

# Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20

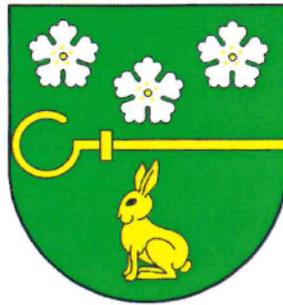
“Eichenweg“ in Sanitz

Sanitz, Januar 2018



Joachim Hünecke  
Bürgermeister

A handwritten signature in green ink, corresponding to the name Joachim Hünecke.



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20

“Eichenweg“ in Groß Lüsewitz  
für den ehemaligen Wirtschaftshof

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	7
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	8
5. Technische Infrastruktur	10
6. Artenschutz	11
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11
8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	11

**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

## **1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

Innerhalb des Ortes Groß Lüsewitz befindet sich ein ehemaliger Wirtschaftshof, der derzeit vornehmlich als Abstellfläche genutzt wird. An diesem Standort, der sich im nördlichen Teil der gemischten Baufläche M 14 des Flächennutzungsplans befindet, droht durch das Ausbleiben einer standortgerechten Nutzung ein städtebaulicher Missstand durch Brachfallen zu entstehen.

Da sich die Gemeinde Sanitz als Wohnstandort weiterhin großer Beliebtheit erfreut und eine Nachfrage am Wohnstandort Groß Lüsewitz besteht, gibt es ein Interesse den ehemaligen Wirtschaftshof in einen Wohnstandort zu entwickeln. Grund für die stetige Nachfrage nach Wohnraum, besonders auch in Groß Lüsewitz ist die gute Versorgung mit Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Sanitz ist ein wichtiger Bundeswehrstandort und beheimatet über 380 Unternehmen. Weiterhin finden sich innerhalb der Gemeinde Sanitz mehrere Forschungsinstitute. Diese Forschungsinstitute sind in Groß Lüsewitz angesiedelt. Dort wird unter anderem durch das gemeindeeigene AgroBio Technikum als Innovationszentrum ein besonderes Klima für Forschung im Bereich der Biotechnik schafft. Hierzu zählen das Unternehmen NPZ Innovation GmbH für Züchtungsforschung und das Julius-Kühn-Institut als Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen. Darüber hinaus befindet sich in Groß Lüsewitz ein hochspezialisierte Teil der Kulturpflanzenbank des Leibniz-Institutes für Pflanzengenetik und Kulturpflanzenforschung Gatersleben.

Der Forschungsschwerpunkt des Ortes Groß Lüsewitz trägt dazu bei, dass die Wohnraumnachfrage deutlich erhöht ist und eine Entwicklung von Wohnraum auch außerhalb des Hauptortes der Gemeinde Sanitz Sinn ergibt, da das Interesse an arbeitsplatznahe Wohnen sehr groß ist. Die Auslastung der gemeindeeigenen Wohnungen, vertreten durch die SaWEG, liegt bei 95 % und entspricht damit einer vollständigen Belegung. Die derzeit nicht bewohnten Wohnungen befinden sich in der Sanierung oder sind bereits für die Sanierung vorgesehen. Hinzu kommt die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum durch die Unterbringung von Flüchtlingen im Gemeindegebiet. Dementsprechend liegt es im Interesse der Gemeinde Wohnraum zu schaffen und dies auch kurzfristig durch private Initiativen zu unterstützen.

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 auf dieses Interesse reagieren. Ziel der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets, das vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt sein soll. Damit soll eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Wirtschaftshofs erfolgen und ein vollständiges Brachfallen vermieden werden. Zusätzlich soll in einem kleinen Teilbereich des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen Raum für alternative Wohnformen geschaffen werden. Damit kann ein weiterer Standort für altersgerechtes Wohnen im Gemeindegebiet entstehen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung dient, sind die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um eine Verletzung der Belange des gesetzlichen Artenschutzes von vornherein auszuschließen, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Gewerbebetrieb und einem landwirtschaftlichen Betrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Bebauung mit Wohngebäuden ohne Einschränkungen möglich.

Weiterhin wurde eine Prognose zu möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche des anliegenden landwirtschaftlichen Betriebs angefertigt, dessen Ergebnisse eine Geruchsbelastung innerhalb der zulässigen Grenzwerte für ein Wohngebiet darstellen.

