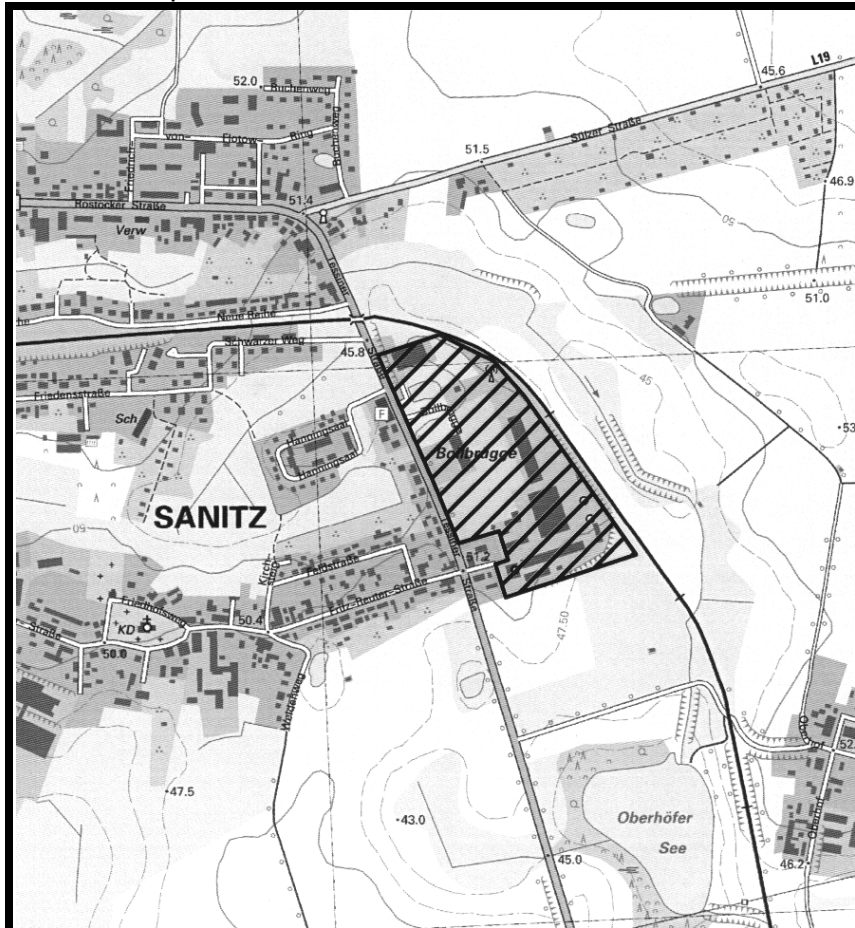


Übersichtsplan

M 1 : 10 000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

für das Gewerbegebiet "Bollbrücke"
östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

Sanitz, August 2012

Joachim Hünecke
Bürgermeister

Arbeitsstand: 24.08.2012



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

für das Gewerbegebiet "Bollbrügge"
östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan	3
II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	8
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	9
VI. Auswirkungen der Planänderung	12
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	12
VIII. Flächenbilanz	13
IX. Grünordnung	13
X. Hinweise zur Umsetzung der Planung	16

Verfasser:
1. Änderung



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de

I. Angaben zum Ursprungsplan

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sanitz für das Gewerbegebiet "Bollbrügge", östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.11.1991 und wurde seitens der Gemeinde Sanitz mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.03.1992 beendet.

Der Beschluss erfolgte aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929).

Für den Ursprungsbebauungsplan erfolgte mit Bescheid des Innenministeriums M-V vom 18.08.1992, Az.: II 640b - 512.113 - 01.08.35 (04) die Genehmigung mit Auflagen. Die Auflagen wurden mit satzungsänderndem Beitrittsbeschluss vom 08.09.1992 erfüllt.

Die Erteilung der Genehmigung erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 11.09.1992 bis zum 28.09.1992. Damit trat der Bebauungsplan Nr. 4 in Kraft.

Die Katasterangaben der Kartengrundlage des Bebauungsplans haben den Stand vom 03.12.1991. Das wurde durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock am 06.05.1992 bestätigt.

Der Ursprungsbebauungsplan sollte die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Planbereich schaffen.

