



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 21

der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Obstgarten“

in Sanitz, westlich des Waldweges und südlich der Baumschule

Sanitz,

3.12.2018

Hünecke, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

06.11.2018

ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
3. Grundzüge der Planung.....	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	6
5. Erschließung des Plangebietes	7
5.1. Verkehr	7
5.2. Technische Infrastruktur.....	7
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	9
7. Flächenbilanz	12
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	12

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Die Gemeinde Sanitz hat sich zu einem nachgefragten Wohnstandort im weiteren Umland des Oberzentrums Rostock entwickelt und ist durch ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen geprägt (Eigentums- und Mietwohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, seniorenrechtliche Wohnmodelle). Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort fußt dabei auf einer leistungsfähigen, planmäßig entwickelten Gemeinbedarfs- und Versorgungsinfrastruktur (vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote, medizinische Versorgungseinrichtungen, Kindertages- und Hortbetreuung, Grund- und Regionalschule sowie Gymnasium, unterschiedliche Freizeiteinrichtungen), auf einer sehr guten Verkehrsanbindung über Straße und Schiene sowie auf vielseitigen und qualifizierten Arbeitsmöglichkeiten in der Gemeinde und im Umfeld. Die Nähe zu Rostock und zur Küste und die Einbettung in eine reichhaltige Naturkulisse stützen diese Standortvorteile.

Dem entsprechend richtet die Gemeinde ihre Entwicklungsziele vornehmlich auf eine Konsolidierung und einen moderaten Ausbau der Wohnnutzung in einer nachfragegerechten Angebotsstruktur. Als Reaktion auf einen anhaltenden Nachfragedruck hat sie dazu in ihrem Flächennutzungsplan (3. Änderung) entsprechende Wohnbauflächen zur Nachnutzung aufgelassener Altstandorte und zur Arrondierung bestehender Siedlungsflächen vorbereitet.

Bestandteil dieser Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen ist auch die Fläche mit zwei langjährig aufgelassenen Stallgebäuden zwischen dem Obstblütenweg und dem Waldweg. Die neu entstandene Wohnbebauung am Obstblütenweg (B-Plan Nr. 13 „Kauhirsberg“) soll auf diesem Lückenstandort eine Fortsetzung bis zum Anschluss an die Wohngrundstücke am Waldweg finden. Dazu hat die Gemeinde mit einem privaten Investor ein entsprechendes Bebauungs- und Nutzungskonzept abgestimmt, das eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorsieht und sich nach Art und Maß der Nutzung an die Wohnbebauung der Umgebung anlehnt. Trotz der integrierten Standortlage und einer gesicherten äußeren Erschließung ist das Vorhaben angesichts des Umfangs der geplanten Entwicklung und der Größe der Baulücke jedoch nicht nach § 34 BauGB zulassungsfähig. Insbesondere die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Art der Grundstückerschließung bedürfen einer ordnenden Vorgabe und erfordern insoweit die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein B-Plan ist hier darüber hinaus auch erforderlich, um die von möglichen Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu koordinieren. Dies kann hier nicht dem Bauantragsverfahren überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung der Gemeinde Sanitz.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan Nr. 21 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei stützt sich die Gemeinde auf die Anwendungsvoraussetzungen des §13b BauGB, um Zweifeln darüber vorzubeugen, ob das in einer ca. 110 m breiten Baulücke gelegene Plangebiet grundsätzlich noch als Innenbereich anzusprechen ist.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13a, b BauGB sind gegeben, da sich das Plangebiet mit den westlich, südlich und östlich benachbarten Einfamilienhausgrundstücken in integrierter Standortlage befindet und bei einer geplanten Baugebietsfläche von 4.050 m² eine Grundfläche von 10.000 m² erkennbar unterschritten wird (vgl. § 13b (1) Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestünden (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten). Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans befinden sich jedoch keine Natura 2000 - Schutzgebiete; das nächstgelegene Gebiet liegt in einer Entfernung von > 750 m (FFH-Gebiet DE 1840-302 „Billenhäger Forst“). Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen bestehen nicht, weil, die Siedlungsflächen ‚Am Erlenhain‘ und ‚Kranichmoor / Großer Stein‘ mit ca. 400 m bzw. ca. 550 m deutlich dichter am Schutzgebiet liegen und ihrerseits die FFH-Schutzziele nicht beeinträchtigen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:**Raumordnung und Landesplanung:**

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben.