Das beschleunigte Verfahren ermöglicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen und nachträglich eine Berichtigung vorzunehmen. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche M 14 dar, wird hier von dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, mit dem der Ort Groß Lüsewitz als Wohnstandort innerhalb der Gemeinde Sanitz seiner Rolle als Arbeits- und Forschungsstandort entsprechend gestärkt werden soll. 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 für die organische Siedlungsstruktur Groß Lüsewitz, sieht sich die Gemeinde auch in Übereinstimmung mit den Grundzielen der Raumordnung. Es werden durch die Umnutzung bebauter Gebiete konsequent vorhandene Innentwicklungspotenziale ausgeschöpft und zeitgleich wird mit der beabsichtigten Entwicklung ein städtebaulicher Missstand behoben.

## **2. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.03.2017. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 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, in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 09.06.2017 durchgeführt werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck am 12.05.2017 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 23.05.2017 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 der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung wurden für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.09.2017 bis zum 20.10.2017 öffentlich und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung](http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung) ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen am 08.09.2017 und im Internet unter [www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung](http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung) ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Ausle-

gungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des § 13 a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ für den ehemaligen Wirtschaftshof in Groß Lüsewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 16.01.2018 erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 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 gemischte Baufläche M 14 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz derzeit im Änderungsverfahren, innerhalb dessen die Planung in Groß Lüsewitz berücksichtigt wird. Weiterhin räumt der § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB die Möglichkeit ein, mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen und nachträglich eine Berichtigung vorzunehmen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.02.2018, wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 rechtswirksam. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063) und die
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),

unmittelbar und vollständig wirksam.

### **3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets**

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ liegt auf einem Teil der gemischten Baufläche M 14 des Flächennutzungsplans in zentraler Lage in Groß Lüsewitz und befindet sich auf einem ehemaligen Wirtschaftshof.

Mit der Planung wird der nördliche Teil des Wirtschaftshofes überplant und die derzeit ungenutzte Bebauung der Garagen und einzelner Lagerhallen aufgelöst.

Von der Planung werden das Flurstück 50/307 und Teile des Flurstücks 50/305 der Gemarkung Sanitz, Flur 2 erfasst.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Davon beträgt die bebaubare Fläche ca. 1,8 ha, die Grünfläche ca. 0,1 ha und die Verkehrsfläche ca. 0,5 ha.

Wohnfläche gesamt	18.032 m <sup>2</sup>
Grünfläche gesamt	1.222 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche gesamt	4.677 m <sup>2</sup>

### **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 in Sanitz, ist der Ort Groß Lüsewitz gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Groß Lüsewitz wird durch die Buslinien 112, 120 und 136 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Groß Lüsewitz sowohl mit dem Gemeindezentrum Sanitz als auch mit dem Oberzentrum Rostock. 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 Groß Lüsewitz mit dem ÖPNV zu erreichen.

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

### **Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets**

Derzeit ist das Plangebiet vollversiegelt und ist weitestgehend ungenutzt. Die vorhandenen Garagen sind teilweise ungenutzt und in einem schlechten Zustand. Vormalig befand sich auf dem Areal eine Tankstelle, die im Zuge der Planung fachgerecht entsorgt wird. Nördlich und südlich der westlichen Anbindung befinden sich Gebäudeteile die bereits im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes genutzt werden. Diese werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Im Süden des Plangebietes, an der östlichen Anbindung angrenzend, befindet sich derzeit eine Lagerhalle, die durch das Flurstück 50/48 mittig in drei Teile gliedert. Die betreffende Halle soll im Zuge der Entwicklung des Plangebietes zurückgebaut werden. Dementsprechend wird durch den Bebauungsplan nur ein Teilbereich der Halle überplant.

