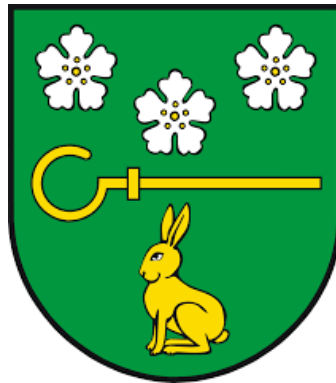


Bauleitplanung der Gemeinde Sanitz



Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.27
der Gemeinde Sanitz,
gemäß § 10 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für den Bereich
„Wohnbebauung ,Gärtnerei Ortmann“**

**Auftraggeber: Gemeinde Sanitz
Sachgebiet Bau- und Ordnungsverwaltung
18190 Sanitz · Rostocker Straße 19
Tel.: 03 82 09 / 480 - 38
Mail: anja.seelig@gemeinde-sanitz.de**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 09. Juni 2023

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
1.3	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	4
1.4	Entwicklung der Gemeinde - Wohnraumbedarf	6
1.5	Jugendhilfeplanung, Schulentwicklungsplanung und Pflegesozialplanung	7
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	7
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	8
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock 2007	9
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	9
3.	Baugebiet	9
4.	Lage und Größe des Plangebietes	10
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	11
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	11
7.	Planungsziele	12
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	12
8.1	Gestaltung des Baugebietes	12
8.2	Art der baulichen Nutzung	13
8.3	Maß der baulichen Nutzung	13
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	14
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	14
8.6	Verkehrerschließung	15
9.	Auswirkungen der Planung	16
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
10.1	Elektroenergieversorgung	18
10.2	Straßenbeleuchtung	19
10.3	Wasserversorgung	19
10.4	Heizung	19
10.5	Feuerlöscheinrichtung	19
10.6	Fernmeldeeinrichtung	19
10.7	Kommunikation	21
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	21
10.9	Abwasserbeseitigung	22
10.10	Abfallbeseitigung	22
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	23

12.	Altlasten	23
13.	Naturschutz	24
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	24
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	26
14.	Immissionsschutz	26
15.	Kataster- und Vermessungswesen	27
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	28
17.	Waldflächen	28
18.	Wasser- und Bodenverband	28
19.	Kostenschätzung	30

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Seite 1726), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 11. Mai 2021 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 08. Dezember 2020 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Sanitz fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.27 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Gärtnerei Ortmannt“ gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan Nr.27 unterstützt die Innenentwicklung.

Das überplante Gebiet liegt gemäß der Vornutzung als Gärtnerei mit Verkehrsflächen und Gewächshäusern sowie Wohnbebauungen mit dazugehörigen Nebenanlagen größtenteils im Innenbereich. Lediglich ein untergeordneter Teil östlich der Kita ist derzeit nicht bebaut. Tendenziell schließt dieser Bereich aber wieder im Norden an einer unbefestigten Gemeindestraße an, an der sich bauliche Anlagen der Gemeinde befinden. Entsprechend ist diese Fläche, die als Freifläche durch die Gärtnerei bewirtschaftet wurde, dreiseitig von baulichen Anlagen geprägt.

Angesichts ihrer vergleichsweise geringen Ausdehnung und der sie von drei Seiten umgebenden gewichtigen Bebauung kann diese Fläche in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der auch auf eine Nachverdichtung abziele, einbezogen werden.

Zudem ist aus Sicht der Gemeinde Sanitz durch die ständige Bewirtschaftung der Gesamtfläche der ehemaligen Gärtnerei die östliche Grenze der Freiflächen durch den Erwerbsgartenbau zwischen Innen- und Außenbereich visuell durch den vorhandenen Zaun zu sehen, da die Fläche eine Einheit der vorangegangenen Nutzung bildet. Eine Freifläche in der Ortslage darf, wenn sie zum Siedlungsbereich zählt, in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) einbezogen werden.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern sowie fünf Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen auf maximal drei Geschossen. Gerade im Zentrum von Sanitz besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann auf den Grundstücken selbst grundsätzlich realisiert werden.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem Niveau einer zentralen städtischen Lage und ist damit als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche des Bebauungsplanes noch im südlichen und mittleren Bereich größtenteils bebaut und von baulicher Nutzung vollständig umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung unmittelbar vorhanden ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten vor.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.27 der Gemeinde Sanitz ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.27 der Gemeinde Sanitz werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

1.4 Entwicklung der Gemeinde - Wohnraumbedarf

Für die Gemeinde Sanitz wurde im Auftrag des Landkreises Rostock eine „Strukturanalyse und Prognosen für die Gemeinde Sanitz“ durch das Büro „Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung“ erarbeitet.

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sanitz hat sich von 2001 bis 2018 um 88 Personen (+1,5 %) erhöht. Von 2001 bis 2014 waren Einwohnerverluste eingetreten, seit dem Jahr 2015 steigt die Bevölkerungszahl wieder an. Zum Jahresende 2018 lebten 5.987 Einwohner in der Gemeinde Sanitz.

Der Bestand an Wohngebäuden hat sich in Sanitz im Zeitraum von 2012 bis 2018 um 148 Wohngebäude (+9,2 %) erhöht. Im Jahr 2018 gab es in Sanitz 1.752 Wohngebäude. Infolge der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr.14 (04/2016) und Nr.16 (07/2017) erhöhte sich in relativ kurzer Zeit die Gebäudezahl seit 2015 um 101 Gebäude und die Wohnungszahl um 124 Wohnungen.