Sanitz übernimmt im Zentralortesystem des Landes die Funktion eines Grundzentrums, dessen Nahbereich sich auf die Ortsteile der Großgemeinde Sanitz erstreckt. Die Gemeinde ist dem landesplanerisch festgelegten Ober- und Mittelbereichbereich des Oberzentrums Rostock zugeordnet (vgl. LEP 3.2 (3, 4) RREP 3.2.2 (1, 2)).

Die Planung ist im Gemeindehauptort lokalisiert. Sie ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Der Bebauungsplan entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist, vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat dieem Bebauungsplan in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 23.07.2018 zugestimmt.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung aufgrund der 3. Änderung stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Teil der Baufläche W 20 dar. Die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung wird also gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Sanitz in integrierter städtebaulicher Lage. Es grenzt im Osten, Süden und Westen an die Ortsbebauung mit Einfamilienhäusern. Nördlich grenzen die Flächen der Baumschule an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen sind.

Von der Planung werden die Flurstücke 15/21 sowie 17/63 – 17/66 der Gemarkung Sanitz Hof, Flur 2 erfasst. Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 5.028 m².

Das Grundstück ist zzt. noch mit zwei leer stehenden Stallgebäuden und einem Keller bebaut (Grundfläche insgesamt ca. 3.967 m²); weitere Flächen einer ehem. Dungplatte sowie Fahrflächen usw. sind als betonierte Bereiche versiegelt. Die Gebäude mit Ausnahme des Kellers und die versiegelten Flächen sollen abgebrochen werden. Bzgl. des Kellers sind die weiteren Nutzungsabsichten zzt. nicht erkennbar; zunächst soll das Bauwerk erhalten werden. Die Freiflächen sind durch eine ruderale Kriechrasenflur geprägt. Die nördliche Grenze ist mit einer geschlossenen Gehölzreihe aus Hasel, Holunder, Esche und Liguster bewachsen. An der Ostseite des ehem. Stalls steht eine mehrstämmige Pflaume. Die Gehölze fallen nicht unter die Erhaltungsvorschrift des § 18 NatSchAG M-V

Das Plangebiet ist verkehrlich über eine ca. 50 m lange und 6,75 m breite Zufahrt an den Waldweg angeschlossen; von hier ist das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erreichbar. ÖPNV-Angebote sind in der Ernst-Schneller-Str. und der Rostocker Straße (Bus; ca. 300 m bzw. 800 m) sowie am Bahnhof (Bahn; ca. 700 m) verfügbar.

Das Grundstück wird im südlichen Teilbereich von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Regenwasserleitung des WWAV gequert (DN 400 B), die weiter in Richtung Obstblütenweg verläuft.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von bindigen Sedimenten geprägt ist, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials sind oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt); die Mutterbodendeckschichten sind durch Bearbeitung gestört. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Bei Aufweichungen der Lehm- und Mergelschicht sind diese Böden deshalb für die Gründung von Hochbauten nur bedingt geeignet. Insbesondere für die Flachgründung von Gebäuden sind setzungsunempfindliche Gründungsvarianten und / oder Baugrundverbesserungen durch Austausch ungeeigneter Weichböden vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 10^{-8}$ m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet, so dass eine zentrale Regenentwässerung erforderlich wird oder für eine örtliche Regenwasserversickerung erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) erforderlich werden (vgl. Pkt. 5.2).

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Warnow zuzuordnen, es entwässert über den Graben aus Sanitz in die Kösterbeck. Die Vorflut wird über den verrohrten Graben 15/12/2 gebildet, der westlich des Plangebietes verläuft und sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV „Untere Warnow- Küste“ befindet. Dieser Vorfluter gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte liegen die Isohypsen des oberen Grundwasserleiters bei etwa 40 m ü.HN. Das Grundwasser ist mit einem Flurabstand von > 10 m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) sind von der Planung nicht berührt. An der Westseite des Waldweges, nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein stehendes Kleingewässer, das als geschütztes Biotop anzusprechen ist. Die geplante Neuordnung

und –bebauung im Plangebiet beeinflusst die bestehenden örtlichen Verhältnisse des Gewässers und seine Ufervegetation jedoch nicht.