### **Altlasten**

Da durch den Bebauungsplan ein ehemaliger Technikstützpunkt überplant wird ist eine genauere Untersuchung in Bezug auf Altlasten notwendig. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Ortsbegehung mit Vertretern der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises sowie des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg durchgeführt. Durch die Ortsbegehung und die Aussagen ehemaliger Mitarbeiter und des Flächeneigentümers konnten Standorte mit besonderem Bearbeitungsbedarf in Hinblick auf Altlasten identifiziert werden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich zunächst eine Garage, die als Zwischenlager für Pflanzenschutzmittel diente. Laut Aussage ehemaliger Mitarbeiter fand hier lediglich die Anlieferung und eine Weiterverteilung der Stoffe statt. Davon südlich befinden sich zwei Tankstellen. Die ältere Tankstelle mit vermuteten Errichtungsjahr von 1957 verfügt über unterirdische Tanks und ist mit Errichtung der neuen

Tankstelle außer Betrieb gegangen. Die neue Tankstelle, westlich der Alten, ist im Zeitraum von 1987 bis 1988 errichtet wurden. Diese verfügt über zwei oberirdische Tanks mit einer Größe von je 1980 l.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die ehemalige Werkstatt des Technikstützpunktes.

In zentraler Lage des Bebauungsplangebietes befinden sich Nebenräume der Werkstatt, die vornehmlich der Lagerung von Öl in Fässern und Ersatzteilen dienen.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Düngemittelhalle.

Alle genannten Gebäude sind seit 1999 nicht mehr in aktiver Nutzung. Laut Aussagen der ehemaligen Mitarbeiter und des derzeitigen Eigners befinden sich die Gebäude überwiegend bereits seit 1991 nicht mehr in Benutzung. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass es keine anderen Nutzungen, außer den genannten gab. Ein Eintrag von Stoffen in den Boden ist grundsätzlich möglich.

Entsprechend der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort wurde ein detaillierteres Gutachten erstellt, in dem die verschiedenen Standorte untersucht wurden. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die alte Tankstelle, der Lagerort für das Öl und ein Teil der Werkstatt Überschreitungen der Prüfwerte aufweisen. Allerdings konnte keine tiefergehende Beeinträchtigung der Böden ermittelt werden.

In Absprache mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock und der zuständigen Stelle im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wurde das weitere Vorgehen abgestimmt. Demnach wird in dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Böden der drei betreffenden Standorte durch unbelastete Böden zu ersetzen ist.

#### **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 Oberflächenwasserfassung „Warnow“, jedoch außerhalb von Schutzzonen der Grundwasserfassung.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt sind. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung sind die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis März zulässig. Zusätzlich ist im Oktober eine Besatzkontrolle von Fledermäusen vorzunehmen und gegebenenfalls deren Bergung und Abfang durchzuführen.

Weiterhin werden zusätzliche CEF-Maßnahmen notwendig die mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb abgestimmt sind.

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. 20 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

Diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Nutzung im vorliegenden 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.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet ist räumlich in 4 Baufelder geteilt. In allen Baufeldern wird eine einheitliche Bebauung angestrebt.

Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal zwei Vollgeschosse, gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V beschränkt werden, um den von der Gemeinde gewünschten Charakter zu erreichen. Dies ist für die gewünschte Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser ausreichend und gewährleistet, dass sich das Wohngebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt um größtmögliche Freiheiten auch bei geringer Grundstückgröße zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Erschließung.

##### **Überbaubaren 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 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

##### **Straßenverkehrsflächen**

Aufgrund des Verlaufs der vorhandenen Leitungen, des speziellen Zuschnittes und der angestrebten Nutzung des Plangebietes ergeben sich nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Positionierung der Erschließungsstraße. Im Sinne des Planvorhabens ist eine ringförmige Erschließung die effizienteste Lösung. Allerdings lässt sich diese nicht in einer Breite ausführen, dass ein Begegnungsfall berücksichtigt werden kann. Dementsprechend ist zur Vermeidung von Konflikten eine richtungsgebundene Erschließung beabsichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Milchstraße und führt ringförmig durch das Plangebiet. Die Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße vorgesehen. In Richtung der Niekrenzer Straße ist eine Stichstraße als Anliegerstraße für maximal drei Grundstücke geplant. Um die unerwünschte Durchfahrt von PKW zu vermeiden,

ist ein Poller vorgesehen. Die zentralen Grundstücke des Baugebiets WA 4 sollen durch eine private Stichstraße erschlossen werden.