Im Zeitraum von 2012 bis 2018 wurden in der Gemeinde Sanitz 157 Wohngebäude mit insgesamt 210 Wohnungen neu gebaut. Von den insgesamt 2.896 Wohnungen befanden sich 2.850 Wohnungen (98,4 %) in Wohngebäuden. Weitere 46 Wohnungen gab es in Nichtwohngebäuden, deren Zahl hat sich gegenüber 2012 um nur zwei Wohnungen erhöht.

Aktuell werden folgende Annahmen für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte für die Gemeinde Sanitz zugrunde gelegt:

- Es besteht eine hohe Nachfrage zur Wohneigentumsbildung, insbesondere im Segment Einfamilienhaus. Diese Nachfrage resultiert aus der eigenen Bevölkerung (Kindergeneration) und aus Umlandgemeinden des Landkreises Rostock.
- Eine zusätzliche Nachfrage ergibt sich auch von Außerhalb, insbesondere aus Rostock.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auch in Sanitz in den kommenden Jahren sinken.

Für die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Einwohner wurden die Werte der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt, zuzüglich jährlich rund 320 Einwohner mit Zweitwohnsitz. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner würde bis 2030 um 114 Personen ansteigen, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreffen. Gemäß der erarbeiteten Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis zum Jahr 2030 aufgrund der zugrunde gelegten Haushaltgrößen um 132 Haushalte entsprechend Annahme I, um 191 Haushalte entsprechend Annahme II und um 221 Haushalte entsprechend Annahme III.

Für künftige Planungs- und Entscheidungsprozesse der Gemeinde Sanitz wird als Grundlage das regional-realistische Szenario mindestens mit der Annahme II empfohlen.

Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, barrierearme Wohnungen und größere Wohnflächen). In diesem Segment gibt es keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen. Je nach Annahme wird ein Zugang zum vorhandenen aktiven Wohnungsbestand von 130 WE bis 220 WE bis zum Jahr 2030 benötigt, um die Wohnungsnachfrage decken zu können.

1.5 Jugendhilfeplanung, Schulentwicklungsplanung und Pflegesozialplanung

Gemäß der „Fortschreibung - Teilplanung I, Kindertageseinrichtungen / Kindertagespflege 2022 - 2024“ erfolgt in der Gemeinde Sanitz die Betreuung und Förderung der Kinder im Alter von 0 bis 10 Jahren gemäß § 22 SGB VIII in vier Kindertageseinrichtungen sowie bei einer Kindertagespflegeperson.

Aus der fortgeschriebenen Jugendhilfeplanung geht hervor, dass in den Förderarten Krippe / Kindertagespflege und Kindergarten keine Bedarfe prognostiziert wurden. Für die Förderart Hort war ein prognostizierter Bedarf ausgewiesen.

Im Planungszeitraum 2018 - 2020/2021 ergaben sich Veränderungen. Vier Kindertagespflegepersonen beendeten ihre Tätigkeit, damit fallen in der Förderart Krippe / Kindertagespflege 17 Plätze weg. Zwischenzeitlich entstandene Bedarfe konnten mittels befristeter Betriebserlaubnis mit Kapazitätsveränderungen gedeckt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Jugendhilfeplanung stand im Raum, das ehemalige Polizeigebäude nutzen zu können. Dieses erwies sich als zu klein, so dass keine zusätzlichen Plätze in allen Förderarten geschaffen werden konnten.

Derzeit werden bestehende Bedarfe durch die Doppelnutzung von Klassenräumen in der Grundschule gedeckt.

Für die Zukunft gibt es derzeit Gespräche, um in einem Bebauungsplangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf, also auch eine Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort, Mehrgenerationen etc.) einzuplanen. Die tatsächliche Umsetzung ist bekanntermaßen von weiteren Faktoren abhängig und nicht sicher.

Die Schulentwicklungsplanung gibt für die in Trägerschaft der Gemeinde Sanitz stehenden Schulen einen Anstieg der Schülerzahlen aus.

Im Bereich der Grundschule wird eine Gesamtklassenzahl von bis zu 15 ausgegeben, bei 13 allgemeinen Unterrichtsräumen.

In Bezug auf die reinen Räume wird es erforderlich, Erweiterungen der Kapazitäten oder Umnutzungen von Räumen zu prüfen und umzusetzen.

Im Bereich der Regionalen Schule wird eine Gesamtklassenzahl von bis zu 26 ausgegeben, bei inklusive der vorübergehenden Containerlösung derzeit 21 allgemeinen Unterrichtsräumen.

Im Bereich der Regionalen Schule ist ein Erweiterungsbau geplant, derzeit läuft hier die Ausschreibung der Planungsleistung.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung

und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wurde am 22. August 2011 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Sanitz liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MMR-LVO M-V) in seiner gültigen Fassung vom August 2011.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Mittel- und Grundzentren sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

In der Planungsregion sind die Mittelzentren und Grundzentren die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis, da sie die vergleichsweise besten komplexen Entwicklungschancen besitzen, was sich auch in ihrer raumordnerischen Festlegung als Zentrale Orte widerspiegelt. Die weitere Entwicklung der ländlichen Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis soll sich an ihren vorhandenen Stärken und Potenzialen aber auch an ihren Aufgaben für die Verflechtungsbereiche orientieren.

