



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23

der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Südblick“

in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L191)

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Sanitz,

Bendlin, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungserfordernis, Planungsziele:	3
1.2 Rechtsgrundlagen:	3
1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:	4
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	6
3. Grundzüge der Planung	8
4. Bauliche und sonstige Nutzung	8
4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:	9
4.3 Sonstige Nutzungen:	9
4.4 Immissionsschutz:	10
5. Erschließung des Plangebietes	12
5.1 Verkehr:	12
5.2 Technische Infrastruktur:	12
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	15
6.1 Grünordnung:	15
6.2 Eingriffsregelung:	15
6.3 Artenschutz:	15
7. Flächenbilanz	17
8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht	18
8.1 Einleitung	18

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Gemeinde Sanitz hat sich zu einem nachgefragten Wohnstandort im weiteren Umland des Oberzentrums Rostock entwickelt und ist durch ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen geprägt. Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort fußt dabei auf einer leistungsfähigen, planmäßig entwickelten Gemeinbedarfs- und Versorgungsinfrastruktur, auf einer sehr guten Verkehrsanbindung über Straße und Schiene sowie auf vielseitigen und qualifizierten Arbeitsmöglichkeiten in der Gemeinde und im Umfeld. Die Nähe zu Rostock und zur Küste und die Einbettung in eine reichhaltige Naturkulisse stützen diese Standortvorteile. Die Wohnungsbauentwicklung im Gemeindegebiet konzentrierte sich zurückliegend schwerpunktmäßig auf bestehende Innenentwicklungspotenziale.

Zur Sicherung der weiteren Entwicklung und zur Sicherstellung ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum sowie als Reaktion auf eine anhaltende Wohnungsnachfrage soll mit dem Bebauungsplan Nr. 23 am südlichen Ortsrand von Sanitz ein weiteres Wohngebiet für eine überwiegende Bebauung mit niedriggeschossigen Mehrfamilienhäusern und ein begrenztes Baulandangebot für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Im Gleichschritt mit der eingeschlagenen Wohnbauentwicklung ist ein Ausbau der Gemeinbedarfsinfrastruktur erforderlich. Im Wirkungskreis der Gemeinde bestehen diesbezüglich Flächenanforderungen für den Neubau einer Kita und für einen Schulhort. Des Weiteren plant der Landkreis Rostock als Schulträger des Gymnasiums Sanitz den Neubau einer multifunktionalen Schulsporthalle mit angegliederter Freisportfläche und die Errichtung einer Stellplatzanlage für den Bedarf des Gymnasiums. Dazu hat die Kreisverwaltung ein Entwicklungskonzept vorgelegt und den Flächenbedarf sowie die Standortentscheidung mit der Gemeinde abgestimmt.

Mit dem Bebauungsplan soll auch den Belangen des Schulbusverkehrs und der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf dem Groß Lüsewitzer Weg Rechnung getragen werden. Der Straßenabschnitt zwischen der Einmündung in die John-Brinckman-Straße und der Buswendeschleife am Gymnasium genügt aufgrund der geringen Ausbaubreite von 4,5 m mit Einengungen auf 3,3 m den gewachsenen Verkehrsanforderungen nur noch mit Einschränkungen. Auch unter Berücksichtigung der Anwohnerinteressen (HNr. 1 – 3) wird eine Verlagerung auf eine neue, ausreichend dimensionierte Straße angestrebt, die gleichzeitig das neue Baugebiet „Südblick“ erschließt. Hieraus ergibt sich gleichzeitig ein Abstimmungserfordernis mit dem Straßenbauamt Stralsund über einen neuen Anschlusspunkt an die L191 / John-Brinckmann-Straße.

Für den B-Plan Nr. 23 greift die Gemeinde auf ein Flächenpotenzial zurück, das mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in die mittelfristige Entwicklungskonzeption aufgenommen wurde.

Die Aufstellung eines B-Plans ist erforderlich, um das vorbereitende Baurecht des F-Plans in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes rechtlich zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde am 07.05.2024 beschlossen, den B-Plan Nr. 23 „Südblick“ aufzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Dieser Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. §§ 2 (4), 2a BauGB aufgestellt. Die im Einzelnen planbetroffenen Umweltschutzbelange Umweltauswirkungen sind danach zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (sh. Kap. 8). Der Umfang und Detaillierungsgrad dieser Prüfung wird von der Gemeinde nach den Erfordernissen der planerischen Abwägung (§ 1 (6), 7) BauGB) festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt

werden kann, und stützt sich auf den gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannte Prüfmetho- den. Vorliegend sind insbesondere Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die Planauswirkun- gen auf den Trinkwasserschutz (Trinkwasserschutzzonen III „Warnow-Rostock“ und „Sanitz, Niekrenzer Damm“) planerisch betroffen. Prüfbedürftig sind außerdem Naturschutzbelange in Gestalt der Verpflich- tung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, der Gewährleistung gesetzlicher Artenschutznormen und in Gestalt einer als Biotop geschützten Feldhecke entlang des Groß Lüewtzer Weges.

1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwick- lungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklen- burg/Rostock (RREP v. 22.08.2011) vorgegeben. Für diesen B-Plan ist außerdem die Fortschreibung des Kapitel 6.5 – Energie des RREP beachtlich (Energie RP RR-LVO M-V v.15.03.2021).