Bodendenkmale: In den westlich an das Plangebiet angrenzenden Neubaugebieten sind Bodendenkmale bekannt geworden. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 9).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, wobei zu einzelnen Nutzungsarten folgende Differenzierungen vorgenommen werden: Ferienhäuser, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, die als Ausnahmen in Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen sind, werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Gleichzeitig werden Räume für Ferienwohnungen (sog. Einlieger-Ferienwohnungen), die in Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls als Ausnahmen vorgesehen sind, in diesem B-Plan allgemein zugelassen (sh. TF 1.1).

Hinsichtlich des Ferienwohnens besteht die städtebauliche Zielsetzung in der Wahrung des Gebietscharakters der umliegenden Wohnbereiche und insbesondere in der Vorbeugung von möglichen Störungen durch unabhängig genutzte Ferienwohnungen. Konflikte zwischen dem Dauerwohnen und unabhängig genutzten Ferienwohnungen, die sich aus der Spezifik der Ferienwohnnutzung im Unterschied zum Dauerwohnen (unterschiedliche Aktivzeiten) und aus dem ständig wechselnde Personenkreis in den Ferienwohnungen (Rücksichtnahme) ergeben, sollen im Plangebiet vermieden werden. Da dieses Konfliktpotenzial bei Einlieger-Ferienwohnungen deutlich reduziert ist, ist das Vorsorgeinteresse hier gegenstandslos. Im Sinne eines unaufwendigen Baugenehmigungsverfahrens zugunsten der künftigen Bauherren werden solche Ferienwohnnutzungen deshalb allgemein zugelassen und können damit unbürokratisch nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfrei gestellt werden.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden aus Konzentrationsgründen ausgeschlossen, um eine möglichst intensive Ausnutzung der Fläche für die wohnungspolitische Absicht des B-Plans zu erreichen und um die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen an der Rostocker Straße zu stärken.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Oberkante und der Traufhöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Maßfestsetzungen orientieren sich dabei an den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 12, 13 und berücksichtigen das auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Planungsziel.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,4 an der nach § 17 (1) BauNVO gestatteten Obergrenze. Zum Nachweis notwendiger Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen darüber hinausgehende Überschreitungen zulassen, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre. Im B-Plan werden diesbezüglich keine Bestimmungen getroffen, die dieses Ermessen einschränken.

Die Festsetzung der Bauhöhe nimmt Bezug auf die angrenzenden Neubaugebiete – max. zwei Vollgeschosse; Traufhöhe max. 6,5 m, Oberkante (z.B. First) max. 9,5 m über Niveau der festgesetzten Mischverkehrsfläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Nach § 9 (3) BauGB wird zusätzlich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit max. 0,5 m über dem vorbezeichneten Straßenniveau geregelt (TF 1.4), um eine bruchlose Fortsetzung der Baustrukturen des angrenzenden Baugebietes Kauhirtsberg und der Wohnbebauung am Waldweg zu sichern. Die Bauhöhenfestsetzungen lässt grundsätzlich die Errichtung aller im Einfamilienhaus-Segment gebräuchlichen Bauformen zu: Bungalowtyp, Steildachtyp mit zum Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss, Stadthaus mit flachem Dach und zweigeschossig aufgehender Fassade, auch Reihenhäuser).

Die Orientierung der Planfestsetzungen an den in unterschiedlichen Baujahren / Epochen entstandenen Einfamilienhäusern der Umgebung wird nach § 86 LBauO MM-V durch eine baugestalterische Vorgabe der zulässigen Dachneigung im Bereich von 20° bis 45° ergänzt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze den Verlauf eines Regenwassersammlers. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird ein aus Artenschutzgründen vorrangig zu erhaltender Keller berücksichtigt und nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen. In der Abwägung zwischen den Artenschutzbelangen und dem Interesse der künftigen Bauherren an der Grundstücksnutzung wird hier eine von Bebauungen freizuhalten Fläche festgesetzt, die jedoch als Ausnahme mit Nebenanlagen bebaut/genutzt werden darf, wenn erforderliche Bedingungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfüllt sind (vgl. Pkt. 6, TF 1.3). Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird außerdem die „gewachsene“ Bebauungs- und Nutzungsstruktur des östlichen Nachbargrundstücks berücksichtigt (Waldweg 5 / Flst. 17/10). Ohne eine entsprechende eigentumsrechtliche Legitimation oder Berücksichtigung von Abstandsflächen wurde hier an die Grundstücksgrenze herangebaut und diese überbaut sowie die Gebäudenutzung auf Teile der ehem. Stallgebäude ausgedehnt. Die im Plangebiet festgesetzte Baugrenze schließt hier deshalb unmittelbar an das Nachbargebäude an. Die Festsetzung soll eine zivilrechtliche Klärung bis hin zum Erhalt von ggf. unverzichtbaren baulichen Nutzungen des Nachbargrundstücks ermöglichen. Klarstellend ist allerdings festzuhalten, dass die Festsetzung die bestehenden bauordnungs- und eigentumsrechtlichen Defizite weder legitimiert noch bereinigt. Weitergehende Beschränkungen sind nicht erforderlich; die Festsetzung folgt insoweit den nach § 6 LBauO M-V einzuhaltenden Mindestabständen.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhäuse, Eingangstreppen, Windfang, Erker etc.).

