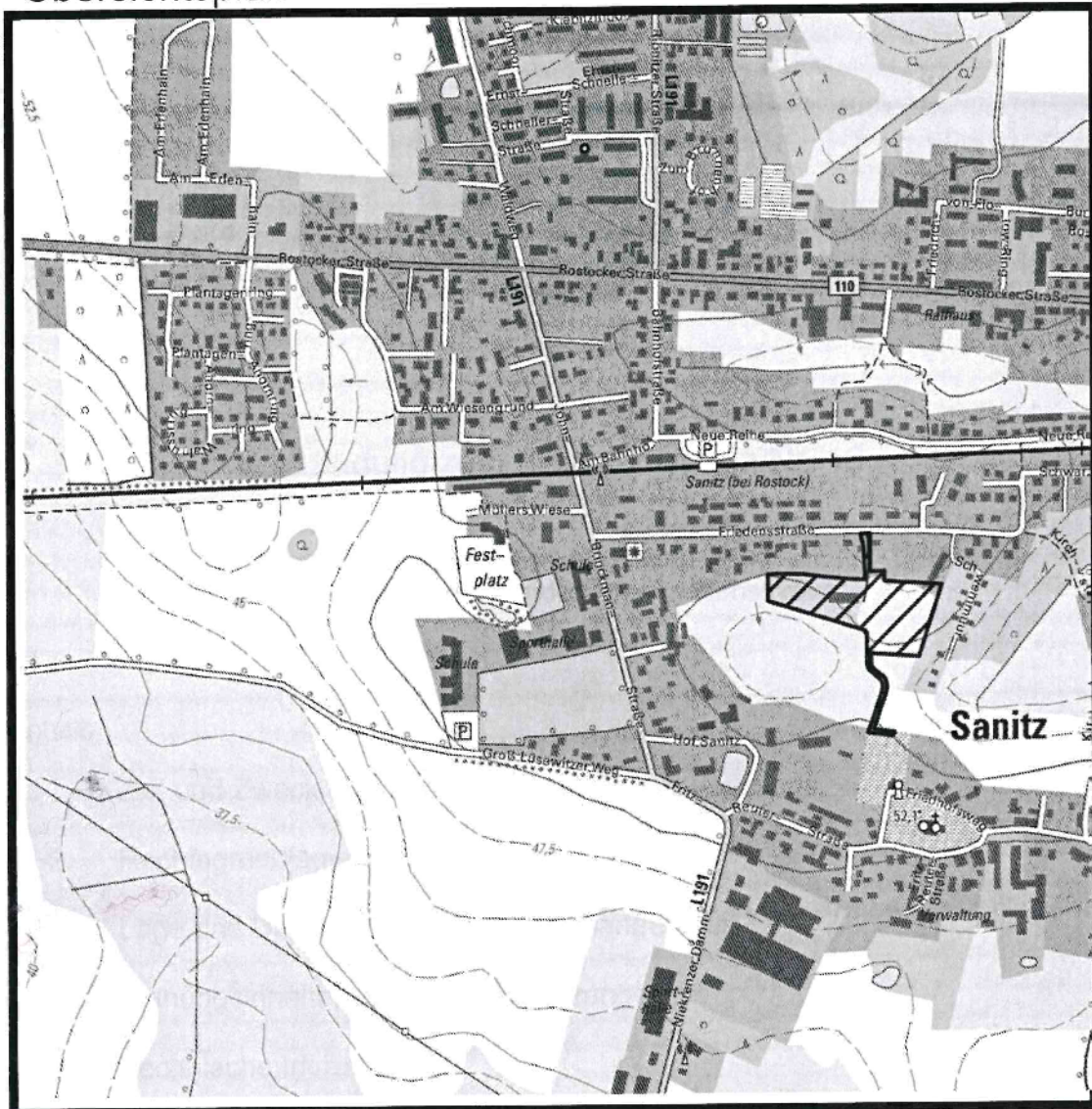




Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

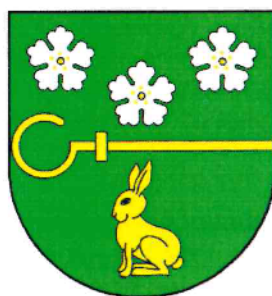
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16