Tourismusräume

Die Gemeinde Sanitz liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(4) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusedwicklungsraumtraheräume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Mit einer verstärkten Entwicklung im Binnenland soll eine Entlastung der Tourismusedzentren im direkten Küstenbereich erreicht und der Tourismus als Wirtschaftszweig weiter ausgebaut werden.

In den Tourismusedwicklungsräumen soll sich das Angebot mit der Schwerpunktsetzung auf Naturbeobachtung, Naturerlebnis, Radfahren, Wandern, Wasserwandern und Reiten entwickeln. Eine besondere Urlaubsform ist dabei der Urlaub auf dem Lande. Durch die Lenkung touristischer Ausbauprojekte auf die

bestehenden Siedlungsbereiche soll der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Sanitz wird nach Ziffer 3.2.2(1) als Grundzentrum eingestuft. Unter Zugrundelegung funktionsräumlicher Verflechtungen zwischen Gemeinden und Grundzentren sind Nahbereiche für die Grundzentren festgelegt.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock 2007

Die Gemeinde Sanitz liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom April 2007 in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock und wird der Großlandschaft „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Gemeinde Sanitz in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Sanitz. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz erfolgte mit Beschluss der Gemeindevertretung am 28. Februar 2006 die Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz stellt für diesen Bereich eine „Gemischte Baufläche“ sowie im rückwärtigen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Entsprechend erfolgt für die Fläche des Geltungsbereiches eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von einer „Gemischten Baufläche“ in Wohnbaufläche bzw. von „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wohnbaufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Sanitz
Gemarkung Oberhof

- Flur 2

Flurstück: 4 tlws., 64/1 und 69

und

Gemeinde Sanitz
Gemarkung Sanitz-Dorf

- Flur 2
Flurstück: 23/10 tlws., 23/25 und 34/1

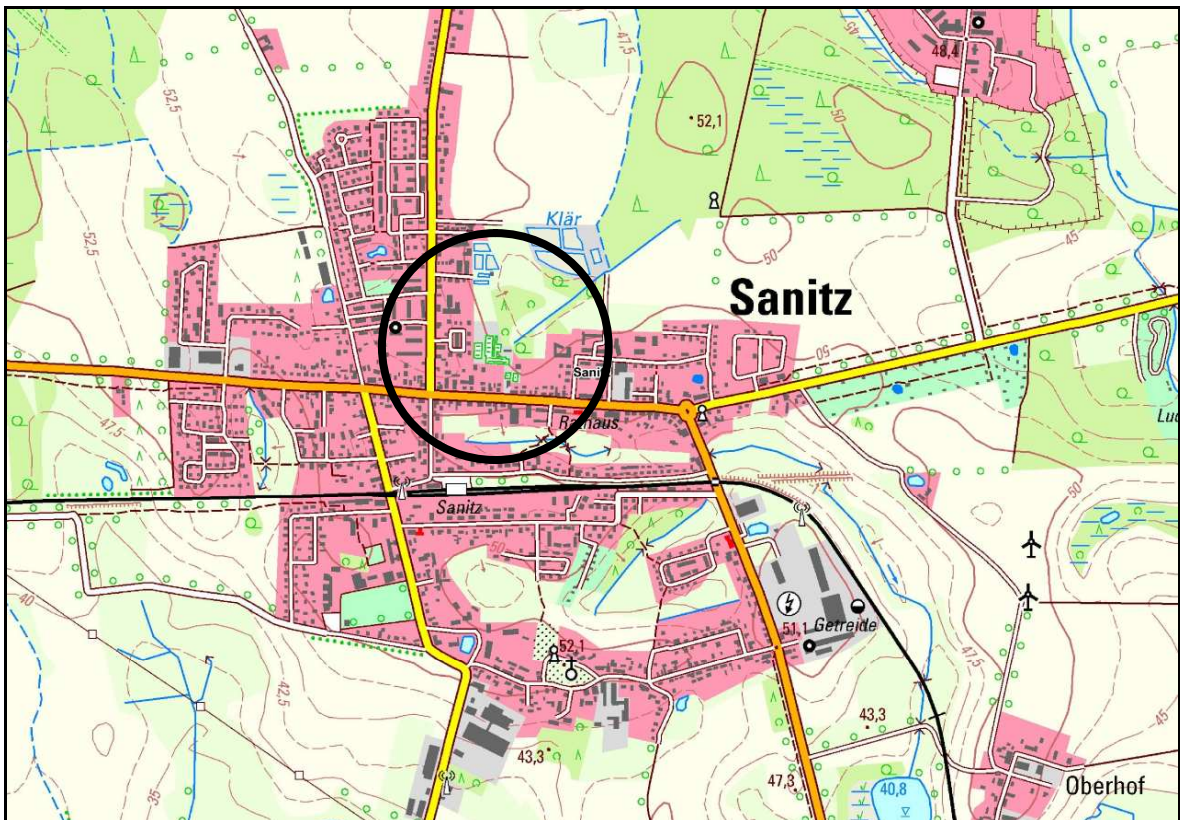
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt zentral in der Ortslage Sanitz. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünflächen sowie einer gemeindlichen Verkehrsfläche
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Friedrich-von-Flotow-Ring“
- im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Bundesstraße B110, hier „Rostocker Straße“ sowie die Bundesstraße B110
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Zum Brunnenhof“ sowie die Kindertagesstätte „Siebenbuche“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 29.700,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Im Zuge der Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wurde die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung, gerade in Hinblick auf die Vornutzung des Geländes, deutlich.