Das RREP wird zzt. für einen Planungshorizont bis 2035 neu aufgestellt; der erste Entwurf des neuen RREP wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen über die wesentlichen Regelungsabsichten am 22.01.2024 veröffentlicht.

Im landesplanerischen Zentralortesystem sind der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zuge- wiesen (LEP 3.2.3). Die Gemeinde kann deshalb Siedlungsflächen über den gemeindlichen Eigenbedarf hinaus entwickeln. Diese sind bevorzugt auf den Gemeindehauptort zu konzentrieren (RREP 3.2.2 (1), 4.1 (1)). Im Übrigen soll die Siedlungsentwicklung im Verlauf der festgelegten Siedlungsachsen auf die beste- henden Hauptverkehrsstraßen und Schienenstrecken ausgerichtet werden ((RREP G 4.1 (4)). Der Nutzung erschlossener Standortreserven und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklungen ist dabei Rechnung zu tragen (RREP 4.1 (3)). Der Prüfung möglicher Planungsauswirkungen werden überschlägig max. 130 Wohnungen zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und des zugelassen- en Maßes der Nutzung im Plangebiet entstehen könnten. Hinsichtlich der Planrechtfertigung i.S.v. § 1 (3) BauGB deckt diese Zahl nach der akt. Bevölkerungsprognose den Neubaubedarf der Gemeinde bis 2037, der 120 .. 150 WE prognostiziert wurde. Zur Überwachung der Wohnbauentwicklung der Gemeinde und etwaiger Handlungserfordernisse bedürfen die Feststellung der tatsächliche Wohnungszahl einer Verifizie- rung nach Realisierung dieses B-Plans und die Haushaltprognose einer regelmäßigen Fortschreibung.

Landwirtschaftliche Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 , die nach dem Gebot zur Sicherung bedeutsamer Böden (LEP Z 4.5 (2)) nicht in Anspruch genommen werden sollen, werden von der Planung nicht berührt; für das Plangebiet ist eine Ackerzahl von 41 ausgewiesen.

Ca. 200 m südwestlich des Plangebietes verläuft die 220 kV-Freileitung 317/318 (Lüdershagen – Bent- wisch). Parallel dazu ist der Ersatzneubau einer 380 kV-Freileitung geplant (vgl. Übersichtsplan zum Plan- vorentwurf v. 24.06.2024). Maßnahmen, die dieser Ersatzplanung entgegenstehen, sollen vermieden wer- den (RREP G 6.5.10). Die 50Hertz Transmission GmbH hat dazu m. Schr. v. 06.11.2000 als Betreiberin der bestehenden und geplanten Hochspannungsfreileitung mitgeteilt, dass in dem betroffenen Bereich die Freihaltung eines Korridors von 200 m von der bestehenden Trassenachse ausreicht, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie Schutzstreifen für den Parallelneubau zur 220-kV-Bestandsleitung einzuhalten.

Im ersten Entwurf zur Neuauflistung des RREP wird für die Region Rostock eine Begrenzung der Flächen vorgesehen, die insgesamt für Siedlungszwecke neu überplant werden sollen. Für neue Wohngebiete sind darüber hinaus Vorgaben für eine flächensparende Planung mit Mindestwerten für die Bebauungsdichte beabsichtigt. In den zentralen Orten und im Stadt-Umland-Raum Rostock sollen neue Wohngebiete eine Mindest-Geschossflächenzahl von 0,4 erreichen. Dieser Dichtewert wird mit einer \emptyset GFZ von 1,0 über alle geplanten Wohngebiete dieses B-Plans erreicht.

Die Inhalte des B-Plans Nr. 23 genügen insoweit den landesplanerischen Vorgaben.

Flächennutzungsplan der Gemeinde:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan Sanitz als Wohnbaufläche W 22 dargestellt. Die mit dem B-Plan Nr. 23 geplante Wohnnutzung wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; sie schöpft die FNP-Darstellung im Süden nicht vollständig aus (vgl. Bild 1).

Auch bezüglich der mit dem B-Plan Nr. 23 geplanten Ausweisung von insgesamt 12.961 m² Gemeinbedarfsfläche für den Schulspport und für soziale Einrichtungen (Kita, Hort) ist das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB beachtet, denn Anlagen der ausgewiesenen Zweckbestimmungen gehören nach § 4 (2) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten.



Abb. 1: FNP Sanitz, 3. Änderung

Planungen Dritter:

In ca. 240 m Entfernung südlich des geplanten Wohngebiets „Südblick“ verläuft die von der 50Hertz GmbH betriebene 220-kV-Leitung Lüdershagen - Bentwisch (317/318). Diese Bestandsleitung ist Gegenstand einer Netzausbaumaßnahme, die bereits im Netzentwicklungsplan Strom 2030, Version 2019, Stand Januar 2020 der Bundesnetzagentur (NEP 2019) als Projekt P215 bestätigt ist. Danach wird eine neue 380-kV-Leitung mit Hochstrombeseilung im bestehenden 220-kV-Trassenraum errichtet. Im Bereich Sanitz ist das nach derzeitigem Stand als sog. Parallelneubau geplant und kann gegenüber der bestehenden 220 kV-Trasse um bis zu 100 m nach Nordosten verschoben werden. Die Freihaltung eines Trassenkorridors von 100 m beidseitig der bestehenden 220-kV-Freileitung von Planungen, die einem Ersatz durch eine neue 380-kV-Leitung entgegenstehen könnten, ist landesplanerisch in den Grundsätzen der Raumordnung verankert (REP/G. 6.5.10). Die 50Hertz GmbH strebt nach Abschluss der Planfeststellung eine Inbetriebnahme der neuen Leitung im Jahr 2028 an.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23 beinhaltet eine Fläche von 4,5 ha am Südrand von Sanitz. Er grenzt im Norden an eine Strauchhecke mit Überhältern und den Groß Lüsewitzer Weg und liegt westlich der J.-Brinckmann-Straße / L191. Die L 191 ist Bestandteil des militärischen Straßengrundnetzes (MSGN).