“Wiesenblick“ in Sanitz
für das Wohngebiet südlich der Friedensstraße

Sanitz, Juni 2017



Joachim Hünecke
Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16

„Wiesenblick“ in Sanitz
für das Wohngebiet südlich der Friedensstraße

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	6
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	6
5. Technische Infrastruktur	8
6. Grünordnung, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete	9
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11
8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	11
Anlage: Umweltbericht	13

Verfasser

Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M. Sc. F. Winter

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

**Grünordnerischer
Beitrag:**



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Sanitz erfreut sich kontinuierlich großer Beliebtheit in ihrer Funktion als Wohnstandort. So besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere für ein altersgerechtes Wohnen, dem bereits durch die 2014 wirksam gewordene 2. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen wurde.

Im Flächennutzungsplan wurden weitere Wohnbauflächen dargestellt, unter anderem die Wohnbaufläche W 8. Diese Fläche befindet sich in der Nähe des Sanitzer Zentrums, südlich der Friedensstraße, teilweise auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Das nahe dem Zentrum gelegene Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei bietet gute Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend verschiedener Nutzungsanforderungen. Es lassen sich bereits aus räumlichen Aspekten zwei Abschnitte definieren, die der Nutzung für allgemeine und für altersgerechte Wohnzwecke entsprechen. Dabei wird ein altersgerechtes Wohnen besonders durch eine bereits vorhandene Wohnbaufläche gleicher Art, die nördlich an das betreffende Grundstück angrenzt, begünstigt.

Um der Nachfrage nach neuem Wohnraum nachzukommen wird es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und durch örtliche Verkehrsflächen, die Zulässigkeit von Wohngebäuden im Rücken der straßenbegleitenden Bebauung begründet. Dementsprechend liegt der Festsetzungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplans vor, der im Regelverfahren durchgeführt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, mit zwei in ihrer Ausprägung unterschiedlichen Baufeldern. Dabei soll ein nordöstliches Baufeld altersgerechtes Wohnen ermöglichen und in einem weiteren Baufeld im Süden und Westen bauträgerfreies Bauen von Einfamilienhäusern realisiert werden.

Die Potenziale einer geordneten Innenentwicklung wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Sanitz keine Reserven vorhanden sind, die geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf annähernd zu decken, besonders auch in Hinblick auf ein altersgerechtes Wohnen. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich auch weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind.

Die Gemeinde Sanitz ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohnbedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen.

Damit soll die Leistungsfähigkeit der Gemeinde Sanitz als Wohnstandort gestärkt und das Angebot an die ansässige Bevölkerung hinsichtlich des altersgerechten Wohnens aller Arten gesichert werden.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 02.02.2016. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Entwicklung der gemeindeeigenen Fläche des Wohngebietes W8 südlich der Friedensstraße in zwei Bauabschnitten,
- altersgerechtes Wohnen in einem östlichen Bauabschnitt,
- Westlicher und südlicher Bauabschnitt mit bauträgerfreiem Bauen von Einfamilienhäusern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, wurde durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, vom 02.01.2017 bis zum 16.01.2017 durchgeführt werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck am 13.05.2016 in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2016 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2017.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), 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), berichtigt am 20.01.2016 (GVObI. M-V S.

28/29), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Sanitz für das Wohngebiet W 8 „Wiesenblick“ in Sanitz südlich der Friedensstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz (Neubekanntmachung in der Fassung, die der Flächennutzungsplan durch die 2. Änderung und Berichtigung erfahren hat) als Wohnbaufläche W 8 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29),

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesenblick“ liegt auf der Wohnbaufläche W8 des Flächennutzungsplans in zentraler Lage, südlich der Friedensstraße und befindet sich mit einem Teil der Fläche auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Mit der Planung erfolgt eine Verdichtung zu einem altersgerechten Wohnstandort in der Innenstadt der Gemeinde Sanitz. Weiterhin wird durch die Planung eine Durchwegung zum Standort des Friedhofs ermöglicht und sichergestellt.

Von der Planung werden die Flurstücke 38/96, 38/102, 48/23, 49/2, 49/3, 131/37 und Teile der Flurstücke 48/24, 50/13, 51/1, 53/4 der Gemarkung Sanitz, Flur 2 erfasst.

Der Umfang des Bebauungsplangebiets beträgt 18.865 m².