Entsprechend wurde ein „Baugrundgutachten“ durch die Gemeinde Sanitz in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 18. Mai 2022 wird nun der zuständigen Behörde (Landkreis Rostock) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Die obersten Bodenmeter sind durch gering tragfähige Böden gekennzeichnet, so dass sich erhöhte Gründungsaufwendungen ergeben. Im Geschiebemergel nimmt dann die Tragfähigkeit mit der Tiefe schnell und sehr deutlich zu.

Das Niveau der Oberkante des ausreichend tragfähigen Baugrundes unterliegt starken Schwankungen, so dass sich im Zuge von Detailerkundungen unterschiedliche Gründungsempfehlungen für die einzelnen Gebäude ergeben werden.

Weiterführende Angaben zum Baugrund sowie die Schichtenverzeichnisse sind bei Bedarf dem Gutachten zu entnehmen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von etwa 52,00 m über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) im südlichen Bereich bis auf etwa 49,00 m über DHHN92 im nördlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.27 liegt im zentralen Bereich der Ortslage Sanitz, mit der südlichen Grenze direkt an der Bundesstraße B110. Es wird dreiseitig umgrenzt von offener Wohnhausbebauung in den Bereichen der Gemeindestraßen „Friedrich-von-Flotow-Ring“ und „Zum Brunnenhof“ sowie an der Bundesstraße B110, hier „Rostocker Straße“. Lediglich im Norden schließen Grünflächen sowie eine gemeindliche Verkehrsfläche an. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Sanitz und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Das Plangebiet selbst liegt weitestgehend auf baulich vorgeprägten Flächen, die seit Jahren durch einen Gartenbaubetrieb genutzt wurden und werden. Entsprechend sind Gewächshäuser und -zelte sowie weitläufige Erschließungsflächen vorhanden. Im nördlichen Bereich sind die ergänzenden Freiflächen des Gartenbaubetriebes positioniert.

Im Bereich der „Rostocker Straße“ sowie im Zufahrtsbereich zum Gelände stehen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Grün- und Gartenflächen.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich unweit in südlicher Richtung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist an der „Rostocker Straße“ gelegen.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche großteils bebaut bzw. als Betriebsfläche sowie zum Parken genutzt wird.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen. Hiervon ausgenommen ist ein kleiner Teich, der als Regenwassersammler dient.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.27 eine weitere Wohnbaufläche im innerörtlichen Bereich von Sanitz ausgewiesen werden. Durch die geplante Bebauung wird es notwendig, in Vorbereitung nicht mehr schützenswürdige Bausubstanz abzubrechen, um dann die vorherrschende Wohnhausbebauung weiter zu führen und somit das städtebauliche Bild abzurunden und zu modernisieren.

Das Vorhaben wurde mit dem Sachgebiet Bau- und Ordnungsverwaltung der Gemeinde Sanitz in hinsichtlich der baulich - räumlichen und der Nutzungsanforderungen des Zentralbereiches abgestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.27 dient der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des Wohngebietes.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Dies kann hier nicht dem Investor allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf den jeweiligen Wohngrundstücken selbst untergebracht.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Bundesstraße B110, hier „Rostocker Straße“.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes im zentralen Bereich von Sanitz sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Ortsbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So

wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit separierten Dachneigungen festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Eindeckungen in Dachziegeloptik in den Farbtönen rot / rotbraun bzw. anthrazit erfolgen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Gemeinde Sanitz besonders gerecht zu werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablonen werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer innerstädtischen Bebauung.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht bzw. leicht unterschritten. Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet weitestgehend aufgrund der kleinen innerörtlichen Grundstücke nicht möglich, da die geplante Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Die Lage der Ein- und Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel,

innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird generell die maximale Traufhöhe mit 4,50 m über Bezugspunkt sowie die Firsthöhe mit 7,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in Meter über DHHN92 und gemäß dem jeweiligen Baufeld festgesetzt.

Für die zwei- und dreigeschossigen Gebäude werden die maximal zulässigen Maße entsprechend dem Teil B der Satzung erhöht.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der angrenzenden Gemeindestraßen. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen im Plangebiet werden nicht getroffen.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	29.700,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	6.860,0 3.087,0	23,10 (10,40)
Private Grün- und Gartenflächen	3.773,0	(12,70)
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	18.120,0 10.872,0	61,01 (36,61)
Private Grün- und Gartenflächen	7.248,0	(24,40)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	2.700,0	9,09
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	450,0	1,51
Verkehrsfläche, Gehweg	190,0	0,64
Grünfläche, öffentlich	65,0	0,22
Grünfläche, privat	1.000,0	3,37
Wasserfläche	315,0	1,06

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Sanitz vorhanden. In der Ortslage gibt es mehrere Supermärkte und Discounter sowie einige Einzelhandelsgeschäfte.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Linienverkehrs befinden sich in der „Rostocker Straße“.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt partiell mit der südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Bundesstraße B110, hier „Rostocker Straße“. Die Hauptanbindung im Plangebiet erfolgt entsprechend von dort über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 8,25 m auszubilden, davon sind 6,25 m befestigt. Fortführung schließt die Planstraße B mit einer Breite von 7,00 m, davon sind 6,00 m befestigt, an. Beide Planstraßen erhalten einen separaten Gehweg, um ein weitestgehend gefahrloses Durchqueren des Wohngebietes sicherzustellen.