In Übereinstimmung mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan aufgestellt, um Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung festzusetzen.

Die Notwendigkeit begründete sich, weil Flächen für gewerbliche Nutzung nicht ausreichend vorhanden waren und Arbeitsplätze geschaffen werden mussten sowie Ansiedlungsbegehren von Unternehmen vorlagen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieser Vorhaben war es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

Die zustimmende landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Regionalplanung Rostock dazu lag vor.

Grundlage der Zustimmung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bildete die Ortslage an der Entwicklungsachse im Ordnungsraum der Stadt Rostock sowie die Zentralität des Ortes und die damit verbundene Versorgungsfunktionen für das nähere Umland.

Neben dem Weiterbestand der bereits bestehenden Betrieben erfuhr der Bebauungsplan eine teilweise Umsetzung.

Dabei betreibt u.a. die Firma ATR Landhandel Arp. Thordsen Rautenberg GmbH Co. KG eine Getreideannahme (Schüttgasse) als nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage.

Die staubförmigen Emissionen dürfen 0,20 kg/h des Massenstroms nicht überschreiten.

Größere Flächenanteile sind jedoch noch nicht bebaut.

II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans

Für einige Teile des Bebauungsplangebiets hat sich bislang keine Umsetzung ergeben. Dagegen hat sich ein Bedarf zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen eingestellt.

Der Zulässigkeit solcher Einrichtungen steht die geübte Baugenehmigungspraxis trotz der angestrebten Begünstigung regenerativer Energien (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) derzeit entgegen.

Daneben bestehen Ansiedlungsbegehren zur Errichtung einer Polizeidienststelle. Das in Sanitz bereits vorhandene Polizeirevier wird den baulichen und verkehrlichen Anforderungen des Polizeidienstes nicht mehr gerecht.

Der Festsetzungsrahmen des Ursprungsbebauungsplans steht diesen Vorhaben teilweise entgegen.

Daher soll eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 durchgeführt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist mit den notwendigen Erschließungsanlagen versehen. Allerdings konnten weite Teile noch nicht einer Bebauung zugeführt werden, obwohl die Erschließungsanlagen hergestellt sind.

Bei der Auswertung der Unterlagen zum Bebauungsplan und dem Abgleich mit der bestehenden Katastersituation (ALK) und der zwischenzeitlich geschaffenen Realität, wurden Abweichungen festgestellt, die im Rahmen der vorliegenden Änderung behoben werden sollen.

Dazu ist eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlich vorhandene Situation notwendig.

Ohne diese Anpassung würde eine Prüfung der Übereinstimmung von Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in vielen Fällen unmöglich werden.

Insbesondere eine Reihe textlicher Festsetzungen entbehrt einer Rechtsgrundlage, ist nicht bestimmt genug und in weiten Teilen auch entbehrlich. Diese Festsetzungen sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung überprüft, gegebenenfalls aus dem Bebauungsplan entlassen oder konkretisiert werden.

Für die umfangreich festgesetzten Anpflanzgebote hat sich bislang weitgehend keine Umsetzung eingestellt.

Auch hat sich die Zweckmäßigkeit dieser, die Grundstücke abgrenzenden Pflanzgebote, nicht als zweckmäßig herausgestellt.

Viele Gewerbebetriebe aller Art sind aufgrund der Lage an der Bundesstraße 110 daran interessiert, eine direkte Einsicht zu erhalten.

Dies wird auch auf die neue Polizeidienststelle zutreffen.

Von daher wird in einem äquivalenten Umfang ein Ausgleich im sonstigen Gemeindegebiet angestrebt.

Um die Realisierung der o.g. Vorhabens zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans an die bereits abweichend hergestellten Erschließungsanlagen angepasst und eine bedarfsorientierte und realitätsnahe Ordnung des Festsetzungsgefüges hergestellt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ist daher dringend geboten.

Auf der Grundlage dieser 1. Änderung besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sanitz für das Gewerbegebiet "Bollbrücke" vollständig einer Bebauung zuzuführen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit dem § 13a BauGB steht ein "beschleunigtes" Verfahren als Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung zur Verfügung, das anwendbar ist, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Maßnahmen der Innenentwicklung befördert werden. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung der Gemeinde Sanitz dient und die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind, wurde die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2012 von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung im o.g. Sinne gefasst.