Die Querschnitte in den unterschiedlichen Abschnitten der Erschließungsstraßen sind detailliert in der Planzeichnung Teil A dargestellt. In der Haupteerschließung ist eine Breite von 3,2 m für die Fahrbahn, ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m und Längsparkflächen mit einer Breite von 2 m vorgesehen. Die Stichstraße in Richtung der Niekrenzer Straße ist mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen.

Die Radien der Kurven sind entsprechend der Vorgaben der RAST 06 geplant und ermöglichen eine störungsfreie Durchwegung des Plangebietes.

Durch die Bereitstellung von Parkflächen in Längsrichtung zum Straßenverlaufen können mindestens 35 Stellplätze gesichert werden.

### **Grünflächen**

Derzeit ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Im Zuge der Entwicklung des Gebiets sollen zwei kleinere Grünflächen entstehen. Zentrales Element soll die bereits im Bestand befindlich Eiche im Norden des Plangebiets darstellen. Der Baum soll erhalten bleiben und von einer parkähnlichen Grünfläche begleitet werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist beabsichtigt einen bepflanzten Wall zu errichten, der den angrenzenden privaten Grundstücken zugeordnet werden und sowohl eine akustische wie auch optische Abschirmung zu der angrenzenden Halle bieten soll.

Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, weshalb hiervon abgesehen wird.

### **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 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.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die EURAWASSER Nord GmbH im Anschluss an das in Groß Lüsewitz vorhandene Netz bzw. die Anlagen in der Milchstraße gewährleistet.

### **Löschwasser**

Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Hierfür kann auf den Hydranten in Moorweg 2 (Fb 251005) und den Hydranten in der Niekrenzer Straße (Fb 251008) zugegriffen werden.

### **Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über das in Groß Lüsewitz vorhandene Netz erfolgen und ist über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gesichert. Hierzu ist eine Umverlegung der bestehenden Leitungen notwendig, die in Absprache mit der EURAWASSER Nord GmbH erfolgen wird.

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird in das in Groß Lüsewitz vorhandene Netz geleitet werden. Hierzu wird es im Abwassertrennsystem, das neu einzurichten ist, aus dem Plangebiet abgeleitet. Der bisher vorhandene Mischwassersammler kann dadurch in Teilen vom Netz genommen.

### **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 HanseGAS 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 Groß Lüsewitz 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. Artenschutz

### Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, 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 Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg erstellt wurde, sind die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 20 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 worden.

Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- „3.1 Rodungen von Gehölzen und Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und erheblicher Störungen von Brutvögeln nur im Zeitraum von Oktober bis März zulässig.
- 3.2 Zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen und erheblicher Störungen von Fledermäusen sind vor Gebäudeabbrüchen Besatzkontrollen, Bergungen und Abfänge durchzuführen.
- 3.3 Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:
  - Installation von vier Nisthilfen aus Holz- bzw. Pflanzfaserbeton in geeigneten Gebäuden der benachbarten und ungenutzten Stallanlage für Rauchschnalben,
  - Installation von vier witterungsbeständigen Nisthilfen (Halbhöhlenbrüterkästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage oder verbleibenden Bäumen für Bachstelze und Hausrotschnalben,
  - Installation von vier witterungsbeständigen Brutplätzen ( zwei Sperlingskoloniekästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage für Sperlinge,
  - Errichtung eines Mehlschnalbenturms mit mindestens 40 Nistplätzen (Schnalben) und Spalträumen (Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes. Zur Beförderung der Besiedlung sind 20 Kunstnester am Schnalbenturm zu montieren und eine Klangattrappe einzusetzen. Es sind vor Abbruch des Gebäudes mindestens fünf Brutpaare nachzuweisen.“

## 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

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).

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial 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. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Ebenso sind keine Einschränkungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplangebiets etwa durch Richtfunkstrecken oder Leitungen und Anlagen der überörtlichen technischen Infrastruktur 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.

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.

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.

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.

Zu den Betriebsmitteln der **E.DIS AG** sind nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 Abstände einzuhalten und vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nicht freigelegt oder überbaut werden. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung nötig. Eine Umverlegung von Anlagen ist mittels Antrag abzustimmen.