Um u.a. mit dreiachsigen Müllfahrzeugen zu wenden, wurde im nördlichen Geltungsbereich ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 21,50 m zuzüglich dem Überhang festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in östlicher Richtung als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraße mit einer Breite von 4,00 m, zuzüglich beidseitigem 0,50 m Banketts, gemäß dem Regelprofil Schnitt C - C die private Planstraße C festgesetzt.

Zum Wenden für PKW sowie zur besseren verkehrlichen Erreichbarkeit der Grundstücke wurde hier nun ein Wendehammer ausgewiesen.

Die Fahrbahn der Planstraße C ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen.

Für die Deckschicht der Planstraßen A und B ist Asphalt sowie für die Planstraße C Betonpflaster vorgesehen.

Die Planstraßen A und B werden für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein und eine lichte Durchfahrthöhe von 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Ein Befahren der öffentlichen Straße des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich. Damit wird der Forderung des Fachbereiches Abfallwirtschaft des Landkreises Rostock entsprochen.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Planstraßen A und B zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf allen Planstraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Im Plangebiet werden an zentralen Standorten entlang der Planstraßen A und B acht öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung.

Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Im Zuge der Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wurde der Nachweis gefordert, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Knotenpunkt Bundesstraße B 110 / Planstraße A mit dem durch die Planung induzierten Verkehr weiter leistungsfähig ist oder ob ein Ausbau erforderlich wird.

Entsprechend wurde ein „Verkehrsgutachten“ durch die Gemeinde Sanitz in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 07. April 2022 wird nun den zuständigen Behörden (Straßenbauamt Stralsund und Landkreis Rostock) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Am 23. März 2022 wurde für die Untersuchungen von 06:00 bis 10:00 Uhr und 15:00 bis 19:00 Uhr eine Verkehrserhebung auf der Bundesstraße B110 nahe der Einmündung durchgeführt, um die Verkehrsnachfrage im Ist - Zustand zu ermitteln. Diese stellte die Grundlage für die weiteren Berechnungen dar. Im nächsten Schritt wurden die daraus hergeleiteten Spitzenstundenbelastungen der Analyse um einen Prognosefaktor von 6% erhöht. Das Ergebnis stellte die allgemeine Prognosebelastung für das Jahr 2035 auf der Bundesstraße B110 dar. Um schließlich die maßgebende Prognose-Bemessungsbelastung für die Leistungsfähigkeitsberechnungen und Prüfung der Knotenpunktdimensionierung zu erhalten, wurde berechnet, wie viel Verkehre zukünftig durch das geplante Wohngebiet zu erwarten sind. Nach Überlagerung der allgemeinen Verkehrsprognosebelastung auf der Bundesstraße B110 mit der zukünftigen Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet, ergab sich eine Prognose - Bemessungsbelastung für die zu untersuchende Einmündung.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben in der prognostizierten Frühspitzenstunde die QSV A und in der Spätspitzenstunde die QSV B. Die Staulängen der Nebenströme (Mischstrom geradeaus / links) sind mit maximal 12,0 m (zwei Fahrzeuge) bemessen worden. Die Prüfung der Führungsformen des Linksabbiegers von der Bundesstraße B110 in das Plangebiet gemäß RAST06 ergab, dass keine baulichen Maßnahmen an der Einmündung erforderlich sind, um die zukünftigen Verkehrsmengen abzuwickeln. Die Einmündung Bundesstraße B110 / Planstraße A kann für die Realisierung des Wohngebietes wie im Bestand bestehen bleiben.

9. Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz stellt für diesen Bereich eine „Gemischte Baufläche“ sowie im rückwärtigen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Entsprechend erfolgt für die Fläche des Geltungsbereiches eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von einer „Gemischten Baufläche“ in Wohnbaufläche bzw. von „Fläche für die Landwirtschaft“ in Wohnbaufläche im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich in Sanitz überplant. Dem vorausgehend muss der Rückbau nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude und Nebenanlagen erfolgen.

Nach wie vor ist der Wohnraumbedarf in zentraler Lage von Sanitz groß. Dies gilt insbesondere für moderne, zeitgenössische und barrierefreie Bauten, die ruhig in einer gewachsenen urbanen Struktur liegen und dennoch sehr gut und schnell erreichbar sind.

Der Ort Sanitz sollte sich einer mäßigen, qualitativ hochwertigen Wohnraumverdichtung stellen und gut gelegene und vor allen zukunftsorientierte Wohnquartiere erschließen.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie der Bereich „Wohnbebauung ‚Gärtnerei Ortman‘“ des vorliegenden Bauleitverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.27 unterstützt die Innenentwicklung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände, muss der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im / am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6).

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 Absatz 5).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung im Geltungsbereich wird durch die Gemeinde Sanitz gesichert. Entsprechend dem Erfordernis wird die Straßenbeleuchtung neu angelegt.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Eurawasser Nord GmbH mit Sitz in Rostock. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der „Rostocker Straße“ her erfolgen bzw. ausgebaut werden.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Eurawasser Nord GmbH besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseGas AG sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Rostock abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant an der „Rostocker Straße“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Ortslage Sanitz erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.27 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Gärtnerei Ortman‘“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten

und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Es ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der befestigten Grundstücksflächen abzuleiten.