Gleichzeitig soll das sonstige Festsetzungsgefüge auf ein allgemeines Aktualitätsdefizit und die sonstige Zweckmäßigkeit hin überprüft und gegebenenfalls geändert werden.

Ebenso wurde beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Bereithaltung des Vorentwurfs im Bauamt durchzuführen.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden keine neuen Flächen einer Bebauung zugänglich gemacht. Alle Flächen, die Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind, verfügen bereits jetzt grundsätzlich über das entsprechende Recht einer baulichen Nutzung. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich beibehalten. Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht also nicht. Der Umfang der von Änderungen an Grundnutzungen betroffenen Flächen beträgt 2,97 ha. Straßenverkehrsflächen werden nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 werden 2,27 ha von der Änderung berührt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Anlagen (Versorgungsflächen) werden also 20.000 m² nicht erreicht.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Im Rahmen der neu festgesetzten Gemeinbedarfsfläche "Polizei" und des sonstigen Sondergebiets "Photovoltaik" ist davon auszugehen, dass Vorhaben, für die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig wird, grundsätzlich unzulässig sind.

- Der Gemeinde Sanitz sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen und Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Allerdings erhielt die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2012 bis zum 11.06.2012 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Bereithaltung des Vorentwurfs zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern. Das wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 18.05.2012 ortsüblich bekannt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2012 bis zum 27.08.2012 beteiligt. Das wurde in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 14.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden die Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2012 etwa zeitgleich eingeholt.

In die vorgenannten Verfahren wurden die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinde (§ 2 Abs. 2 BauGB) verfahrenstechnisch integriert.

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans soll technisch mit der nächsten Änderung verbunden werden.

Insbesondere die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wird gegebenenfalls in der Abwägung in angemessener Weise berücksichtigt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist erkennbar, dass die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen der Planung nicht mehr sinnvoll durchzuführen sind.

Neu ermöglichte Eingriffe sind nicht erkennbar. Sie würden im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig bewertet.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich bekanntgemacht und dann entsprechend durchgeführt.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge" östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323), durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in Kraft.

Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen.

Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben auch vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans gefasst ist und

- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, so weit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten. Das ist im vorliegenden Fall bereits geschehen.

IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung

Die Festsetzungen der 1. Änderung beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.

Planhafte Änderungen liegen im zentralen Bereich und erfassen bisherigen Gewerbegebietsflächen, scheinbare Grünflächen, Wasserflächen und Straßenverkehrsflächen.

Ansonsten werden die im Änderungserlass des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. April 2001, Az.: VIII 230a 5.10.18.12, vorgesehenen Methoden angewandt.

Damit werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1510) und
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

unmittelbar und vollständig wirksam.

Vorgenommen wird die 1. Änderung auf einer schwarz-weißen Fassung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans.

Die einzelnen Festsetzungen der 1. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanzV) vorgenommen.

Mittels textlicher Festsetzungen (Änderungsbefehle) wird eine entsprechende Korrektur der ursprünglichen Festsetzungen vorgenommen.

Nach dem Änderungsverfahren wird eine rechtssichere, leicht lesbare und realitätsnahe Planung erwartet, die der zügigen weiteren Umsetzung und Vollziehbarkeit der Planung dienlich sein soll.

Nach Abschluss des Verfahrens ist die Anfertigung einer sog. internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung beabsichtigt, die die Ergebnisse der 1. Änderung redaktionell in den Ursprungsplan überträgt und eine leichter lesbare Planfassung für Antragsteller und Prüfbehörden bereitstellt.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Die allgemeinen Ziele der bisherigen Planungen werden grundsätzlich beibehalten.

Aufgrund der unter "II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans" geschilderten Problematik wird es notwendig, die abweichend hergestellte Straßenverkehrsfläche in ihrer Lage anzupassen.

Damit wird auch eine Anpassung an die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorgenommen.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, den nicht mehr benötigten straßenbegleitenden Gehweg aus den Festsetzungen zu entlassen.

Bei der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets "Photovoltaik" ist kein Fußgängerverkehr zu erwarten, der einer gesonderten Führung bedarf.