Die Gemeindestraße Groß Lüsewitzer Weg, dient der Erschließung von 8 direkt angebauten Wohngrundstücken sowie der Verkehrsanbindung der Baugebiete "Am Katswall (54 WE) und "Hasenkuhle" (ca. 70 WE). Er fungiert außerdem als Zufahrt für den Mitarbeiterstellplatz des Schulcampus und für den Schülerbusverkehr. Mit Ausnahme des Anliegerverkehrs ist eine Verlagerung auf eine neue Straße, die Gegenstand dieses B-Plans ist. Auch der bestehende Pkw-Stellplatz des Schulcampus soll auf einen neuen Standort verlegt werden, der Gegenstand dieses B-Plans ist.

Die Strauchhecke ist als Feldhecke nach § 18 NatSchAG geschützt. Sie wurde um 1997 angelegt und übernimmt Ausgleichsfunktionen für die Neuanlage und Befestigung des Groß Lüsewitzer Weges. Die Hecke besteht aus einer ca. 4,5 .. 5,0 m breiten Anpflanzung aus Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose, Schlehe und Weißem Hartriegel. Eingestreut sind fremdländische Gehölze wie Liguster, Schneebeere, Berberitze und Cotoneaster. Im Abstand von ca. 12 m stehen Spitzahorn-Bäume als Überhälter. Eine Krautschicht ist durch den dichten Bewuchs sowie aufgrund des nördlich dicht angrenzenden Straßenentwässerungsgrabens und der südlich unmittelbar angrenzenden Ackerfurche nur rudimentär ausgebildet. Der Geltungsbereich befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III der Grundwasserfassung „Sanitz/Niekrenzer Weg“ und der Oberflächenwasserfassung „Warnow – Rostock“.

Am nordwestlichen Ende des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsfläche des WWAV, die mit einem Regenrückhaltebecken und einer Schmutzwasserpumpstation zzt. der Schmutz- und Regenwasserableitung aus dem Baugebiet ‚Katswall‘ sowie vom Schulcampus dient.

Die Topografie des Plangebietes ist im östlichen Teilbereich durch eine weitestgehend ebene, nach Süden leicht abfallende Fläche gekennzeichnet. Im westlichen Drittel fällt das Gelände mit einer Hangneigung von ca. 3,5 % ab; die Höhendifferenzen betragen ca. 8 m.

Der Planbereich ist zzt. als Ackerfläche bewirtschaftet.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit / Grundwasserhaushalt:

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor. Orientierende Hinweise wurden dem Geotechnischen Bericht für das nordwestlich benachbarte Baugebiet „Hasenkuhle“ entnommen (IBURO, 08.07.2018)

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch weichseleiszeitliche Endmoränenbildungen bestimmt. Er besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) dominieren Geschiebelehm /-mergel mit lokal eingelagerten Schmelzwasser- und Beckensanden im Bereich ehemaliger Nebenschmelzwasserrinnen und Toteislöcher. Die Deckschichten bestehen aus humosen Oberböden. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Die bindigen Mineralböden sind schwerdurchlässig und für eine Versickerung des Regenwassers ungeeignet. Eine zentrale Regenentwässerung des Baugebietes wird deshalb erforderlich.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem nutzbaren Grundwasserdargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität. Eine Grundwassernutzung erfolgt zzt. durch die Wasserfassung Niekrenz für die öffentliche Trinkwasserversorgung (s.u., Trinkwasserschutz). Im Plangebiet ist das Grundwasser bei Höhengleichen um ca. 37,5 m NHN bei einem Flurabstand von >5 m bis 10 m anzutreffen. Der obere Grundwasserleiter ist quasi bedeckt und hat aufgrund der Überdeckung durch überwiegend bindige Mineralböden aus Geschiebemergel eine mittlere Geschütztheit.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Ein im Südwesten des Plangebietes vermutete ehem. Mülldeponie fand keine Bestätigung. Sehr wahrscheinlich ist diese ehemalige Deponie auf dem Flst. 86/10 an der Westseite eines ehem. Feldweges (Flst. 84/4), im Kurvenbereich ca. 265 südlich des Gr. Lüsewitzer Weges zu lokalisieren. Bei der Ackerbestellung wurde hier gelegentlich älteres Ziegelmaterial aufgepflügt. Tatsächlich findet sich hier im Luftbild von 1953 eine Geländehohlform mit einer Fläche von ca. 415 m². Wegen der Lage ca. 160 m südlich des Plangebietes sind Wechselwirkungen mit der geplanten Wohnnutzung irrelevant. Eine weitere Berücksichtigung im B-Plan ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

Bei der im Norden des Plangebietes verlaufenden Strauchhecke mit Überhältern handelt es sich nach Einschätzung der Naturschutzbehörde um eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte, naturnahe Feldhecke. Anlage 2 des NatSchAG M-V definiert eine geschützte Naturnahe Feldhecke wie folgt:

„Feldhecken sind lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze in der freien Landschaft. Sie können von Bäumen durchsetzt (sog. Überhälter) oder auch dominiert werden (Baumhecken). Teil der Feldhecke sind auch die krautigen Säume und am Rande der Hecke abgelagerte Lesesteinhaufen...“

Aufgrund der einseitig unmittelbar angrenzenden Gemeindestraße und der nördlich anschließenden Siedlungsflächen ist das wesentliche Standortmerkmal „in der freien Landschaft“ nur teilweise (einseitig) ausgebildet, so dass der potenzielle Biotopwert der Hecke nur eingeschränkt entfaltet wird. Auch nach dem Strukturaufbau begründet der weitestgehend fehlende Krautsaum eine weitere Einschränkung der Biotop-eigenschaft.

Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutz:

Das B-Plangebiet liegt am östlichen Rand der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung ‚Warnow-Rostock‘; die Regelungen der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 sind zu beachten.

Außerdem liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des Grundwasserschutzgebietes ‚Sanitz/Niekrenzer Damm‘. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonen-VO v. 11.02.1982. Nach Aufgabe der Wasserfassung Groß Lüsewitz und Konzentration auf die Brunnengalerie östlich von Niekrenz arbeiten der WWAV und die Untere Wasserbehörde zzt. an einer Neuberechnung des Einzugsgebietes und der erforderlichen Schutzzonengrenzen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist insoweit die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Wasserwirtschaftlich gehört das Plangebiet zum Einzugsgebiet Kösterbeck. Es wird über den Graben aus Sanitz (Gr. 15/12/2) entwässert, der als offenes Gewässer ca. 1,8 km südwestlich bei Behrendorf in die Kösterbeck mündet.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtli. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Wohngebiet für eine offene niedriggeschossige Bebauung vorrangig mit Mehrfamilienhäusern und in einem abgegrenzten Teilbereich – mit Einfamilienhäusern zugelassen. Das Plangebiet dient darüber hinaus den folgenden planübergreifenden Entwicklungszielen von örtlicher Bedeutung, die insoweit ebenfalls als planerischer Grundzug anzusehen sind:

- Ausweisung eines Standortes für den Neubau eines Schülerhortes und einer Kita
- Ausweisung eines Standortes für den Neubau einer Schulsporthalle und einer Freisportfläche und für die Unterbringung eines Stellplatzes für den benachbarten Schulcampus
- Trassierung einer Sammelstraße mit neuer Einmündung in die J.-Brinckmann-Straße (Verlagerung des Verkehrs vom Groß Lüsewitzer Weg/östlich der Einmündung Katswall).

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Baugebiete, Art der Nutzung:

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Daneben werden nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsflächen für die Schule (Schulsport, Stellplatzanlage) und für die Jugendhilfe (Hort, Kita) vorgesehen, die – außerhalb der Qualität eines Baugebietes i.S.d. BauNVO – für die festgesetzte Zweckbestimmung ebenfalls baulich genutzt werden sollen.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 5 werden hier die allgemein und ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen gem. § 4 BauNVO sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzung 1.1 in diesem B-Plan ausgeschlossenen bzw. nur als Ausnahme vorgesehenen Nutzungsarten.

Allgemein zulässig sind danach Wohngebäude aller Art, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen (nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf), Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 1 (5, 6) BauNVO wird in Teil B Nr. 1.1 festgesetzt, dass Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (einschl. Ferienhäuser / Gebäude für Ferienwohnungen) und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des B-Plans werden. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen. Für nicht störenden Handwerksbetriebe, die ebenfalls zu einem dörflichen Umfeld gehören und deshalb nicht ausgeschlossen werden sollen, ist nicht zu erwarten, dass das angestrebte Primat des Wohnens gefährdet würde. Ein von § 4 BauNVO abweichender Regelungsbedarf ist deshalb nicht erkennbar.

Zu den in WA-Gebieten vorgesehenen Nutzungsarten zählen auch Beherbergungsbetrieben und Räume für Ferienwohnungen i.S.v. § 13a S. 2 BauNVO. Diese werden durch Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 als Ausnahme zugelassen. Der Ausnahmeverbehalt gewährleistet, dass einer gebietsfremden oder Konflikt begründenden Häufung im Planvollzug (Baugenehmigungsebene) wirksam begegnet werden kann.

Hinweis: Die für Freiberufler und für das Ferienwohnen allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassene bauliche Nutzung ist gem. §§ 13, 13a BauNVO auf Räume in sonst anders genutzten Gebäuden beschränkt und dürfen nur eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung einnehmen.

Gemeinbedarfsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB):

Im Plangebiet werden insgesamt ca. 12.961 m² Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, deren Zweckbestimmung jeweils über die Wohnbereichsgrenzen hinausgeht.

Entsprechend einer Bedarfsanforderung des Landkreises Rostock als Schulträger des Gymnasiums Sanitz wird in Höhe der südlichen Zufahrt zum Schulcampus eine Gemeinbedarfsfläche für die Schule (ca. 9.139 m²) festgesetzt. Hier sind der Neubau einer multifunktionalen Schulsporthalle mit angegliederter Freisportfläche und die Errichtung einer Stellplatzanlage mit ca. 90 Stellplätzen für den Bedarf des Gymnasiums vorgesehen. Durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die Einordnung der Sporthalle und Ausgrenzung einer Stellplatzfläche wird die Flächennutzung unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes der umgebenden Wohnnutzung im B-Plangebiet sowie in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ‚Am Katzwall‘ näher bestimmt.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche wird für soziale Zwecke festgesetzt. Die 3.822m² große Fläche dient dem Neubau eines Schulhortes und einer Kita. Der Bedarf erwächst aus der Jugendhilfeplanung der Gemeinde.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 folgt dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete entsprechend §17 BauNVO.