Für einen geordneten Oberflächenabfluss der geplanten Straßen- und Nebenflächen im öffentlichen Bereich der Planstraße A sowie der befestigten Flächen der Planstraße B werden diese Straßen im leichten Anschnitt geplant. Die Planstraße A wird zudem mit Bordsteinen eingefasst, so dass der Oberflächenabfluss mittels Längs- und Querneigung in Richtung geplanter Straßenabläufe möglich wird. Die Straßenabläufe werden an die geplante Regenwassersammelleitung angebunden.

Im Umfeld der Baumaßnahme steht als Vorflut im nordöstlichen Bereich der Graben „19/10/4/1/1b“ als Graben II. Ordnung zur Verfügung. Entsprechend erfolgt die Einleitung des Regenwassers in den benannten Graben.

Mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ wurde bei einem Vororttermin festgestellt, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet technisch möglich ist und damit die Ableitung des Niederschlagswassers gesichert ist.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluss DN 150, der 1,0 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze endet. Vorhandene Grundstückanschlüsse werden an den neuen Kanal angebunden.

Die Beseitigungspflicht für das gesammelte Niederschlagswasser der Grundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsfläche obliegt dem Warnow-Wasser- und

Abwasserverband. Im Zuge der Genehmigungsplanung für die Erschließung sind die erforderlichen Nachweise und Berechnungen der neuen Rohrleitung sowie das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 durchzuführen und eine Beurteilung der gegebenenfalls notwendigen Behandlung in Bezug auf die Einleitung in den Graben „19/10/4/1/1b“. Der Graben ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach WRRL. Für die Gewässerbenutzung bedarf es der Erlaubnispflicht.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Sanitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Sanitz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Rostock (Abfallsatzung - AbfS), Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind am Tag der Abholung an den Planstraßen A und B so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In Sanitz gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich beim Netto - Discounter.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Im Zuge der Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr.3 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wurde die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung, gerade in Hinblick auf die Vornutzung des Geländes, deutlich.

Entsprechend wurde eine „Bodenschutzrechtliche Bewertung“ durch die Gemeinde Sanitz in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 16. Juni 2022 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Rostock) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen konnte im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr.27 keine umweltrelevante Schadstoffbelastung des Oberbodens nachgewiesen werden, die zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit führen könnte.

Die höchsten Schadstoffgehalte (PAK, Sulfat, Kupfer und Zink) wurden in den Auffüllungen im Uferbereich des auf dem Grundstück befindlichen Teiches ermittelt. Die erhöhten Gehalte sind insbesondere auf die anthropogenen Fremd Beimengen in diesem Bereich zurückzuführen. In diesen humosen Auffüllungen liegt auch ein erhöhter TOC-Gehalt vor. In den beiden Mischproben aus dem Oberboden der von der ehemaligen Gärtnerei Ortman genutzten Flächen wurde nur ein gering erhöhter TOC und Zinkgehalt festgestellt.

Der vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2017) für den Einzelparameter Benzo(a)pyren für Wohngebiete empfohlene Prüfwert in Höhe von 1 mg/kg TS wird in den untersuchten Bodenproben nicht überschritten.

Es konnten keine Hinweise gefunden werden, die auf großflächige Bodenkontaminationen schließen lassen.

Ausgehend von der vorgegebenen Aufgabenstellung des Gutachtens kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

Im Rahmen von Tiefbauarbeiten im Zuge der geplanten Geländeerschließung sowie Bauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Auffüllungen im Uferbereich des Teiches aufgrund der zahlreichen Fremd Beimengungen im Falle eines Ausbaues der Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA M 20 zugeordnet werden müssen und für einen Wiedereinbau vor Ort nicht geeignet sind.

Der weitflächig noch vorhandene Oberboden kann im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen vor Ort wieder eingebaut werden.

Der gewachsene Boden (Sande, Geschiebelehm/-mergel) unterhalb der Auffüllungen dürfte erfahrungsgemäß die Kriterien für die Einbauklasse Z 0 erfüllen (maximal Z 1, bisher keine Analysen vorhanden).

Nach Angaben des Landkreises Rostock hat sich die Gemeinde Sanitz mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt. Im Zuge der erneuten Beteiligung wurde eine bodenschutzrechtliche Bewertung vorgelegt, die jedoch nicht den Anforderungen des Anhangs 1 und 2 der BBodSchV entspricht. Aufgrund des unzureichenden Probenahmeumfangs und der ermittelten Schadstoffgehalte in einigen Bereichen gibt es nach wie vor Anhaltspunkte dafür, dass die Anforderungen des BauGB an gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht eingehalten werden. Eine Nachuntersuchung wurde erforderlich.

Auch seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wurden mit Schreiben vom 09. November 2022 weitere ergänzende Untersuchungen gefordert, deren Umfang im Rahmen eines Vor - Ort - Termins am 22. Dezember 2022 präzisiert wurde.

Daraufhin erfolgte in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg die Beauftragung eines weiteren Gutachtens. Auch hier wurde die Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald mit den notwendigen Boden- und Grundwasseruntersuchungen betraut.

Nach Fertigstellung wird das Gutachten mit Stand 14. Februar 2023 dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg sowie den Fachämtern Bodenschutz und Wasserwirtschaft des Landkreises Rostock im Zuge des Planverfahrens zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Mit den im April 2022 und den zusätzlichen im Januar 2023 durchgeführten Bodenuntersuchungen konnte im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr.27 keine umweltrelevante Schadstoffbelastung des Oberbodens nachgewiesen werden, die zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit führen könnte.