Die verbleibenden Gewerbegebietsflächen sind über die Tessiner Straße ausreichend angebunden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Für die verbleibenden Gewerbegebiete wird eine Gliederung in zwei Gebietskategorien beibehalten, die sich in der Grundflächenzahl (GRZ 0,6 im GE 1 und GRZ 0,8 im GE 2) unterscheiden.

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Bauweise (sie war bislang als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt), zur Traufhöhe und zur Dachausbildung (Dachangleichung, Steildach und Dachneigung) werden aufgegeben.

Eine GFZ ist im Rahmen eines Gewerbegebiets heute weder üblich noch zielführend.

Eine Zahl der Vollgeschosse von 2 erscheint absolut ausreichend, eine überbordende Nutzungsdichte zu unterbinden.

Ebenso ist eine Festsetzung der Bauweise entbehrlich. Die bisherige widersprüchliche und nicht haltbare Festsetzung zeigte schon deren Überflüssigkeit.

Auch eine Festsetzung der Traufhöhe wird aufgegeben. Die bisher errichteten baulichen Anlagen weisen erhebliche Differenzen auf. Zur Höhenbegrenzung wird die Zahl der Vollgeschosse als ausreichend angesehen.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung haben sich bislang auch nicht als zielführend herausgestellt.

Errichtet wurden sowohl Flachdächer als auch Satteldächer.

Da auch weiterhin keine weitergehenden Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung für die bestehenden Gewerbegebiete getroffen werden, bleibt der gesamte Spielraum der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bestehen.

Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Sonstiges Sondergebiet

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird im zentralen Bereich des Bebauungsplangebiets ein sonstiges Sondergebiet **“Photovoltaik“** festgesetzt.

Das Sondergebiet **“Photovoltaik“** dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind nur:

- Photovoltaikanlagen sowie
- sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erlaubt eine entsprechende Dichte der heute üblichen Module. Dabei bleibt festzustellen, dass die tatsächliche Versiegelung bzw. Inanspruchnahme von Grundflächen äußerst gering bleibt und nicht mit einem Flächenverbrauch im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgt, wie bei einer tatsächlichem Überbauung.

Hinsichtlich der Höhenbegrenzung wird von einer Geländehöhe bis zu 51 m über HN ausgegangen. Bei der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 60 m über HN sind somit Photovoltaikanlagen bis zu etwa 9 m über dem Gelände möglich.

Gemeinbedarfsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird an der Tessiner Straße (B 110) eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf soll der Errichtung und dem Betrieb eines Polizeireviers dienen. Zulässig sind:

- bauliche Anlagen für Einrichtungen der Polizei sowie
- sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfseinrichtung dienen.

Neben der überbaubaren Grundstücksfläche, einer GRZ von 0,8 und einer Zahl der Vollgeschosse von 3 werden für die Gemeinbedarfseinrichtung keine weiteren einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Eine unnötige Selbstbindung soll vermieden werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Bislang war eine Grünfläche mit eingeschlossener Wasserfläche festgesetzt, die der Erhaltung eines Feuerlöschteichs und der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens dienen sollten.

Die Zufahrt zum Teich ist durch Fahrrechte zu sichern.

Diese Festsetzung entsprach der seinerzeit geübten Praxis, die sich jedoch nicht bewährt hat.

Aufgrund des eindeutigen Charakters der technischen Einrichtung für Ver- und Entsorgungszwecke und die baulich ausgeführten Zufahrten und Entnahmestellen wird die bisherige Festsetzung aufgegeben und bei lagemäßiger Anpassung neu eine Fläche für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung Feuerlöschteich / Regenrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden weitgehend dem Verlauf der Straßenbegrenzungslinien und den ganz geringen Änderungen am Zuschnitt der Baugebiete angepasst, um ein großes Maß an Freiheit bei der Grundstücksbildung und -ausnutzung zu gewährleisten.

Lediglich in Bereichen mit bekannten vorhandenen unterirdischen Versorgungsanlagen wird davon abgewichen um keine Überbauungen zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden weitgehend zusammengefasst um eine flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Bisherige Erfahrungen auch aus Bauleitplänen anderer Gemeinde legen dies nahe.