Die Zulassung von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 (5) BauNVO ist unter Berücksichtigung der o.g. Leitung und des o.g. Ausnahmeverhaltes für die Bauverbotfläche unbedenklich. Für den Fall erforderlicher Arbeiten an der Leitung ist der Zugang, einschließlich der Aufnahme von Oberflächenbefestigungen durch den Eigentümer zu gewährleisten.

Für das Plangebiet wird in logischer Fortführung der Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.

Zahl der Wohnungen:

Ebenfalls mit dem Ziel, die im Plangebiet zugelassene Neubebauung strukturell an die Umgebungsbebauung anzupassen, wird die Wohnungszahl je Gebäude auf 2 Wohneinheiten begrenzt (TF 1.2). Strukturfremde Mehrfamilienhäuser können somit in diesem Plangebiet nicht errichtet werden.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Waldweg verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an den Waldweg erfolgt durch Festsetzung einer 6,75 m breiten Mischverkehrsfläche. Diese ist als Stichstraße ausgeprägt und wird deshalb im Kopfbereich mit einem Wendehammer ausgestattet, der den Verkehrsraumanforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges genügt (vgl. RAS 06, Bild 57).

Der notwendige Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, ist gem. § 49 LBauO M-V grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Warnow - Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. zusätzlich erforderlicher wassertechnischer Anlagen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH zu regeln. Der WWAV erbringt keine Erschließungsleistungen für Bebauungsplangebiete.

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmt der WWAV als Leitungsträger nicht zu.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Anschluss an die im Waldweg bestehende Versorgungsleitung DN 150 AZ des WWAV vorgesehen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über diese Leitung abgesichert werden.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten aus dem Trinkwassernetz. Auf den Vorrang der Trinkwasserversorgung und der Sicherung der Trinkwasserqualität im Leitungssystem wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Rückgriff auf eine Hydrantenversorgung ist erforderlich, da der 300 m - Löschbereich bestehender, für die LöWa-Entnahme geeigneter und ausgerüsteter offener Gewässer nicht ausreicht, um das Plangebiet ausreichend zu versorgen.

Aus der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll. Nach Einschätzung der Sanitzer Feuerwehr sind der bestehende Hydrant an der gepl. Straßeneinmündung in den Waldweg und weitere Hydranten im Umfeld für die Erstbrandbekämpfung ausreichend; zusätzlich ist eine Löschwasserentnahme aus dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Teich möglich, obwohl dieser nicht über besondere Ausrüstungen für Löschwasserzwecke verfügt.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschatzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die Löschwasserbereitstellung aus dem dem Trinkwassernetz ist zwischen der Gemeinde, dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.

Sollte sich aus der Erschließungsplanung netzbedingt das Erfordernis für einen zusätzlichen Hydranten ergeben, ist seine Herstellung beim Versorgungsunternehmen (Nordwasser GmbH) im Rahmen der Gebietserschließung gesondert zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und sind vom künftigen Erschließungsträger zu tragen. Die Wartung und Unterhaltung des Hydranten ist dazu zwischen der Gemeinde und der Nordwasser GmbH vertraglich zu vereinbaren. Die Unterhaltungskosten sind in der Haushaltsplanung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Die Schmutzwasserableitung wird durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal des WWAV im Waldweg (DN 200) gewährleistet, der in die Kläranlage Sanitz entwässert. Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Sollte im Ergebnis der Erschließungsplanung die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes oder die Anordnung von Druckunterbrecherschächten notwendig werden, wird für die Standortwahl auf die bestmögliche Vermeidung möglicher Geruchs- und Geräuschbelästigung für angrenzende Wohnbebauungen hingewiesen.