Entsprechend kann von der vorgegebenen Aufgabenstellung nochmals eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Schützenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Bereich des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Entsprechend sind auch keine gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

Um den Geltungsbereich zu kartieren und geschützte Biotope darzustellen, wurde für das Plangebiet eine „Erfassung und Bewertung der Biotoptypen“ und Biotoptypenkarte mit Stand 10. Mai 2022 erarbeitet.

Der Schutzstatus gesetzliche geschützter Biotope wurde im Rahmen der Einzelbiotopbetrachtung beurteilt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach dem

Atlas der geschützten Biotope bzw. der LINFOS-Datenbank keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

Ein Teil des außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baumbestandes fällt unter § 18 NatSchAG M-V. Hierunter fallen alle Großbäume mit einem Stammumfang > 1,00 m in 1,3 m Höhe außerhalb von Hausgärten. Hierzu gehören die Stiel-Eiche am östlichen Rand des Plangebietes sowie einzeln stehende Großbäume nördlich des Grabens.

Von dem Planvorhaben sind diese Bäume nicht betroffen. Bei Arbeiten im Nahbereich sind aber entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen um Beschädigungen der Bäume zu vermeiden.

Bei dem vorhandenen Teich handelt es sich um ein Anfang der 90iger Jahre künstlich geschaffenes Gewässer, welches der Wasserentnahme und damit zur Bewässerung der umliegenden Gartenbauflächen diente. Es ist über einen Verbindungsgraben an den nördlich verlaufenden Hauptfluter angebunden. Der Abfluss zu diesem Hauptgraben kann reguliert werden.

Das Gewässer befindet sich im Bereich eines Gartens. Es weist eine größere Wasserfläche mit zerstreut wachsenden Ufergehölzen aus Birken und Weiden auf. Auch Röhrichte (Rohrkolben, Rohrglanzgras) sind teilweise ausgebildet. Insgesamt sind die Uferpartien aber stark beeinträchtigt und durch die angrenzenden Siedlungsflächen geprägt (hauptsächlich Lagerflächen für Material und technisches Gerät).

Naturnahe Strukturen können sich aufgrund von intensiver Instandhaltung bzw. Uferverbau nicht oder nur teilweise entwickeln.

Siedlungsgehölze sind im Bereich des größeren Hausgartens (nördlich), südlich des Grabens und des Weges zum nördlichen Gewächshaus ausgebildet. Es handelt sich hierbei um Espen- und Birkengehölze. Zu geringen Anteilen kommen auch Weiden vor. Eine Beurteilung als geschütztes Feldgehölz kommt für diesen Gehölzbestand nicht in Frage. Feldgehölze liegen in der freien Landschaft und sind gemäß Kartieranleitung an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Dies ist hier nicht der Fall. Das Biotop ist überwiegend von Siedlungsbiotopen umgeben (siehe Biotopkarte). Lediglich östlich liegt eine Grünlandfläche, welche teilweise an die Gehölze heranreicht. Der Gehölzbestand besteht seit mehreren Jahrzehnten. Im Rahmen der Erfassung der geschützten Biotope in Mecklenburg-Vorpommern wurde dieser Gehölzbestand nicht als geschütztes Biotop erfasst.

Ein unmittelbarer Bezug zum Gewässer und damit einer Beurteilung als standorttypischer Gehölzsaum, besteht nicht. Es handelt sich hier nicht um typische Ufergehölze (überwiegend Espen), auch wenn eine räumliche Nähe besteht. Der Gehölzbestand existiert unabhängig von dem viel später geschaffenen Gewässer.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.27 der Gemeinde Sanitz wird die bebaute Ortslage und damit das Störpotenzial in den Randlagen weiter in den jetzigen Außenbereich verschoben. In einer Entfernung von < 50,0 m befinden sich geschützte Gehölzbiotope, welche gemäß HzE funktionell durch die Siedlungslage beeinträchtigt und in ihrem Wert gemindert werden.

Diese Beeinträchtigung (mittelbare Wirkung) von geschützten Wertbiotopen soll unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung ermittelt werden. Grundlage bildet die Biotopkartierung aus dem Jahr 2022 und die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in der Neufassung von 2018.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der „Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den mittelbaren Eingriff in geschützte Biotope“ ein Flächenäquivalent von 2.024,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock von einem eingerichteten Ökokonto der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ abzuziehen. Antragsteller ist der Inhaber des Ökokontos.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.27 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wird durch die Gemeinde Sanitz eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Im weiteren Planverfahren wird nach Fertigstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) dieser dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Rostock zur Prüfung vorgelegt.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Begutachtung“ wurde aufgrund der Forderung des Fachbereiches Immissionsschutz des Landkreises Rostock sowie des LUNG Güstrow durch die Gemeinde Sanitz in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 29. März 2022 wird nun den zuständigen Behörden (Landkreis Rostock, LUNG) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Die schalltechnische Situation im zu betrachtenden Gebiet wird maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche auf der „Rostocker Straße“ (Bundesstraße B110) und der „Ribnitzer Straße“ (Landestraße L191) bestimmt.

