

**Begründung (§ 9 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Sanitz
(Kreis - Rostock - Land)**

Stand Oktober 1992

Inhaltsverzeichnis
für die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Sanitz
(Kreis Rostock - Land)

- 1. Lage des Baugebietes im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan.**
- 2. Grundlagen und Ziel des Bebauungsplanes**
- 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 5. Ver - und Entsorgung des Baugebietes**
- 6. Verkehrserschließung**
- 7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur**
- 8. Ermittlung der Erschließungskosten**
- 9. Auflagen**

1. Lage des Baugebietes im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet befindet sich am süd - westlichen Ortsrand der Gemeinde Sanitz .Das Gebiet wird durch die Ortssammelstraße John - Brinkman - Str. erschlossen. Nördlich grenzt das Gebiet unmittelbar an den Schulstandort der Realschule Sanitz. Im räumlichen Zusammenhang sind vorhandene Gebäude: das Schulgebäude (Realschule), die Turnhalle und ein Heizhaus zu berücksichtigen. Südlich wird das Bebauungsgebiet durch den Groß - Lüsewitzer Weg begrenzt, der im Endausbau eine direkte Verbindung zur Gemeinde Groß - Lüsewitz gestattet. Das Baugebiet ist eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf; die vorhandene Realschule und Sportanlage ist Bestandteil dieser Fläche.

2. Grundlagen und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Ortslage Sanitz als dörflicher zentraler Standort, insbesondere im Bereich Wohnungsbau besteht bereits jetzt ein zusätzlicher Bedarf an der Erweiterung von sozialen, kulturellen, Verwaltungs-, Ausbildungs- und sportlichen Einrichtungen. Der Bebauungsplan hat das Ziel, in Verbindung mit der bestehenden Schuleinrichtung (Realschule) und der Sportanlage notwendige Erweiterungsmöglichkeiten im Bildungs- und Sportbereich zu realisieren. Die Ortsrandlage aber mit einer guten Verkehrsanbindung, sowohl straßenseitig (Schulbus), als auch fußläufig und mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Bahnhof bedingt, daß durch den Bildungs - und Sportbetrieb Lärmstörungen weitgehend vermieden werden. Ausreichende Parkmöglichkeiten für PKW werden in der John - Brinkman - Str. möglich. Der Standort wird abwassertechnisch neu erschlossen. Ebenso kann elektrischer Strom über den Transformator Standort John - Brinkman - Str. . Groß - Lüsewitzer Weg bereitgestellt werden.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der aktuelle Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der vorhandene und geplante Bedarf an einer Schuleinrichtung (Gymnasium) unter Berücksichtigung eines Bedarfsstandortes für eine Turnhalle und Aula , sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Parkplatz, Schulhof, Schulgarten.)

Am Gymnasium Sanitz werden gegenwärtig 374 Schüler aus den südlichen Bereichen des Landkreises in 15 Klassen der Klassenstufen 7 bis 11 beschult. Die gegenwärtige Kapazität an Unterrichtsräumen ist nicht ausreichend. Die Schüler werden an drei verschiedenen Orten in der Gemeinde Sanitz beschult. Im Gebäude der ehemaligen EOS befinden sich 9 Unterrichtsräume mit einer Größe von je 42 qm, Nebenräume sind nicht vorhanden. Weitere 6 Räume werden in der Realschule Sanitz an zwei verschiedenen Standorten mitgenutzt. Diese Situation wirkt sich hemmend auf den gesamten Ablauf aus, zumal die Realschule diese Räume selbst dringend benötigt.

Mit Beginn des Schuljahres 1993 / 94 sollen auch die Schüler der Klassenstufen 5 und 6 das Gymnasium besuchen.

Die Entwicklung der Schülerzahlen stellt sich so dar, daß bis 1994 ein Bedarf von 656 Schülerplätzen entsteht. In dieser Entwicklung ist nicht die Erhöhung der Einwohnerzahl in den randnahen Orten der Stadt Rostock berücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt sind weiter erhöhte Zugänge ab 1992 aus dem süddöstlichen Teil des Kreises Ribnitz Damgarten.

Der Standort Sanitz übernimmt aufgrund seiner Lage und und der aktuellen Entwicklung als vorrangiger Wohnstandort zentrale Funktionen in diesem ländlichen Raum. Nach dem zu erwartenden landesplanerischen Programm des Landes Mecklenburg - Vorpommern kann davon ausgegangen werden, daß Sanitz , wie auch bisher eine zentrale Funktion übernehmen wird. Der letzte Stand der Flächennutzungsplanung der Gemeinde geht von einer Wohnbevölkerungsentwicklung von 3.500 EW aus.