Für das anfallende Regenwasser wird wegen der bindigen Bodenverhältnisse ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen. Auf den nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes bestehenden Grundsatz der vorrangigen Ausschöpfung bestehender Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück wird dabei hingewiesen. Die fehlende Versickerungseignung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Baugrundgutachten gegenüber dem WWAV als Entsorgungspflichtigem nachzuweisen.

Aufgrund des anliegenden RW-Sammlers DN 400 B, der das Plangebiet im Süden quert, besteht gleichzeitig Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Regenentwässerungssystem des WWAV. Auch aus Gründen des vorbeugenden Gewässerschutzes (Trinkwasser-Schutzzonenordnung) sind zumindest jegliche befestigten Flächen an das bestehende öffentliche RW-Netz anzuschließen. Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser und den Anschluss an das Regenwassernetz des WWAV ist ein hydraulischer Nachweis der Aufnahmefähigkeit des vorhandenen RW-Netzes zu erbringen. Die Vorgaben der Nordwasser GmbH sind einzuhalten. Ein Anschluss ist unter Vorgabe einer Einleitbegrenzung möglich. In Abhängigkeit davon sind in der Erschließungsplanung ggf. bedarfsgerechte Rückhaltermöglichkeiten zu berücksichtigen (Rigolenkörper, Staukanal o.ä.).

Der bestehende RW-Sammler, der über das Plangebiet verläuft, ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan mit Leitungsrechten festgesetzt (Planzeichnung, Teil B Nr. 3.1). Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und

das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen (z.B. Bepflanzungen), die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden (sh. TF 3.1; Hinweis Bepflanzungen s.o.).

Energie:

Die Gas- und Elt-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH, HanseGas GmbH). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Im Plangebiet befinden sich zzt. keine Nieder- und Mittelspannungsanlagen der E.DIS Netzgesellschaft oder Versorgungsanlagen der HanseGas GmbH. G. (Bei Tiefbauarbeiten ist eine aktuelle Bestandsplan-Auskunft gleichwohl erforderlich.)

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom zzt. nur im Randbereich

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Nach der Abfallsatzung LRO sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringdienst). Dazu sind die privaten Fahrflächen ggf. für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen und zu befestigen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Grünordnung:

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bruchlosen Fortsetzung der von Westen herangerückten Einfamilienhaus-Bebauung kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine Freiraumqualität wie im Umfeld des Geltungsbereichs erwartet werden kann.

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Auf Anregung der Naturschutzbehörde wurde zusätzlich geprüft, ob planbedingt im Zusammenhang mit notwendigen Ausnahmeentscheidungen vom naturschutzrechtlichen Erhaltungsgebot für Bäume ab 100 cm Stammumfang ggf. weitergehende Ausgleichserfordernisse zu erwarten sind. Der Gehölzstreifen an der Nordseite des Plangebietes und westlich des ehem. Stalls setzt sich aus Hasel, Holunder, einem Liguster und einer Esche zusammen. Es wurden Stammumfänge zw. 15 und 30 cm gemessen, die Esche hat einen StU von 40 cm. Gehölze mit Stammumfängen > 100 cm wurden nicht festgestellt. An der Ostseite des Stalls steht eine mehrstämmige Pflaume, die als Obstgehölz nicht geschützt ist. Eine

ggf. im Planvollzug beabsichtigte Rodung der Gehölze kollidiert deshalb nicht mit der Schutzvorschrift des § 18 NatSchAG M-V.

Ein darüber hinaus von der Naturschutzbehörde angeregter Schutzstreifen zu dem als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechenden nordöstlich des Plangebietes gelegenen Ententeich wurde in der Planung nicht berücksichtigt. Das Kleingewässer ist durch angrenzende Bebauungen und Fahrflächen geprägt und wird für die Kleintierhaltung genutzt. Von der geplanten Bebauung geht deshalb keine Gefahr der Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes des Teichs i.S.v. § 20 (1) NatSchAG aus. Ein Erfordernis für einen Schutzstreifen besteht deshalb nicht – letztlich auch, weil eine Schutzstreifenfestsetzung im B-Plan nur ein kleines Segment der Teichumgebung beinhalten und die Gesamtsituation des geschützten Biotops bestenfalls marginal ändern würde.

Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Zur Prüfung, ob/inwieweit die mit diesem B-Plan zugelassene Nutzung und Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen kann, wurden die Festsetzungen in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft (AFB)¹. Dazu erfolgte im Zeitraum vom 30.04.2018 bis zum 01.08.2018 eine Überblickskartierung der Biotoptypen und eine Kartierung von Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen sowie eine Potenzialabschätzung bzgl. der Artengruppen Säugetiere, Reptilien, Libellen, Käfer sowie Tag- und Nachtfalter.

Kartierbefunde:

Nach den Kartierbefunden kommen im Plangebiet keine der nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten vor. Ein Vorkommen der in Mecklenburg heimischen und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten fünf Libellenarten, vier Käferarten, und drei Schmetterlingsarten konnte im Plangebiet anhand ihrer Lebensraumanforderungen und der vorhandenen Habitatrequisiten ebenfalls ausgeschlossen werden. Potenziell auszuschließen waren ebenfalls artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzungen durch streng oder besonders geschützte Säugetiere oder Reptilien.

Für Fledermäuse hat die wesentliche Plangebietsfläche eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es wurden geringe Jagdaktivitäten von Zwerg-, Rohhaut-, und Breitflügelfledermäusen an den nördlichen Gehölzstrukturen beobachtet. Hierdurch werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, die den Festsetzungen des B-Plans als Vollzugshindernis entgegenstehen könnten. Desweiteren nutzen einzelne Breitflügel- und Zwergfledermäuse die Strukturen unter den Hohlpfannen des südöstlichen Stallgebäudes als Tagesverstecke (Männchen-Sommerquartier). Das Quartierpotenzial im Dachgeschoss des nordöstlichen Anbaus ist als gering zu betrachten. Das aufgelassene Gebäude im Nordwesten des Plangebietes wies keinerlei Nutzung durch Fledermäuse auf (Ausflugbeobachtung, Kot-, Fraß-, Fettflecke). Für den Keller an dem vg. nordöstlichen Gebäudeanbau wurde aufgrund zahlreicher Spalten an der Decke, des feuchtkühlen Raumklimas und guter Einflugmöglichkeiten allerdings ein bedeutsames Winterquartierpotenzial festgestellt. Eine genauere Feststellung der Quartiernutzung durch Fledermäuse ist jedoch nur in einem Erfassungszeitraum von Mitte November bis Ende Februar möglich.

Die Lebensraumnutzung durch Amphibien ist im überwiegenden Teil Plangebietes artenschutzrechtlich nicht relevant. Jedoch wurden im Keller an dem nordöstlichen Anbau einzelne Individuen von Teichmolch, Grünfröschen, Erd- und Knoblauchkröte beobachtet. Die Tiere nutzten den Keller wahrscheinlich als Überwinterungsplatz, bis dieser auch aufgrund sinkender Wasserstände zur Amphibienfalle wurde. Die Knoblauchkröte ist streng geschützt (Anhang IV der FFH-Richtlinie); für die kontinentale biogeographische Region Mecklenburg-Vorpommern wird der Erhaltungszustand der Art als ungünstig (U1) eingestuft (LUNG 2006).

Im Ergebnis der Brutvogelkartierung wurden im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld insgesamt 13 Brutvogelarten nachgewiesen. Sie sind als Arten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. In den aufgelassenen Gebäuden des Plangebietes wurden Niststätten von Gebäude- bzw. Nischenbrütern nachgewiesen: insgesamt 17 besetzte und 27 (im Jahr 2018) unbesetzte Rauchschnalbenester, zwei Amselnester und ein Hausrotschwanznest. Die Nester dieser Brutvögel, mit Ausnahme der Rauchschnalbe, werden jährlich neu angelegt. Die Rauchschnalbe wird in M-V auf der Vorwarnliste geführt, in Deutschland gilt sie als gefährdete Art. Die Fortpflanzungsstätte der Rauchschnalbe ist, anders als bei den übrigen o.g. Brutvogelarten, ganzjährig geschützt. Zusätzlich wurden Gehölzbrüter festgestellt, deren Nester jährlich jeweils neu angelegt werden. Die Brutreviere konzentrieren sich auf die

¹ Schoppmeyer, Umwelt & Planung, 20.08.2018

gehölzbewachsenen Randbiotop; in den strukturarmen Staudenfluren des übrigen Plangebietes wurden keine Brutvorkommen von Bodenbrütern festgestellt. Bei den festgestellten Gehölzbrütern handelt es sich um ubiquitäre Arten, die in einem weiten Spektrum verschiedener Lebensräume vorkommen. Die im Plangebiet festgestellte Lebensraumnutzung hat deshalb keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Art im weiteren räumlichen Umfeld.