Die Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte (OW) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich der zur „Rostocker Straße“ (Bundesstraße B110) gelegenen sechs überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets. Die Anforderungen der DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Die Überschreitungen werden durch den Straßenverkehr auf der „Rostocker Straße“ verursacht. Sie betragen bis zu 10 dB(A) am Tag und bis zu 16 dB(A) an der Nacht. Der Immissionsanteil des Verkehrs auf der „Ribnitzer Straße“ (Landestraße L191) erhöht die Beurteilungspegel nicht maßgeblich.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV [59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts] für allgemeine Wohngebiete werden nur im südlichen Baufeld an der Bundesstraße B110 überschritten. Damit wird das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen überschritten. Dies ist bereits im Bestand am Gebäude „Rostocker Straße 18“ sowie an allen anderen Gebäuden, die direkt an dieser Straße gelegen sind, der Fall.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Wohngebäude „Rostocker Straße 18“ erhalten bleibt. Eine weitere Bebauung auf diesem Baufeld sollte zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nur grundsätzlich nördlich der 49-dB(A)-Isophone erfolgen, siehe dazu Anlage 3.4.2 des oben genannten Gutachtens. Das heißt, es können je nach Platzbedarf nur Wohnhäuser mit einem oder zwei Wohngeschossen errichtet werden.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg weist darauf hin, dass sich genehmigungsbedürftige Anlagen in circa einem Umkreis von zwei Kilometern befinden.

In einer Entfernung von 1.500,0 m westlich (Gemarkung: Oberhof, Flur 2, Flurstück 63/3) hat ein privater Betreiber eine Windenergieanlage vom Typ VESTAS V47 mit einer Gesamthöhe von 88,5 m in Betrieb. Bezüglich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall und Schattenwurf innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Waldflächen

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27 kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V vorhanden ist und Wald somit nicht direkt betroffen ist. Allerdings befinden sich direkt angrenzend an dem Geltungsbereich nordöstlich sowie östlich zwei Waldflächen.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 30,0 m zum Wald einzuhalten (Waldabstand).

In der Planzeichnung wurde der Waldabstand nachrichtlich dargestellt.

18. Wasser- und Bodenverband

Das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich an den Graben 19/10/4/1/1b. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des „Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (LWaG) und wird gemäß §§ 62 und 63 LWaG sowie „Wasserhaushaltsgesetz“ (WHG), §§ 39 und 40 WHG, durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ unterhalten. Die Bewirtschaftung des Grabens erfolgt von der Nordseite (Flurstück 22/2). Auf der Südseite des Gewässers ist ab Böschungsoberkante in einem mindestens sieben Meter breiten Streifen auf Wohnbebauung zu verzichten. Dies gilt analog für Flächenversiegelungsmaßnahmen als auch Bepflanzungen mit Großbäumen.

In der Planzeichnung wurde der Abstand von 7,0 m zwischen Oberkante Böschung und der nächstgelegenen Baugrenze dargestellt.

Im Weiteren erfolgten zwischen der Gemeinde Sanitz und dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ Abstimmungen im Zuge der Tiefbauplanungen in Bezug auf die Einleitung in die Vorflut.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 54/2021 vom 20. Dezember 2021 (AmtsBl. M-V/ AAZ. 2021 S.641) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme für die Flussgebietseinheiten Elbe, Oder, Schlei / Trave und Warnow / Peene zur Umsetzung der WRRL für den dritten Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V).

Das Vorhaben betrifft über die Niederschlagsentwässerung und die Abwasserentsorgung den nach WRRL berichtspflichtigen „Reppeliner Bach“ (Wasserkörper RECK-1900). Dieser verfehlt das Bewirtschaftungsziel „guter Zustand“ mit der aktuellen Bewertung „schlecht“ deutlich. Ursache sind u.a. hohe stoffliche Belastungen durch die KA Sanitz. Der Grundwasserkörper WP_KO_1_16 ist durch den Bebauungsplan ebenfalls betroffen. Teile des B-Plangebietes liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Mit der Erschließungsplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.27 der Gemeinde Sanitz wurde sich mit den Zuständen vor und nach der Veränderung auseinandergesetzt.

Das Gelände der Gärtnerei war großflächig mit Betonpflastersteinen, Gewächshäusern, Vliesabdeckungen und einer Verkaufshalle versiegelt. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Gegebenheiten analog dem Altbestand.

Als Verbesserungsgebot ist die Herstellung der Betonsteine anzusetzen. Die Herstellung obliegt ökologischen Aspekten, weniger chemische Schadstoffe freizusetzen. Laut Betonherstellern werden keine gelösten Stoffe durch die Witterung freigesetzt.

Weiterhin verbessert sich der Zustand aus der Sicht der Kunststoffabdeckung. Die Gärtnerei hat viele Bereiche mit Vliesflächen ausgelegt für die Blumenaufwachszeit, was nun entfällt. Kleinste Kunststoffteilchen gelangen nicht mehr in den Boden bzw. in den Wasserkörper. Die Baumaterialien, welche in der Bauindustrie heute verbaut werden, sind geprüfte Produkte.

Entsprechend kann zusammenfassend beurteilt werden, dass sich mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.27 der Gemeinde Sanitz der Zustand des nach WRRL berichtspflichtigen „Reppeliner Baches“ gleichbleibend bzw. wie beschrieben nach konsequenter Umsetzung der Planungsziele verbessern wird.

19. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 3.150,0 m ² x 55,00 €	173.250,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 450,0 m x 45,00 €	20.250,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	25.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 450,0 m x 65,00 €	29.250,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	20.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	10.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	0,00 €
08	Nebenkosten	50.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	327.750,00 €
	+ 19 % MwSt. =	62.272,50 €
	Gesamtsumme (brutto) =	390.022,50 € =====

 Enrico Bendlin

Bürgermeister

Sanitz, 13. Sept. 2021
 geändert am: 05. Juli 2022
 geändert am: 09. Juni 2023