Davon umfassen das Baugebiet Nr. 1 eine Fläche von 6.750 m², das Baugebiet Nr. 2 eine Fläche von 7.059 m², die Grünfläche 415 m², die Fläche für Versorgungsanlagen 14 m², die Verkehrsfläche 3.392 m² und die besondere Verkehrsfläche 1.094 m².

Verkehrsanbindung

Mit der Lage etwa 15 km östlich der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 110 sowie die Landesstraßen 19 und 191 ist Sanitz gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Sanitz wird durch die Buslinien 112, 114, 115, 116, 120, 132, 136, 139 und 140 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Sanitz mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Das Haltestellennetz wurde in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut und dem gestiegenen Bedarf angepasst. Damit bestehen auch gute

Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Sanitz mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die straßenseitige Anbindung wird durch den direkten Bahnanschluss des Ortes Sanitz an die Strecke der Deutschen Bahn AG Rostock-Tessin ergänzt.

Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets

Auf dem westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich derzeit noch eine ungenutzte Gärtnerei, von deren Bestand lediglich eine bauliche Anlage fortbesteht. Der westliche Teil hingegen besteht aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und weist keine baulichen Anlagen auf.

Gesetzlich geschützte Biotope, Wald Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz

Durch das Bebauungsplangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 überplant.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.

Weiterhin liegen im Bebauungsplangebiet die Gewässer 2. Ordnung 15/15/1 und 15/15/1/2. Der verrohrte Bereich des Gewässers 15/15/1 wird durch die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)“ überplant.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Eigentum eines Erschließungsträgers. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Sanitz besteht grundsätzliche Übereinstimmung zur Entwicklung des Gebiets.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre) oder § 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke, im östlichen Bereich auch für spezielle Wohnformen altengerechter/barrierefreier Natur in allen denkbaren Formen, lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen. Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall angepasst.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Nutzungen sind in der Ortslage ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Nutzung im vorliegenden zentrumsnahen Bereich widersprechen.

Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung schwerlich vereinbar.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

In dem Baufeld WA 3 werden entsprechend der Planungsziele gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohnvorhaben für altersgerechtes Wohnen für zulässig erklärt

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des Bebauungsplangebiets in 3 Baufelder.

Im Baufeldern 1 (Westen) und 2 (Südosten) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Dabei wird die Entwicklung im Bestand bei bescheidener Ergänzung gesichert und gleichzeitig der von der Gemeinde gewünschte Charakter erreicht. Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal ein Vollgeschoss, gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V beschränkt werden. Dies ist für die gewünschte Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser ausreichend und gewährleistet, dass sich das Wohngebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.

Im Baufeld 3, für den vorgesehenen Neubau von altengerechten/barrierefreien Wohnungen, ist eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird sich weitestgehend an dem nördlich angrenzenden Wohnstandort gleichen Charakters orientiert und lässt ein zusammenhängendes Wohngebiet für altengerechtes/barrierefreies Wohnen entstehen.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Erschließung der beiden Bauflächen von der Friedensstraße kommend und der fußläufigen Verbindung nach Süden, in Richtung des Friedhofs.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der jeweils nördlich angrenzenden Grundstücke, gleicher Prägung. Damit werden Baugrenzen, die eine Bebauung in 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen ermöglichen, gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze, Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind an der westlichen und nördlichen Grenze des Baufeldes 1 sowie im Norden und Osten des Baufeldes 3 nicht außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Friedensstraße, auf der Fläche der Einfahrt der ehemaligen Gärtnerei. Die Zuwegung wird als Stich ausgeführt. Entsprechend der beiden unterschiedlichen Baufelder liegen zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten vor. Das westliche Plangebiet erhält eine weiterführende Erschließung ebenfalls in Form einer Stichstraße und der östliche Abschnitt wird durch eine richtungsgebundene Ringstraße erschlossen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird über das örtliche Abwassernetz erfolgen. Da aufgrund des Gefälles im Gelände eine Pumpstation notwendig ist, wird im Bebauungsplan eine „Fläche für die Pumpstation“ festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.“

Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt.

„Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.“

Diese Regelung erfolgt auch zur Sicherstellung einer geringen Brandlast.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien und zum Material und der Art der Dächer der Gebäude getroffen.

Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert. Weiterhin wird als gestalterisches Ziel für die Baufläche 1 die Entwicklung von klassischen Einfamilienhäusern mit Satteldach angestrebt.

5. Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die EURAWASSER NORD GmbH im Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz bzw. die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 in der Friedensstraße gewährleistet.

Löschwasser

Durch die EURAWASSER kann über das Trinkwassernetz lediglich eine Löschwassermenge von 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden. In Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ist jedoch die Bereitstellung der nötigen Löschwassermenge gewährleistet. Zusätzlich kann durch ein Ringsystem mit 2 Hydranten die Versorgung mit Löschwasser gesichert werden.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die in der Friedensstraße vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 100 PVC erfolgen und über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gesichert werden.

Niederschlagswasser

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist nicht möglich. Es ist beabsichtigt das Niederschlagswasser zentral abzuleiten und mittels eines Staukanals die Einleitmenge zu regulieren.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V sowie die Errichtung

von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit dem Energieträger Gas soll über das Netz der HanseWerk AG, als Netzbetreiber innerhalb der Gemeinde Sanitz, erfolgen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie soll über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz gewährleistet. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 auszuweisen. Als Verlegetiefe für Kabel sind von 0,60 m bis 0,80 m vorgesehen.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Gemeindegrundstücke genutzt. Bei Planungen und Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind: Die "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG" sowie die "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG" zu berücksichtigen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation soll über die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden.

6. Grünordnung, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete

Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn wurde das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan beauftragt, eine Bestandsaufnahme und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorzuschlagen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,9 ha. In 4 Teilflächen werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine Ring- und eine Stichstraße von der Friedensstraße aus.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Fläche und durch die Umnutzung von Flächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsteht eine kleine naturnahe Grünfläche. Diese Fläche bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Abbuchung von einem Ökokonto. Diese ist im weiteren Verfahren zu klären.

Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Erwerb an einem Ökokonto festgesetzt. Der Erwerb der Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen.

Es sind 20.551 m² Kompensationsflächenäquivalent aus einem noch zu bestimmenden Ökokonto zu erwerben. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)“

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wurde, wurden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 16 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Vor einem Abbruch der Halle und der Nebengebäude sind diese durch einen Fachmann auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Sollten Sommerquartiere gefunden werden, so sind die Abrissarbeiten außerhalb dieser Nutzungszeit durchzuführen.

Die vorhandenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutperiode in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt und gerodet werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei Arbeiten im Vorfeld durch einen Fachmann zu untersuchen, ob Brutplätze von Gehölzbrütern vorhanden sind.

Bei einer Feststellung von Sommerquartieren von Fledermäusen sind Ausweichquartiere in der Umgebung zu schaffen. Die Anzahl und Größe ist abhängig von der Anzahl und der Größe der vorgefundenen Population.

Da Bereits eine genaue Untersuchung durch die Firma Green Way erfolgte ergeben sich folgende Festsetzungen im Bebauungsplan:

„Zum Schutz vor Störungen der Brutvögel ist eine Beseitigung der vorhandenen Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei Arbeiten im Vorfeld durch einen Fachmann zu untersuchen, ob Brutplätze von Gehölzbrütern vorhanden sind.“

„Für den Verlust von Vögelnestern sind in der nahen Umgebung 4 Mehlschwalbendoppelnerster und weiter Nestbaumöglichkeiten zu schaffen. Des Weiteren sind 3 Halbhöhlenkästen an den Bäumen im Bereich der Kirche im südlichen Geltungsbereich anzubringen.“

„Für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind 2 Fledermauskästen vom Typ 1 FGRH der Firma Hasselfeldt in der nahen Umgebung an Bäumen anzubauen. Die Maßnahme hat in Absprache mit einer ökologischen Baubetreuung zu erfolgen.“

„Vor Beginn der Erschließung ist zum Schutz der Zauneidechse eine Prüfung des Vorkommens durchzuführen.“

7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Sanitz sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mögliche **Asbestbelastungen** darf nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition** aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Für anfallende **Überschussböden** und Bodenmaterial das auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Im Zuge von Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme von **landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen** (Meliorationsanlagen) in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß der §§ 5 und 7 LWaG M-V, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow

vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes „Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Durch extrem ungünstige Wetterbedingungen kann es zu Geräuschemissionen durch Bauteile am Antennenträger des Funknetzes der Telekom im Süden des Plangebiets kommen.

Garagen und Carport im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der GarVO M-V auszuführen.