Maßnahmeerfordernisse und Festsetzungen:

Mit Blick auf die Befunde zu Fledermausvorkommen sind als Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Fledermäusen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) Bauzeitenregelungen erforderlich. Der Verlust der als Tagesverstecke genutzten Sommerquartiere ist entsprechend auszugleichen.

Ein planbedingter Abbruch des südöstlichen Stallgebäudes und des nordöstlichen Anbaus ist im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar artenschutzrechtlich unbedenklich. Da die Gemeinde entsprechend dem Katalog des § 9 BauGB nicht ermächtigt ist, Bau- und Realisierungszeiten zu regeln, sind die diesbezüglichen planungsrechtlichen Konfliktlösungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen einschließlich des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes entfalten ihre Rechtsverbindlichkeit jedoch unabhängig von den Festsetzungen eines B-Plans („... Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen ...“ bei zulässigen Beeinträchtigungen, § 44 (5) BNatSchG). Unter Beachtung der vgl. Vermeidungspflichten stehen die festgestellten Sommerquartiernutzungen durch Fledermäuse im Dachbereich des südöstlichen Stallgebäudes und des nordöstlichen Anbaus dem Vollzug des B-Plans deshalb nicht entgegen. Die gesetzliche Vermeidungspflicht in Gestalt der Bauzeitenregelung wird dazu als Hinweis B im B-Plan vermerkt. Ein Ausgleich der abbruchbedingten Quartierverluste erfolgt entsprechend den Feststellungen des AFB durch Anbringung von drei Fledermausspaltenkästen an den geplanten Gebäuden (Teil B Nr. 2.1) auf der Grundlage einer durch die Naturschutzbehörde am ... in Aussicht gestellten Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG.

Bei dem Keller als potenziellem FM-Winterquartier wird im Interesse eines raschen Abschlusses des Aufstellungsverfahrens und unter Zurückstellung baulicher Nutzungsmöglichkeiten auf der betroffenen Teilfläche von einer detaillierteren Feststellung der Quartiernutzung zunächst abgesehen. Die Planfestsetzungen werden insoweit auf das Ergebnis der Potenzialabschätzung abgestellt. Ein baubedingter Verlust des pot. Winterquartiers ist gem. § 44 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zulässig, wenn vor dem Eingriff durch eine Ersatzmaßnahme die Erhaltung der ökologischen Funktion des Winterquartiers im räumlichen Zusammenhang gesichert wird. Eine bauliche Umnutzung oder ein Abbruch des Kellers erfordert zudem ebenfalls eine Bauzeitenregelung (Zeitraum außerhalb der potenziellen Nutzung als Winterquartier vom 20. April bis 01. Oktober) und zusätzlich eine vorherige Besatzkontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung. Im B-Plan wird der Keller deshalb von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart (Festsetzung der Baugrenze, vgl. Pkt. 4) und als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt (Planzeichen 15.8), um das potenzielle Winterquartier zunächst zu schützen. Da die ökologische Funktion des Quartiers nach den Feststellungen des AFB durch entsprechende Maßnahmen ersetzbar ist, wird ein Abbruch oder eine bauliche Umnutzung jedoch als Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen, soweit die o.g. Maßnahmen Berücksichtigung finden (Teil B Nr. 1.3). Eine zur genaueren Befunderhebung erforderliche Winterzählung (Mitte November bis Ende Februar) wird ebenfalls auf die Vorhabenebene im Rahmen dieser Ausnahmeregelung verlagert. Soweit eine Ausnahme nach § 31 BauGB zum Abbruch/Umbau des Kellers gewährt wird, bestehen grundsätzlich in bereits als Fledermaus-Winterquartier hergerichteten Anlagen in Güstrow oder Fahrenholz Optimierungsmöglichkeiten; durch Einbau zusätzlicher Spaltenquartiere ist eine Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen hier möglich. Mit diesem vorhabenorientierten Lösungsansatz wird ein angemessener Interessenausgleich hergestellt, der unter Wahrung der Artenschutznormen bauliche Nutzungsmöglichkeiten zumindest für Nebenanlagen i.S.v. § 23 (5) BauNVO (Nebenanlagen) offen lässt und gleichzeitig vermeidet, dass unter zzt. noch nicht absehbaren Verwertungsinteressen bzgl. des Kellers u.U. unbegründete Ersatzvorkehrungen festgeschrieben werden. Maßgeblich für diesen Regelungsansatz ist dabei auch die Lage des Winterquartiers im engen Siedlungszusammenhang und der damit verbundene erhöhte antropogene Nutzungsdruck, durch den Störwirkungen auf das Winterquartier zzt. nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig bleibt dem Grundstückseigentümer aber auch ein Fortbestand oder gar weiterer Ausbau des Quartiers unbenommen.

