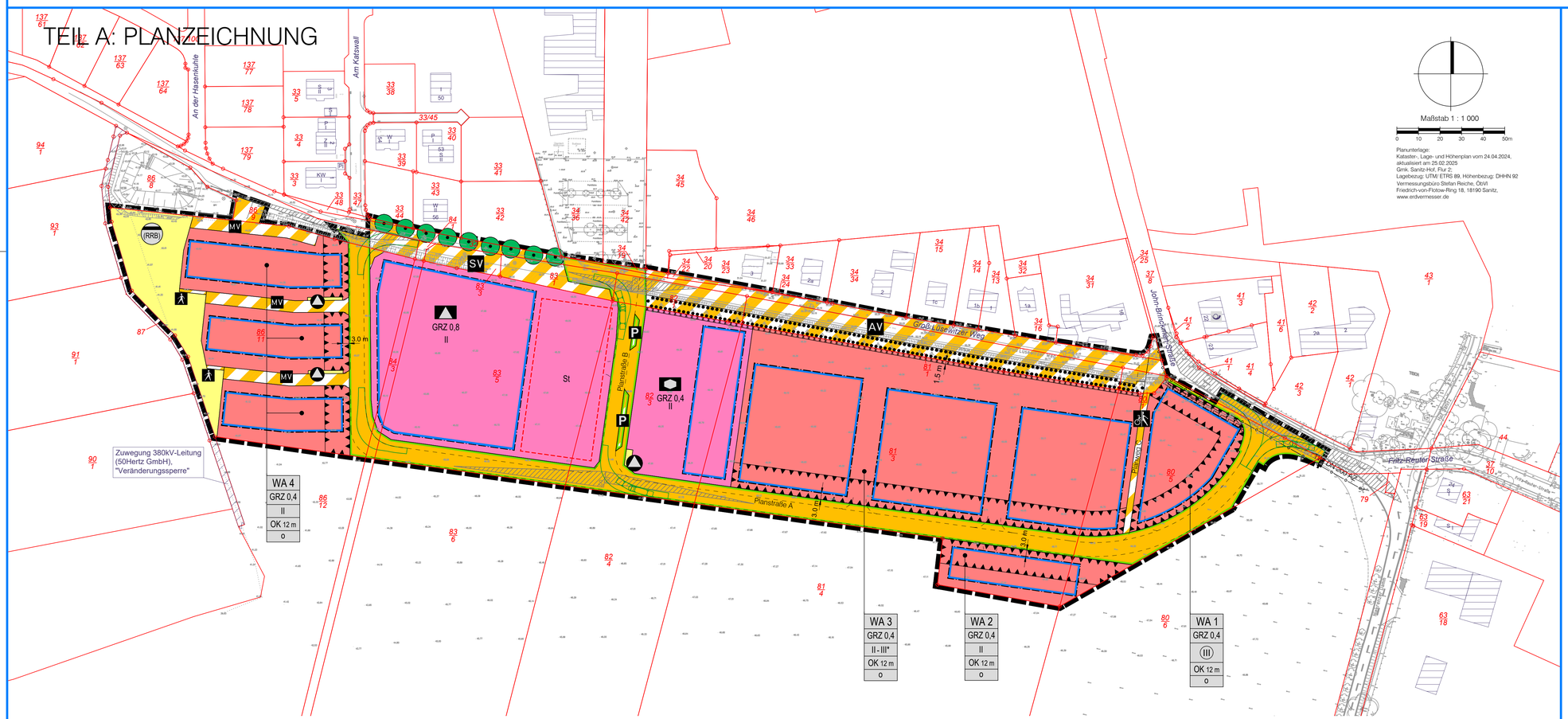
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "SÜDBLICK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 257), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom 25.11.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L191), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

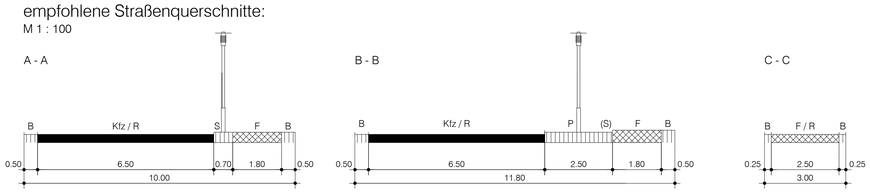


Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50m

Planunterlage:
Kataster-, Lage- und Höhenplan vom 24.04.2024, aktualisiert am 25.02.2025
Gmk. Sanitz-Hof, Flur 2;
Lagebezug: UTM/ ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92
Vermessungsbüro Stefan Reiche, ObVI
Friedrich-von-Flotow-Ring 18, 18190 Sanitz,
www.erdvermesser.de

empfohlene Straßenquerschnitte:
M 1 : 100



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
B = Bankett
S = Sicherheitsstreifen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen" am 14.06.2024 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist vom 01.07.2024 bis zum 31.07.2024 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 02.07.2024 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden Umweltinformationen wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 auf der Internetseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 11.07.2025 im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen" und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.11.2025 gebilligt.

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 25.02.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.

Sanitz, (Siegel) Reiche
ÖbVI

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen" am 12.12.2025 und auf der Homepage der Gemeinde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 (5) KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.2025 in Kraft getreten.

Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO, TF 1.3)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)
II - III* — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß; Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss gem. TF 1.2.3
(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
Höhe baulicher Anlagen
OK 12 m — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4.2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (sh. TF 1.2)
Einrichtungen und Anlagen:
Schule
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Zweckbestimmung:
MV — Mischverkehrsflächen
AV — Anliegerverkehrsfläche
SV — Schülerverkehrsflächen (Bushaltestelle, 3 Gelenkbusse 18 m)
Fußweg
P — öffentliche Parkstände im Straßenraum
Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:
(IRRB) — Rückhaltung von Niederschlagswasser
Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (privat, Benutzung am Abholtag) Recyclingbehälterplatz (öffentlich)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Pkw- und Fahrrad-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 3.1, 3.2) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

unterirdische Leitung (hier: TW, DN 200 AZ, 3 m Schutzstreifen beidseitig beachten)
Schleppkurve Gelenkbus 18 m
Sichtfläche (vgl. RASt 06, Pkt. 6.3.9.3)
vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung
unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 5 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
- sind allgemein zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 (2) BauNVO, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO;
- sind unzulässig: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. (§§ 1 (3), (5), (6), 4 BauNVO)

1.2 In den Flächen für den Gemeinbedarf sind neben der festgesetzten Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i. S. v. § 14 (3) BauNVO zulässig.
In der Gemeinbedarfsfläche ‚Schule' sind Pkw- und Fahrradstellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche auch für den Bedarf des nördlich benachbarten Schulcampus zulässig.

1.3 Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)

1.3.1 Für Reihenmittelhäuser und für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück darf die zulässige GRZ um 0,1 überschritten werden.

1.3.2 Geländeaufschüttungen bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO unberücksichtigt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.4.1 Im Baugebiet WA 3 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von höchstens 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und an 3 Gebäudeseiten mit einem Versatz von mind. 0,8 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses auszubilden.

1.4.2 Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden) sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindest-Geschosszahl unbeachtlich.

1.4.3 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

1.4.4 Für gebäudetechnische Anlagen - z. B. Aufzugsschacht, Schornstein, Solaranlagen - kann eine Überschreitung der festgesetzte Gebäudeoberkante bis 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1, 3) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen A, B zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1a, 2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den LPB III gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für			
		Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB

3.2 Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Alternativ sind aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
Terrassen und andere Außenwohnanlagen sind innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen unzulässig; Balkone sind hier mit geeigneten Schallschutzvorkehrungen auszurüsten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

4.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind Versiegelungen, Bodenab- und -auftragsmaßnahmen sowie eine Befahrung und Lagernutzung unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

5.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Kraftfahrzeugstellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen (notwendige Stellplätze). Hierzu zählen auch Garagenstellplätze. Für Wohngebäuden sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze nachzuweisen; die mathematischen Rundungsregeln sind dabei anzuwenden.

5.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtfelder an Einmündungen und Ausfahrten (vgl. RAST 06, 6.3.9.3) ist die Bau- und Wuchshöhe auf 0,8 m zu begrenzen.

5.3 Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen und den anliegenden Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen mit Schotter, Split, Kies oder anderen Stein- oder Kunststeinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

5.4 Abweichend von § 6 (1) LBauO M-V ist die Aufschüttung bis zu einer Höhe von 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die mit der Plangebietserschließung hergestellte Geländehöhe ist als Geländeoberfläche nach § 6 (4) LBauO M-V zu verstehen.

HINWEISE:

A Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekrenzer Damm (Grundwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnungen vom 27.03.1980 bzw. vom 11.02.1982 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

B Auf eine geplante Netzausbaumaßnahme der 50Hertz Transmission GmbH wird hingewiesen. Der parallel zur bestehenden 220 kV-Leitung geplante Neubau einer 380 kV-Leitung ist auf einer Trasse vorgesehen, die ca. 60 m südlich der Bestandsleitung verläuft (vgl. Übersichtskarte M 1:15.000). Westlich an das Plangebiet angrenzend (Flst. 87) ist eine Zuwegung zu der geplanten, aktuell in Veränderungssperre befindlichen 380-kV-Leitung 607/608 zu beachten und von sonstigen Nutzungen freizuhalten.
Die Freihaltung eines Korridors von 200 m, gemessen von der bestehenden Trassenachse 220 kV, ist ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie einen ausreichenden Schutzstreifen für den Parallelneubau der 380-kV-Leitung zu gewährleisten.

C Die Beeinträchtigungen der Feldhecke südlich des Groß Lüsewitzer Weges, die durch die heranrückende Wohn- und Gemeinbedarfsbebauung ausgelöst werden können, werden durch die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer dreireihigen Feldhecke mit Überhältern und Krautsaum (L ca. 240 m, A ca. 3.470 m²) außerhalb des Plangebietes ersetzt.
Das darüber hinaus im sonstigen Plangebiet ermittelte Ausgleichsdefizit von 50.318 KFÄ wird mit dem Kauf von Ökopunkten (KFÄ) aus der Landschaftszone Rückland Mecklenburgische Seenplatte ausgeglichen.
Die Ersatzpflanzung und der Ankauf der Ökopunkte sind durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Erschließungsträgerin gesichert.

Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 23

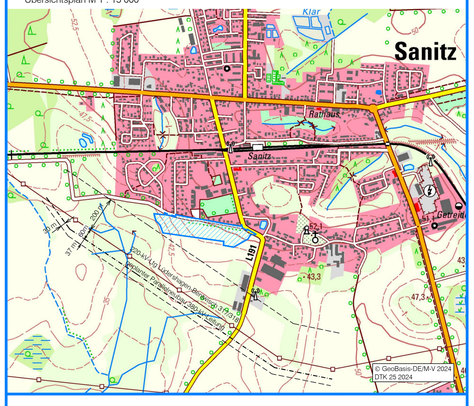
für das Wohngebiet "Südblick"

in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 191)

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 06.11.2025

Übersichtsplan M 1 : 15 000



Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Kröpeliner Straße 10 • 18055 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de
Bürgergemeinschaft für Stadt und Dorfentwicklung bsd Reinhard Böhm Ute Hoffmann Katrin B. Kühn Wilfried Millahn