Die Bauhöhenfestsetzungen lassen in den Baugebieten WA 1 – 4 eine 3-geschossige Bebauung und im Baugebiet WA 5 eine 2-geschossige Bebauung zu.

Mit den Bauhöhenfestsetzungen erfolgt indirekt eine Vorgabe der Gebäudeformen. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird durch Begrenzung der Traufhöhe auf 6.5 m (über Straßenniveau) vorgegeben, dass das 3. Vollgeschoss im Dachraum untergebracht werden muss. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 erfolgt lediglich eine Festsetzung der Gebäudeoberkante. Damit können moderne, kubische Bauformen realisiert werden. Zur Anpassung an das dörfliche Siedlungsbild ist das 3. Vollgeschoss jedoch als Staffelgeschoss auszubilden.

Für das Baugebiet WA 5 wird eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

Auf den Gemeinbedarfsflächen werden ebenfalls max. 2.-geschossige Gebäude zugelassen. Von einer Bauhöhenfestsetzung wird abgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete (WA 1 – 5) und der Gemeinbedarfsflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und der Gemeinbedarfsflächen (außerhalb der Baugrenzen) können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 (8) LBauO in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zugelassen werden.

Als Höhenbezug gilt entsprechend TF 1.3.1 die Höhenlage der zur Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

4.3 Sonstige Nutzungen:

Verkehrsflächen: Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen zur Aufnahme gebietsübergreifender Verkehre von/zu den Baugebieten ‚Am Katzwall‘ und ‚Hasenkuhe‘ sowie vom/zum Schulcampus und zur Erschließung der zugelassenen Nutzungen festgesetzt (sh. Pkt. I.5.1).

Flächen für die Abwasserbeseitigung: Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist.

Müll-Bereitstellungsflächen: An den Stichwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden, werden Flächen für die Bereitstellung der Müllbehälter am Abholtag entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises vorgesehen.

4.4 Immissionsschutz:

Lärmimmissionen:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms des Groß Lüsewitzer Weges, dessen Verkehr weitestgehend auf die Planstraßen A, B dieses B-Plans verlagert werden soll. Für die Planung waren darüber hinaus gewerbliche Lärmquellen im weiteren Umfeld und die nördlich gelegene Walter-Schütt-Sportanlage zu prüfen.

Die Geräuschemissionen im Plangebiet werden für die jeweiligen Geräuschtypen entsprechend der einschlägigen DIN 18005-1 ermittelt und bewertet. Für die Beurteilung der Gewerbelärm- und den Sportlärmeinwirkungen wird auf eine vorliegende schalltechnischen Untersuchung (STU) zurückgegriffen¹. Für den Straßenverkehrslärm wird eine Neubeurteilung auf der Grundlage der Richtlinie ‚RLS 90‘ vorgenommen.

Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte für unterschiedliche schutzbedürftige Nutzungen vorgegeben. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert im Tagzeitraum 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 dB(A) für Verkehrsgeräusche bzw. 40 dB(A) für gewerbliche oder Sportlärmimmissionen. Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter von Grenzwerten, sind aber als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes anzusehen und als Bewertungskriterium für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen anzulegen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Sportlärm) werden dabei jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden sodann auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels festgelegt, der als energetische Summe der Beurteilungspegel aller Quellenarten berechnet wird.

Verkehrslärm:

Die Verkehrsbelegung der Planstraße A kann einer vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung entnommen werden². Sie basiert auf einer Verkehrszählung auf dem Groß Lüsewitzer Weg und einer Verkehrsmengenprognose der hinzutretenden Baugebiete „Hasenkuhle“ (BP 22) und „Südblick“ (BP 23) einschl. eines Kita-Neubaus und des Parkplatzes am Gymnasium. Für die Spitzenstunden früh bzw. spät wurden für den Groß Lüsewitzer Weg Verkehrsbelegungen von 251 Kfz/h bzw. 102 Kfz/h ermittelt. Der ursprünglich über den Groß Lüsewitzer Weg abzuwickelnde Verkehr soll (mit Ausnahme der Anliegererschließung) auf die Planstraße A verlegt werden; die prognostizierte Verkehrsmenge wird insoweit übernommen.

Für den Verkehrslärm auf der Planstraße A ergibt sich bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ein Emissionspegel von $L_{m,E} = 50,4/43,0$ dB(A) für den Tag-/Nachtzeitraum. An der Baugrenze entlang der Planstraße A (im Abstand von 7,6 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn) ist ein Beurteilungspegel von $L_r = 58,0/51,0$ dB(A) zu erwarten. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) werden ab einem Abstand von ca. 16 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten.

Um den Schutzanspruch des Wohnens zu gewährleisten, werden an den straßenseitigen Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen gem. DIN 4109 erforderlich. Die Maßnahmen werden in Teil B Nr. 3.1, 3.2 festgesetzt. Die betroffenen Flächen, innerhalb derer die vorg. Lärmschutzvorkehrungen zu treffen sind, wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

Sportlärm:

Die Beurteilungspegel im geplanten Wohngebiet liegen unter Berücksichtigung verschiedener maßgeblicher Nutzungsregimes der Sportanlage (Training wochentags, Punktspielbetrieb sonntags) innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterhalb der Immissionsrichtwerte.