Verkehr

Die bereits hergestellte Erschließungsstraße wird in ihrer tatsächlichen Lage aufgegriffen und auch so festgesetzt.

Damit im Zusammenhang stehende Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Sichtdreiecken, Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und zu Leitungsrechten entlang der Tessiner Straße werden "mitgeregelt".

Der bereits hergestellte straßenbegleitende Gehweg, der bisher keinerlei Nutzung erfahren hat, wird aufgegeben. Die Flächen können so einer Nutzung im Rahmen des Gewerbegebiets zugeführt werden.

Das über diese Erschließungsstraße angebundene sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" löst in keiner Weise einen Fußgängerverkehr aus, der einer gesonderten Führung bedarf. Die Festsetzungen zu Einfahrten und Einfahrtbereichen werden aufgegeben. Sie finden keine sinnvolle Begründung mehr. Die weitergehenden Hinweise zur Durchführung der Planung sind zu beachten.

Grünordnung

Zur Grünordnung war lediglich die bereits o.g. Festsetzung einer Grünfläche mit eingeschlossener Wasserfläche vorgenommen worden.

Mit der Änderung der Festsetzung zur Versorgungsfläche ändert sich nichts an dem sehr naturnahen Zustand der Flächen und ihrer Wirkung im Naturhaushalt.

Daneben bestand ein Gebot zur Grundstückseinfriedung in Breite von 2 Metern, entlang der Tessiner Straße in Breite von etwa 10 Metern (alte Text Festsetzung Nr. 19).

Mit der Aufgabe der Festsetzung und weiterer 31 Baumpflanzungen (vier Bäume wurden gepflanzt, die in diesem Zusammenhang entfallen, entsteht gegenüber dem Ursprungsplan ein Defizit im Umfang von etwa 5.500 m², das an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden soll.

Vorgesehen sind Feldgehölzanpflanzungen im gleichen Umfang auf Teilen der Flurstücke 104 und 106/2, Flur 1, Gemarkung Gubkow.

Alle weiteren Festsetzungen werden überprüft.

Die textliche Festsetzung Nr. 18. "*Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über Begrünung und Bepflanzung vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.*" wird aus dem Bebauungsplan entlassen.

Für eine solche Festsetzung fehlt jegliche planungsrechtliche Grundlage.

In der textlichen Festsetzung Nr. 20. "*Auf den privaten Parkflächen ist für mindestens 5 Stellplätze ein ausreichend großer Laubbaum zu pflanzen.*" werden die unbestimmten Begriffe "ausreichend großer" gestrichen. Es besteht auch keine fachlich qualifizierte Ausformung einer ausreichenden Baumgröße. Es verbleibt somit das Anpflanzgebot ohne Größenbindung.

Die textliche Festsetzung Nr. 22. "*Der Feuerlöschteich übernimmt zugleich die Funktion des Regenrückhaltebeckens und ist so zu gestalten, dass sich ein Biotopcharakter entwickeln kann (Begrünung, Böschungswinkel).*" wird neu gefasst und der neuen Versorgungsfläche angepasst.

Die textliche Festsetzung Nr. 23. "*Fassaden mit mehr als 25 m Länge erhalten selbstklimmende Begrünung.*" wird konkretisiert und realitätsnah formuliert.

Denn wie sollte eine Gewerbehalle mit notwendigen Toreinfahrten auch begrünt werden.

Daneben wird eine Reihe von weiteren textlichen Festsetzungen aufgegeben.

Die Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in der Landesbauordnung § 8 geregelt und bedarf keiner planungsrechtlichen Bestimmung.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7. und Nr. 8. werden aufgegeben, weil die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen in § 49 der Landesbauordnung geregelt ist.

Die vorhandenen Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden lediglich redaktionell aktualisiert.

Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird insbesondere entlang des Gleisbogens beibehalten. Entlang der Tessiner Straße besteht innerhalb der geschlossenen Ortschaft keine Begründung mehr dafür.

Kennzeichnungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Altlastenverdachtsfläche befindet.

Die Fläche des ehemaligen ACZ ist im Altlastenkataster des Landkreises mit der Kennziffer 51-68-37 erfasst.

Diese Fläche wird im Zuge der 1. Änderung entsprechend gekennzeichnet.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel V.