Bei Bau- oder Abbruchmaßnahmen in dem Keller am nordöstlichen Anbau ist bezüglich der festgestellten Amphibien das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG berührt. Eine weitergehende Lebensraumnutzung, die artenschutzrechtlich relevant wäre, wurde im AFB nicht festgestellt. Um ein Tötungsrisiko im Falle von Bau- oder Abbruchmaßnahmen in dem Keller auszuschließen, ist es als Vermeidungsmaßnahme erforderlich, vorgefundene Amphibien im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorher fachgerecht abzufangen und umzusiedeln. Die Maßnahme wird als Bedingung für die Gewährung einer Aus-

nahme nach § 31 BauGB von dem allgemein hier festgesetzten Bauverbot planungsrechtlich gesichert (Teil B Nr. 1.3)

Mit Blick auf die festgestellten Niststätten von Vögeln ist baubedingt eine Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Niststätten im Zuge von Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüchen möglich. Dies ist nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verboten, soweit nicht geeignete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG ergriffen werden oder auf der Ebene einer artenschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung nach § 45 (7) BNatSchG Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für Gebäude- und Gehölzbrüter ist eine Vermeidung des Tötungs- und Beschädigungsverbots durch eine Bauzeitenregelung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen oben über eine im Rahmen von B-Plänen fehlende Ermächtigung zur Bauzeitenregelung verwiesen. Auf die überwirkende gesetzliche Vermeidungspflicht nach § 44 (5) BNatSchG in Gestalt der Bauzeitenregelung, die als Hinweis B im B-Plan vermerkt wurde (s.o.), wird insoweit verwiesen. Bei beabsichtigten Gehölzrodungen oder –rückschnitten ist der explizit in § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG geregelte Verbotszeitraum beachtlich. Ergänzende Regelungen dazu sind hier sowohl entbehrlich als sie auch außerhalb der Regelungskompetenz der Gemeinde liegen (vgl. § 39 (5) S. 3,4 BNatSchG). Für den Verlust von Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter besteht kein Ausgleichserfordernis, weil die Erhaltung der festgestellten Arten im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes hinreichend gewährleistet ist. Der Verlust von 44 wiederkehrend genutzten Nistplätzen der Rauchschnalbe ist jedoch ausgleichsbedürftig im Verhältnis 1:1. Dazu werden außerhalb des Plangebietes an Stallgebäuden in Niekrenz (Fl. 1, Flst. 619/7,11/1,11/2 und Andere) und an einem Nebengebäude in Teutendorf (Fl. 1, Flst. 78/1, 78/2) insgesamt 34 Nisthilfen für Rauchschnalben angebracht. Die Maßnahmen sind durch Zustimmungserklärungen der jeweiligen Eigentümer gesichert. Für weitere 10 Nisthilfen konnte im Aufstellungsverfahren zum B-Plan noch keine Zustimmungserklärung erwirkt werden

Auf der Grundlage der Ergebnisse des AFB hat die UNB hierfür am ...08.2018 eine Ausnahmeentscheidung nach § 44 (7) BNatSchG in Aussicht gestellt. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme (44 Nisthilfen) wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sanitz und dem begünstigten Grundstückseigentümer (Flst. 15/21, 17/63 / Sanitz Hof, Fl.2) gesichert.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Baugebiete (WA)	4.218 m ²
2.	Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Mischverkehr)	810 m ²
3.	gesamt	5.028 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die

Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, das sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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 ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.