Gewerbelärm:

Für den Tagzeitraum wurden im geplanten Wohngebiet Beurteilungspegel von 49 bis 53 dB(A) ermittelt. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel zwischen 31 und 39 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55/40 dB(A)) sind also jeweils unterschritten.

¹ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gem. Sanitz; TNU 07.2018

² Gemeinde Sanitz „Wohnflächen Südwest“ Verkehrstechnische Untersuchung – Fortschreibung; Merkel Ingenieur Consult 04.2019

Elektrische und magnetische Felder:

Unter Immissions Gesichtspunkten ist auch auf die gepl. 380 kV-Leitung hinzuweisen, deren Trasse bis zu 100 m nördlich der 220 kV-Bestandsleitung liegen kann und insoweit vsl. ab 2028 auf ca. 140 m an das gepl. Baugebiet heranrücken kann (vg.Pkt. 1). Die Freihaltung eines Korridors von 200 m, gemessen von der bestehenden Trassenachse ist nach Einschätzung der 50 Hertz GmbH als künftigen Leitungsbetreiber ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissions-schutzes sowie Schutzstreifen für den Parallelneubau zur 220-kV-Bestandsleitung zu gewährleisten. Die Festsetzungen des B-Plans sind mit der gepl. 380 kV-Leitung insoweit vereinbar, dass die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder (26. BImSchV) und für Geräuschemissionen (TA-Lärm / 6. VV BIm-SchG) eingehalten werden.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr:

Das Plangebiet wird mit der Planstraße A in einer neuen Einmündung an die J.-Brinckman-Straße / L192 angeschlossen. Die Planstraße A nimmt neben der Erschließung der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsflächen dieses Bebauungsplans auch übergebieliche Funktionen wahr. Der bisher über den Groß Lüsewitzer Weg verlaufende Erschließungsverkehr der Wohngebiete ‚Am Katswall‘ und ‚Hasenkühle‘ sowie der Verkehr vom/zum Schulcampus (einschl. Schülerverkehr / Bus) soll künftig ebenfalls über die Planstraße A abgewickelt werden. Nach der vorliegenden Verkehrstechnische Untersuchung „Wohnflächen Südwest“² sind in den Spitzenstunden früh bzw. spät auf der Planstraße A Verkehrsbelegungen von 251 Kfz/h bzw. 102 Kfz/h zu erwarten. Für diese Verkehrsbelastung erreicht eine verkehrszeichengeregelte Einmündung sowohl morgens als auch nachmittags eine sehr gute Verkehrsqualität (entspricht QSV A). Aus Gründen der Verkehrsqualität ist folglich keine LSA und keine Linksabbiegeeinrichtung erforderlich.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die im Plan festgesetzten Planstraßen A, B. Die Festsetzung erlaubt unter Berücksichtigung des Schulbusverkehrs eine Fahrbahnbreite von 6,5 und eine Gehwegbreite von 1,80 m sowie entsprechende Seitenräume für Bankettstreifen.

Die innere Erschließung der für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Wohngebiete WA 1 – 3 bleibt den künftigen Bauherren überlassen. Für den Anschluss privater Wohnwege sowie den Anschluss der geplanten Stellplatzanlage für die Schule werden Einfahrten an den Planstraßen A und B festgesetzt, die in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Für den Anschluss des für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Baugebietes WA 5 werden zusätzlich öffentliche Mischverkehrsflächen (b = 5,5 m) als Stichwege festgesetzt.

Öffentliche Parkstände für den Besucher- und Lieferverkehr der Wohnnutzungen können im Fahrbahnraum der Planstraße A verkehrsrechtlich zugelassen werden; die Fahrbahnbreite ist mit jeweils mind. 6,50 m hierfür ausreichend bemessen. Damit wird dem Bedarf für den ruhenden Verkehr hinreichend genügt. Private Pkw-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze, die für den Bedarf der im Plangebiet zugelassenen Wohn- und sonstigen Nutzungen erforderlich und auf Bauantragsebene nachzuweisen sind, sind auf den zugehörigen Baugrundstücken unterzubringen; der öffentliche Verkehrsraum steht hierfür nicht zur Verfügung. An der geplanten Kita ist zu den Bringe- und Abholzeiten mit einem erhöhten Parkplatzbedarf zu rechnen. Deshalb werden in der Planstraße B Flächen für insgesamt 6 öff. Parkstände gesondert ausgewiesen.

5.2 Technische Infrastruktur:

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH, der Gemeinde Sanitz und dem Erschließungsträger zu regeln. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Wasserver- und -entsorgungsanlagen, die in das Eigentum des WWAV übergehen sollen, vorzugsweise der öffentliche Bauraum zu nutzen ist und Anlagen, die auf Privatgrund geplant werden, durch Grunddienstbarkeiten zugunsten des WWAV öffentlich-rechtlich zu sichern sind.