Durch die Ortslage Sanitz führt die B 110. Die Kreisstraßen, ausgehend von Sanitz in Richtung Grimmen und

Ribnitz - Damgarten ermöglichen eine gute Verkehrsanbindung..Die Schüler aus den Richtungen Rostock und Tessin erreichen das Gymnasium mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Aus den Richtungen Kavelstorf / Dummerstorf werden die Gymnasiasten mit einer Schülerbuslinie bedient, in die auch die Schüler der anliegenden Gemeinden eingebunden sind.

Aufgrund der günstigen Lage werden auch Schüler aus dem südöstlichen Teil des Kreises Ribnitz - Damgarten im Sanitzer Gymnasium beschult.

Es ist auch überlegenswert, Schülern aus dem Nordosten des Kreises Teterow das Gymnasium vorzuhalten.

Für die Schüler aus abgelegenen Orten des Landkreises werden 80 Plätze in dem vorhandenen Internat in Sanitz zur Verfügung gestellt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind folgend Flächen ausgewiesen:

- Die Flurstücke 34/3, 34/4 und ein Teil des Grundstückes 34/6, 32(Groß - Lüsewitzer Weg) und ein Teil von 35/1

-An der westlichen Grenze des B- Plangebietes befindet sich eine Baufläche, die eine bis viergeschossige Bebauung für Bildungseinrichtungen zuläßt. Die Lage berücksichtigt die territorialen Randbedingungen , die durch vorhandene Baumgruppen, Biotop, Haupthimmelsrichtungen für Unterrichtsräume , Baumasse für ein 3 - züiges Schulgebäude sowie der Zuordnung von Nebenfunktionsflächen (Parkmöglichkeiten) gegeben ist.

- zu berücksichtigen ist eine weitere Baufläche für sportliche Zwecke als Bauwerk , (Turmhalle) , die im städtebaulichen Zusammenhang mit einer bereits vorhandenen Sporthalle der Realschule unter Einbeziehung entstehender Abstandsflächen zu sehen ist. In dieser Fläche kann bis zur Größenordnung einer teilbaren Standarthalle von 27 x 45 m eine Sporteinrichtung errichtet werden.

Die Verkehrserschließung ist über den südlich gelegenen Groß - Lüsewitzer Weg vorgesehen. Die erforderlichen PKW und Busparkplätze befinden sich gleich im süd - westlichen Teil der Bebauungsgebietes.

5. Ver und Entsorgungsanlagen

siehe Beiblatt

6. Verkehrserschließung

Bei der südlich gelegenen Fläche 1 handelt es sich um eine öffentliche Straße zur verkehrsmäßigen Erschließung des Gymnasiumgeländes.

An diese öffentliche Straße schließt sich im süd-westlichen Teil des Geländes die Fläche 2 als öffentlich nutzbare Straße an. Die Fläche 2 enthält eine Parkfläche für das Gymnasium und eine Busumfahrt für den Schulbus.

Die Verkehrsfläche 2 geht dann in die Fläche 4 über. Die beiden Flächen werden durch einen unlegbaren Poller voneinander getrennt. Durch den Poller ist im Brandfall die Befahrbarkeit des Weges 4 sowie des sich nördlich anschließenden Pausenhofes 4 durch Löschfahrzeuge gewährleistet.

Zur nördlichen verkehrstechnischen Erschließung des Geländes dient die Fläche 2. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für den Fuß- und Radverkehr, der über das Gelände der Realschule führt, und öffentlich genutzt werden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur

Das Gelände besteht vorwiegend aus Ackerland und Wiesengelände

Entsprechend den textlichen Festlegungen ist zu berücksichtigen, daß:

- Die vorhandene Baumreihe im Bereich der Fläche 4 (hier Schulhof) bei Abgang in der angegebenen Größenordnung der Fläche nord - westlich des B - Plabgebietets jetzt Ackergelände) wieder aufgeforstet wird.
- Im nördlichen Teil des B- Plangebietes befindet sich ein Teil eines Biotops. Das vorhandene Weidengehölz im B- Planbereich muß bei Abgang auf der links des Biotops befindlichen Ersatzfläche im direkten Anschluß an das Biotop wieder angepflanzt werden

Die im Bebauungsplan angegebenen Grünflächen sind gegenwärtig größtenteils Ackerland. Entsprechend der Legende müssen diese Flächen begrünt werden. Dazu ist die genehmigende Behörde frühzeitig einzuschalten.

Es ist zu beachten, daß nur ein Drittel der Gesamtfläche des B.- Plangebietes überbaut werden darf .

8. Ermittlung der Erschließungskosten

Die Ausbaurkosten betragen nach Stand Sept. 1992:

Regenentwässerung / Schmutzwasser	250.000,- DM
Trinkwasser	41.000,- DM
Stromversorgung	150.000,- DM
Ausbau Südl Erschließung	150.000,- DM
Summe ca.	591.000,- DM

9. Auflage vom Archäologischen Landesmuseum

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.