Die Auswirkungen der Planänderung sind als gering einzuschätzen.

Die Änderung zum Zwecke der Sicherung einer realitätsnahen Umnutzung für lange ungenutzt gebliebene Gewerbeflächen für Photovoltaikanlagen und die dringend benötigte Polizeidienststelle entspricht den Notwendigkeiten in der Gemeinde Sanitz.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet stehen nach der Änderung immer noch ca. 13.000 m² in zwei zusammenhängenden Komplexen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, von denen Teile durch Umnutzung bestehender baulicher Anlagen genutzt werden können. Weitere gewerblich nutzbare Flächen sind in den Orten der Gemeinde Sanitz vorhanden und können auch durch entsprechende Konversion umgenutzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die vorliegende 1. Änderung erkennbar.

Es ist von einer weiteren Optimierung der städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotop, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der Änderung an Grundnutzungen berührten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sanitz.

In den bisherigen Festsetzungsrahmen wird nicht negativ eingegriffen.

Von daher sind keine spezielle förmlichen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

VIII. Flächenbilanz

Im Ergebnis der 1. Änderung stellt sich folgende Gesamtbilanz ein:

	Prozent	Fläche
Gewerbegebiete	73,4	7,50 ha
Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	17,8	1,82 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	4,2	0,43 ha
Versorgungsflächen	3,1	0,32 ha
Straßenverkehrsflächen	1,5	0,15 ha
Σ	100,0	10,22 ha

IX. Grünordnung

Auf Basis der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ /1/ werden die aus dem bisherigen Bauungsplan fehlenden Biotope bewertet und das Kompensationserfordernis sowie der Ausgleich bilanziert.

Tab. 1 stellt die Bewertung der fehlenden Biotope dar.

Tab. 1 Übersicht und Bewertung der Biotope

Biotop-Nr.	Biotopcode MV ¹⁾	Biotoptyp MV ¹⁾	Schutz ²⁾	Wert ¹⁾
1 Gehölzpflanzung	2.1.2 (BLM)	Mesophiles Laubgebüsch	§	1
2 Einzelbäume	2.7.2 (BBJ)	Jüngerer Einzelbaum	-	1

²⁾ LUNG (2010): § geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Auf Grund der zu erwartenden Ausbildung der Biotope 1 und 2 zum jetzigen Zeitpunkt, wird eine Wertstufe der Biotope von 1 angenommen. Dies ist insbesondere durch die Lage im bzw. am Gewerbegebiet, einer stark befahrenen Straße und einer Eisenbahnlinie sowie durch die schmale und lineare Ausprägung zu begründen.

Als Kompensationsfläche steht je ein Teilstück des Flurstücks 104 und des Flurstücks 108/2, Flur 1, Gemarkung Gubkow zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche in Gubkow ist derzeit durch eine artenarme ruderalen Staudenflur geprägt (vgl. Abb. 1). Hauptarten sind *Poa spec.* und *Arrhenatherum elatius*, sowie stellenweise *Urtica dioica*, *Aegopodium podagraria* oder auch *Equisetum arvense*. Es handelt sich um einen ehemaligen Bolzplatz (ca. seit 1990), der zuvor als Deponie genutzt wurde. Die angrenzende Vegetation besteht im Süden, Westen und Norden aus Kiefern, im Osten grenzt ein Mischwaldsaum an.

Es wird eine Pflanzung von Laubgehölzen auf der in Abb. 2 markierten Fläche durchgeführt. Diese hat eine Größe von 2.360 m². Hierbei ist die bereits bestehende Gehölzvegetation zu integrieren. Es handelt sich dabei um wenige Individuen (*Ulmus spec.*, *Salix spec.*). Individuen der Art *Indigofera tinctoria* sind vor Beginn der Maßnahmen zu entfernen. Pflanzungszeitraum ist der Herbst. Die Fläche wird zunächst zur Pflanzung vorbereitet. Vor Anpflanzung wird die Fläche kurz gemäht. Im Abstand von ca. 5 m werden standorttypische Arten in vorgebohrte Pflanzlöcher gepflanzt.

Weiterhin wird die jährlich einmalige Mahd der nördlich angrenzenden Teilfläche als Maßnahme festgelegt.