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Im Plangebiet wird ein neues Netz für Schmutz- und für Regenwasser aufgebaut. Das Schmutzwasser ist nach Vorgabe des WWAV/der Nordwasser GmbH dem Schmutzwassersammler DN 200 KG in der Straße „Am Katswall“ zuzuleiten. Inwieweit das am Gr. Lüsewitzer Weg bestehende Pumpwerk ausreichend ist oder ggf. neu dimensioniert werden muss, ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung. Nach dem vorläufigen Stand der Erschließungsplanung wird die Errichtung eines zusätzlichen Abwasserpumpwerkes notwendig, weil es nach der Geländetopografie nicht möglich ist, das anfallende Schmutzwasser im Freigefälle zur vorhandenen SW-Pumpstation am Groß Lüsewitzer Weg abzuleiten.

Für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist eine öffentliche Kanalisation vorgesehen, da der örtliche Baugrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die Baugrundstücke werden dazu an ein im Plangebiet neu aufzubauendes Regenwassernetz angeschlossen. Nach der Abwassersatzung entsteht damit für die Baugrundstücke Anschlusszwang. Für die Rückhaltung des Regenwassers wird im B-Plan eine Versorgungsfläche festgesetzt, die der Erweiterung des bestehenden Rückhaltebeckens dient. Die erforderliche Flächengröße wurde auf der Grundlage einer hydraulischen Vorbemessung so bestimmt, dass das hier bereits erteilte Wasserrecht (Reg. Nr. N/72091/013/16) für eine Einleitmenge von 60 l/s in den Vorflut-graben 15/12/2 genutzt werden kann. Durch den WWAV als Wasserrechtsinhaber ist eine Änderung des bestehenden Wasserrechtes im Hinblick auf die Einzugsgebietserweiterung zu beantragen.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann an die Trinkwasserleitung in der J.-Brinckman-Straße DN 200 AZ angeschlossen werden. Im Plangebiet ist die Errichtung einer neuen Trinkwasserleitung in der entsprechenden Dimensionierung erforderlich. Es ist ein Ringschluss herzustellen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen abgedeckt; über einen ggf. weitergehenden Objektschutz hat jeweils der Bauherr in Abhängigkeit vom Bauvorhaben individuell zu entscheiden. Die LöWa-Bereitstellung ist über die löschwasserführende Trinkwasserleitung im Groß Lüsewitzer Weg vorgesehen, in deren Löschbereich ($R \leq 100$ m) das gesamte Plangebiet liegt. Das Versorgungsunternehmen (Nordwasser GmbH) stellt hier eine ausreichende Kapazität von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit. Soweit planbedingt die Installation zusätzlicher Hydranten erforderlich wird, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanung gesondert beim Versorgungsbetrieb zu beauftragen; die Herstellungskosten sind Bestandteil der Erschließungskosten und werden dem künftigen Erschließungsträger übertragen.

Energie:

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

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) außerhalb des Straßenkörpers bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Auf die Einhaltung der Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 wird hingewiesen.

Im Plangebiet ist eine 20 kV-Freileitung betroffen, die im Zuge der Erschließung zurückzubauen und in den unterirdischen öff. Bauraum zu verlegen ist. Die E.Dis Netz GmbH hat der Maßnahme bereits am 08.12.2020 zugestimmt.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen.

Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der

kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Bausgeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

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

6.1 Grünordnung:

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht im Plangebiet kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Die bestehende Strauchhecke mit Überhaltern an der Südseite des Groß Lüsewitzer Wegs (angrenzend, außerhalb des Plangebietes) ist als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen (vgl. Pkt. 2). Die von Süden heranrückende Wohnbebauung führt zum Verlust der Anbindung an die freie Ackerfläche. Mit diesem wesentlichen Merkmal geht der Schutzstatus der Hecke nach § 20 NatSchAG M-V verloren. Für die Sicherung des Planvollzuges und insoweit als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des B-Plans i.S.v. § 1 (3) BauGB ist deshalb eine Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich. Die Rechtfertigung für den Ausnahmeantrag ergibt sich aus dem F-Plan der Gemeinde, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt (§ 7 BauGB). Eine Naturschutzgenehmigung wurde m. Schr. v. 07.09.2021 erteilt. Die Genehmigung ist mit der Auflage verbunden, die Hecke artgleich an anderer Stelle zu ersetzen. Die Verfügbarkeit der bisher für die Ersatzpflanzung vorgesehenen Fläche (FS. 77/2, 78; Gmk. Fienstorf, Fl. 1) wird noch geprüft.

6.2 Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung von B-Plänen ist die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB zu beachten. Dazu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) beauftragt.

Wegen der Beeinträchtigung der Hecke (s.o.) entsteht ein besonderer Ausgleichsbedarf, der sich aus der Funktion und Entstehungsgeschichte als Ausgleichsmaßnahme für den Straßenbau am Groß Lüsewitzer Weg ergibt. Eine entsprechende Bilanzierung wurde im Rahmen einer Antragsunterlage zur Erteilung einer Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V vorgenommen. Danach ist die Hecke durch Anpflanzung einer mindestens dreireihige Hecke mit Überhaltern auf einer Länge von ca. 240 m auf 3.260 m² zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Erschließungsträgerin gesichert.

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vgl. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erarbeitet³.

Danach kommen im Plangebiet keine Pflanzenarten vor, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind. Die Relevanzprüfung für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ergab, dass das Vorkommen

³ Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 10/2019

geschützter Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann, weil das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der meisten Arten der vg. Gruppen liegen. Für einigen Arten, zu deren Verbreitungsgebiet das Untersuchungsgebiet zwar gehört, entsprechen die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art.

Nach der Relevanzprüfung können im Untersuchungsgebiet verschiedene geschützte Vogelarten vorkommen. Der Schutz von deren Fortpflanzungsstätten erlischt jedoch jährlich nach der Brutperiode. Als Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotshandlungen genügt es insoweit, die gesetzliche Regelung des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen darf. Bei Abweichung vom vorgegebenen Bauzeitraum wäre eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde zu beantragen, die einen gutachterliche Nachweis darüber voraussetzt, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind. Regelungen zur Gewährleistung des Artenschutzes werden im B-Plan deshalb nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 8, SO 1)	23.045
	WA 1 (GRZ 0,4 / 3 Vollgeschosse)	2.347
	WA 2 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)	1.700
	WA 3 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)	13.115
	WA 4 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)	2.793
	WA 5 (GRZ 0,4 / 2 Vollgeschosse)	3.090
2.	Flächen für den Gemeinbedarf - öffentlich	12.961
	Schule (GRZ 0,8)	9.139
	Kia / Hort (GRZ 0,4)	3.822
3.	Verkehrsflächen - öffentlich	7.705
	Planstraße A, öffentlich	5.631
	Planstraße B, öffentlich	816
	Parkstände (Planstr. B), öffentlich	112
	Mischverkehrsflächen (Wohnwege WA 5), öffentlich	917
	Fußwege, öffentlich	229
4.	Ver-/Entsorgungsflächen – öffentlich	1.967
	Regenrückhaltung, öffentlich	1.918
	Müll-Bereitstellungsflächen (WA 5), öffentlich	49
7.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	45.678

8. Umweltauswirkungen des B-Plans, Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gem. § 2 (4) BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes durch den B-Plan zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Gemeinde dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, macht sie von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 (4) Satz 5) Gebrauch und greift auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Neufassung 2019 und 3. Änderung) zurück.

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 für eine offene Bebauung zugelassen. Es können ca. 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 15 Wohnungen in Einfamilien-Reihenhäusern entstehen. Für die Gemeinbedarfsausstattung werden Flächen für Schulsportanlagen und eine Stellplatzanlage sowie Flächen für den Neubau eines Schulhorts und einer Kita festgesetzt. Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neue Sammelstraße, die das Plangebiet im Süden begrenzt und östlich des Plangebietes in die J.-Brinckmann-Str. einmündet.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan erfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,6 ha. Davon werden ca. 23.045 m² als Wohnbauland mit einem Versiegelungsanteil bis ca. 13.827 m² sowie 12.961 m² als Gemeinbedarfsfläche mit einem Versiegelungsanteil bis 8.840 m² (jwls. einschl. Nebenanlagen) und 7.705 m² als Verkehrsfläche mit einem Versiegelungsanteil von etwa 6.920 m² vorgesehen. Weitere 1.967 m² Grund und Boden für ein Regenrückhaltebecken bleiben überwiegend unversiegelt. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet erreicht damit bis zu 29.587 m².

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die „Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.

- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP).
- Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten ist der Sachverhalt festzustellen (§ 9 BBodSchG). Bei Prüfwertüberschreitungen gem. Anl. 2 BBodSchV ist nach Art und Konzentration der Schadstoffe und der Möglichkeit ihrer Ausbreitung in die Umwelt festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Der dazu aufgestellte Lärmaktionsplan Dummerstorf (01/2019) definiert Lärminderungsmaßnahmen als konkrete Ziele für die BAB A19 im Planungsraum. Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie die Sicherung der Uferbereiche in ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für die planbetreffenden, nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Wasserkörper (Fließgewässer, Grundwasser) besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot; diesbezüglich beachtlich sind die in nat. Recht überführten Vorgaben der §§ 27, 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser im Zusammenhang mit der planerisch berührten Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ sind in Gestalt der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) beachtlich.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans und eines Umgebungsbereichs von weiteren 50 .. 100 m als Untersuchungsraum herangezogen.

Der Untersuchungsrahmen wird wie folgt zusammengefasst:

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden und lebensgerechten Wohnumfeldes: - Vermeidung, Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen der L39 und der BAB A19 sowie der Bahnstrecken Rostock-Tessin und Kavelstorf-Seehafen Rostock - Erreichbarkeit von Dienstleistungen der öff. Daseinsvorsorge / Gemeinbedarfsinfrastruktur
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung

Schutzgut	Prüfungsbereich
	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung), - Veränderung des Landschaftsbilds - Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile (gesch. Biotop)
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverbrauch, Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung - Betroffenheit schutzwürdiger Böden - Prüfung Altlastenhinweis
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der nach der WRRL berichtspflichtigen Fließgewässer und Grundwasserkörper - Einhaltung der Vorgaben nach §§ 27 und 47 WHG
Schutzgut Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Kleinklimas (Versiegelung, Bebauung) / Vermeidung, Verminderung und Ausgleich - klimaorientierte Bebauung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung bzw. Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Einwirkungen (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

Als Bewertungsgrundlage für die betroffenen Schutzgüter wurden neben allgemeinen gesetzlichen Vorgaben die nachstehenden fachgutachterlichen Detailuntersuchungen herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gem. Sanitz (TNU 07.2018)

- Verkehrstechnische Untersuchung – Fortschreibung / Verkehrsmengenprognose; (Merkel Ingenieur Consult 04.2019)
- Ermittlung Kompensationsbedarf für die Biotopbeeinträchtigung Feldhece (Lämmel Landschaftsarchitektur, 08.219)
- Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 10/2019)
- Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG M-V