Abb. 1 Ausgleichsfläche in Gubkow



Abb. 2 Lage der Ausgleichsfläche in Gubkow

In Tab. 2 wird die Bilanzierung dargestellt.

Tab. 2 Bilanzierung

Eingriff								
Nr.	Biototyp ⁽¹⁾	Biotoptypecode MV ⁽¹⁾	Beeinträchtigte Biotopfläche [m ²] A	Biotoptwert ⁽²⁾ W	Versiegelungszuschlag V	Kompensationsfordermis K (W + V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgangrad F	Kompensationsflächenäquivalent (A * K * F) [m ²]
1	Mesophiles Laubgebüsch unversiegelt	2.1.2 (BLM)	4725	1	0	1	0,75	3543,75
2	Jüngere Einzelbäume unversiegelt	2.7.2 (BBJ)	775	1	0	1	0,75	581,25
Summe Kompensationsflächenäquivalent								4215
Ausgleich								
Maßnahme (Nr. und Beschreibung)	Maßnahmenfläche A [m ²]	Wertstufe	Maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl KWZ	Begründung Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor L	Kompensationsflächenäquivalent (A * KWZ * L)		
Anpflanzung von Laubgehölzen auf einer Ruderalfläche nahe Gubkow (ehemaliger Bolzplatzfläche)	2110	2	2	-	1	<u>4220</u>		
Differenz zum Bedarf [m²]							+ 5	

Die Summe von 4220 m² Flächenäquivalenten entspricht der Anlage einer Gehölzpflanzung, inkl. Integration der bereits bestehenden Gehölzvegetation. Damit ist der Bedarf leicht überkompensiert.

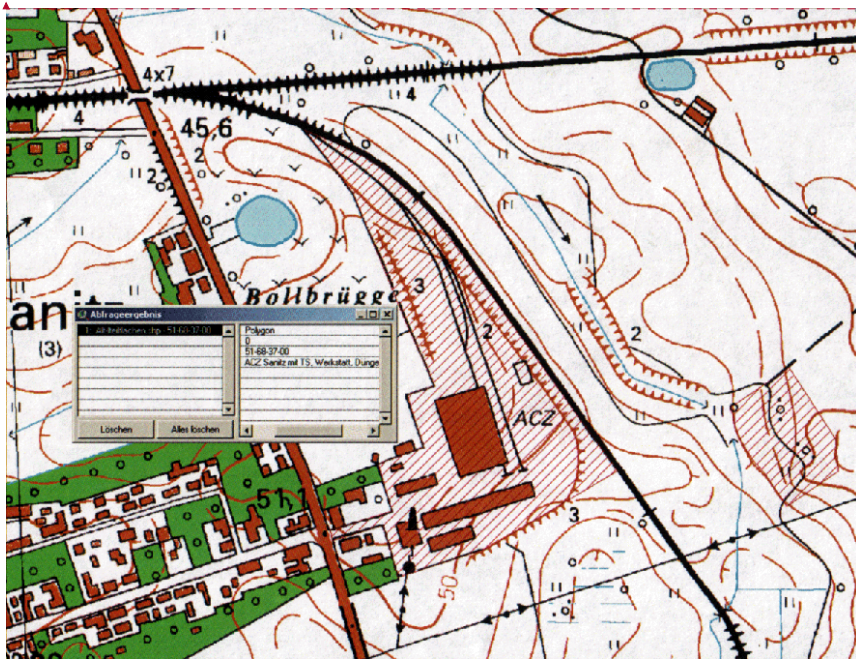
Literatur

- /1/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung, Heft 3, 1999.
- /2/ Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie – LUNG: Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 2. vollständig überarbeitete Auflage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“, erschienen in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1, Stand: März 2010.

X. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit dem ehemaligen ACZ eine **Altlastverdachtsfläche**, die mit der Kennziffer 51-68-37 im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist.

Die Fläche wird im Zuge der 1. Änderung entsprechend gekennzeichnet.



Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Das Vorhandensein weiterer schädlicher Bodenveränderungen/Altlastverdachtsflächen wird aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Sollten bei Baumaßnahmen **verunreinigte Böden oder Altablagerungen** (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Generell sind in Mecklenburg-Vorpommern, auch im hier vorliegenden Bebauungsplangebiet Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Konkrete und aktuelle Angaben über die **Kampfmittelbelastung** (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Bebauungsplangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen ist gegebenenfalls rechtzeitig vor Bauausführung zu empfehlen.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Mit der Sanitzer Feuerwehr ist bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen eine entsprechende Einweisung durchzuführen. Die entsprechenden Löschmittel sind vorzuhalten.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz für den Flugplatz Laage.

Formatiert: Schriftart: Fett

Mit der Sanitzer Feuerwehr ist bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen eine entsprechende Einweisung durchzuführen. Die entsprechenden Löschmittel sind vorzuhalten.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Das Bebauungsplangebiet liegt an der **Bundesstraße 110** innerhalb der zur Erschlie-

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

ßung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt. Die B 110 befindet sich in der Baulast des Bundes und wird durch das Straßenbauamt Güstrow verwaltet.

Formatiert: Schriftart: 6 Pt.

1. Bei der Planung zur Aufstellrichtung der Module für die Photovoltaikanlage ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung durch Lichtreflexionen oder Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 110 kommt.
2. Mit der Ansiedlung einer Polizeidienststelle ist in weiteren Verfahrensschritten die verkehrliche Erschließung zu klären.
Es sollte versucht werden, die verkehrliche Erschließung über die vorhandenen Verkehrsflächen zu realisieren. Sollte eine direkte Anbindung des Grundstückes an die Bundesstraße 110 geplant werden, ist das Straßenbauamt Güstrow in jedem Fall zu beteiligen.
3. Änderungen oder Ergänzungen vorhandener Anbindungen an die Bundesstraße 110, dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Güstrow erfolgen.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Bei weiteren Planungen und Vorhaben sind die Informationen im **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte** dennoch zu beachten.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der **E.ON Hanse AG**.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im Gebiet befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, mit der HDL mitverlegte Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material. außer im direkten Kreuzungsbereich, ist unzulässig.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten. Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.
- Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Eine Neuverlegung von **Telekommunikationslinien** ist derzeit nicht vorgesehen.

Bei Vorhaben sind die entsprechenden Abstimmungen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH vorzunehmen.

Die vorhandenen Medien zur Wasserver- und -entsorgung, die von der **EURAWAS-SER Nord GmbH** betrieben werden, sind zur Erschließung geeignet. Das Niederschlagswasser auf der Gemeinbedarfsfläche ist gem. § 55 WHG zu versickern.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Anlagen der **E.ON edis AG**. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag notwendig, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird die E.ON edis AG dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.ON edis AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Nach Vorlage vollständiger Photovoltaik-Antragsunterlagen erfolgt die Netzberechnung. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 8 Wochen. Im Ergebnis wird dem Antragsteller der mögliche Netzverknüpfungspunkt benannt.

Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Speziell bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen darf z.B. durch Blendverhalten und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen, zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Betroffenheit der DB AG die Vorgaben aus den Richtlinien und Regelwerken der DB AG zu beachten sind, speziell die Ril 413 "Infrastruktur gestalten" sowie Ril 819.0201 "Signale für Zug- und Rangierfahrten".
- Zwischen Gleismitte und einer Bebauung muss ein Abstand von mindestens 6,50m freigehalten werden. Sollten Bepflanzungen an der Grenze zur Bahnanlage vorgenommen werden, so ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird.
- Grundsätzlich ist bei allen Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V kommt. Es ist zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt.
- Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 der Landesbauordnung M-V ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.
- Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die DB AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei Planungen zu berücksichtigen.
- Ein Antragsteller hat Lärmbelastigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der DB AG erfolgt nicht.
- Weiterhin darf aus einem Vorhaben und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.
- Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der DB AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhanden-

sein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

- Vorhandene Leitungen und Kabel der DB AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der DB AG einzuholen.
- Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.
- Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.
- Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.
- Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch eine geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.
- Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die DB AG. Bahngelände darf nicht betreten werden.
- Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
Das Handbuch kann unter der Adresse:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter - Kundenservice, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, käuflich erworben werden.
- Grundsätzlich gilt an Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden folgendes:
 - Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
 - Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
 - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.
- Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin, in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.
- Schadensersatzansprüche an die DB AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

- Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauherr.