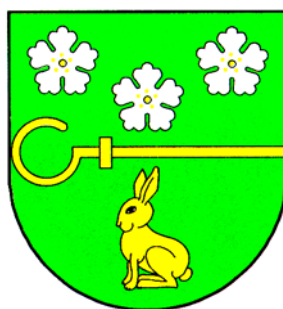


# Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Doberan  
Mecklenburg-Vorpommern

**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8**  
**für das Wohngebiet "Am Waldweg" nördlich der Ernst-Schneller-Straße**  
**und östlich des Waldwegs**



**Begründung**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8**  
**der Gemeinde Sanitz für das Wohngebiet "Am Waldweg"**  
**nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs**

Inhalt:

	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan	3
II. Ziel, Zweck und Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung	6
V. Auswirkungen der Planänderung	7
VI. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	7
VII. Ergebnisse der Abwägung	7

**Planverfasser**  
**2. Änderung:**



BAUPROJEKT NORD GmbH  
Schweriner Str. 44  
18069 Rostock  
Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 8 01 80 38  
FAX: (0381) 8 01 80 10  
ISDN: (0381) 8 01 80 15  
E-MAIL: [hochbau@bpn-rostock.de](mailto:hochbau@bpn-rostock.de)

## I. Angaben zum Ursprungsplan

Der Aufstellungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 wurde am 29.04.1997 gefasst.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan am 18.05.1999 von der Gemeindevertretung aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V Nr. 16 S. 468) als Satzung beschlossen.

Nach Anzeige der Bebauungsplansatzung beim Landrat des Landkreises Bad Doberan und satzungsänderndem Beschluss zur Erfüllung der geltend gemachten Maßgaben vom 31.08.1999, wurde der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten sind, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Ursprungsbebauungsplan ist am 16.09.1999 in Kraft getreten.

Im Zuge der beginnenden Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans stellte sich heraus, dass im südlichen Bereich (Baufeld WA 6) eine Regenwasserleitung DN 300 vorhanden ist, die der Ableitung des Regenwassers aus dem bestehenden Wohngebiet Ribnitzer Straße dient und die im Aufstellungsverfahren, auch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, unbekannt geblieben war.

Diese Leitung stand einer sinnvollen Baugrundstücksbildung, einer Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und der anschließenden Nutzung entgegen. Um eine Verlegung dieser Hauptentwässerungsleitung zu vermeiden und den bezweckten Umfang der Bebauung beizubehalten, wurde bereits am 21.12.1999 ein 1. Änderungsverfahren begonnen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans war, die bislang am Nordwestrand des Wohngebiets festgesetzte Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- auf die südöstlich gelegene von der Regenwasserleitung betroffenen Flächen zu verlegen und die bisherige Grünfläche Zweckbestimmung -Spielplatz- im Tausch als Wohnbauland festzusetzen. Dies war mit der zusätzlichen Festsetzung einer kleinen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- verbunden.

Unter geringfügiger Erweiterung des Geltungsbereichs und Einbeziehung der im Südosten bereits bestehenden Spielflächen wurde dort ein größerer Spielplatz entwickelt.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung wurde sie am 18.04.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Nach Anzeige der Satzung über die 1. Änderung beim Landrat des Landkreises Bad Doberan wurde der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist am 16.06.2000 in Kraft getreten.

Entsprechend der seinerzeit üblichen Verfahrensweise wurde im Ergebnis der 1. Änderung eine neue Bebauungsplanausfertigung bekannt gemacht.

Auf dieser Grundlage erfolgt nun die 2. Änderung des Bebauungsplans.

## **II. Ziel, Zweck und Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Ziel des Ursprungs-Bebauungsplans ist die Absicherung der Deckung des Wohnbedarfs der sich entwickelnden Bevölkerung der neuen gewachsenen Gemeinde Sanitz, unter Beachtung der Zeitschiene. Die Bedarfsdeckung soll langfristig und schrittweise vollzogen werden.

Der Lage auf der Siedlungsachse Rostock-Tessin innerhalb des Ordnungsraumes um das Oberzentrum Hansestadt Rostock und der Einstufung der Gemeinde Sanitz als Siedlungsachsenschwerpunkt sowie der überdurchschnittlich positive Entwicklung der Gemeinde Sanitz im Bereich der gewerblichen Entwicklung und der Infrastrukturausstattung, die besonders von der kompletten Schulausstattung, den Gemeinbedarfsfläche für das Sport- und Freizeitzentrum "Alte Molkerei" (Bebauungsplan Nr. 7) und dem Gewerbegebiet Bollbrügge (Bebauungsplan Nr. 4) getragen wird, entsprechend, soll mit der Entwicklung des Wohnungsbaus ein weiterer Beitrag zur Stärkung der axialen Entwicklung geleistet werden.

Als wirtschaftliches, soziales und kulturelles Zentrum ihres Verflechtungsbereichs, hat die Gemeinde Sanitz die Aufgabe, räumlicher Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit zu sein.

Hauptziele der Entwicklung im Wohnungsbau sind die Deckung des besonderen Wohnbedarfs der Bundeswehr und die Sicherung des Standortes der Bundesanstalt für Züchtungsforschung. Daneben entsteht durch die Angehörigen des BGS und der Zollverwaltung ein entsprechender Bedarf.

Besonders im Hinblick auf die durch den Bund, die Bundesforschungseinrichtungen, die vielen Freiberufler und die Bildungseinrichtungen relativ zahlreich vertretenen, sozial gutgestellten Bevölkerungsschichten ist eine Versorgung mit qualitativ hochwertigen Wohnungen als Eigenheim zu sichern.

Gleichzeitig wird damit der aus DDR-Zeiten stammende überproportional vertretene Geschosswohnungsbau in seinem Anteil auf eine bedarfsgerechtes Maß zurückgeführt.

In diesem Sinne wurde die Planung überwiegend umgesetzt. Die Erschließung ist weitgehend vollzogen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung stellte sich jedoch heraus, dass auch der qualitativ hochwertige Wohnungsbau nicht zwingend an die Hausform -Einzelhaus- gebunden ist.

Der Bedarf stellt sich in der Nachfragepraxis sehr differenziert dar und zielt zu einem gewissen Maße auch auf Doppelhäuser. Dies entspricht auch der allgemeinen Zielstellung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und zur Sicherung der Anforderungen an das kostensparende Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Dem steht zur weiteren Umsetzung der Planung die überwiegende Festsetzung der Hausform -Einzelhaus- entgegen.

Um die eingeschlagene Entwicklung dauerhaft zu sichern und weiterzutreiben sowie die noch verbliebenen geringen Flächen einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zuzuführen, ist es sinnvoll, im Baugebiet WA 4 die ausschließliche Zulässigkeit des Einzelhauses fallen zu lassen.

Die weiteren Baugebiete sind in der Umsetzung der Planung soweit fortgeschritten, dass eine Änderung der Festsetzungen dort ins Leere führen würde.

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist nun allein die Änderung der ausschließlichen Zulässigkeit der Hausform -Einzelhaus- in die Zulässigkeit von -Einzel- und Doppelhäuser- im Baugebiet WA 4.

Weitere Festsetzungen werden davon nicht berührt und nehmen demzufolge an der 2. Änderung nicht teil.

### III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004, in Kraft seit dem 20.07.2004, sind die Vorschriften des BauGB in seiner geänderten Fassung für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden. Von daher werden einige verfahrensrechtliche und inhaltliche Neuerungen beachtet. Da die beabsichtigte Änderung im Baugebiet WA 4 nicht die Grundzüge des Ursprungsplans berührt, kann die Gemeinde Sanitz nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Änderung einer lediglich überlagernden Festsetzung zur zulässigen Hausform -praktisch nur noch für wenige unbebaute Baugrundstücke wirksam- erreicht in keiner Weise den Prüfwert oder einen sonstigen Sachverhalt, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht berührt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2005 der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wurde in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.03.2005 bis zum 25.04.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.03.2005, wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Etwa zeitgleich wurde von den von der 2. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 2. Änderung mit Schreiben vom 02.03.2005 die Stellungnahme eingeholt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Wohnbaulandes verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Wohngebiet "Am Waldweg" nördlich der Ernst-Schneller-Straße und östlich des Waldwegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 2. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Teil-Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz übereinstimmt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, eine interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans anzufertigen, die er aufgrund der 2. Änderung erfahren hat.

#### **IV. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung**

Im zentralen östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, eingeschlossen von den erschließenden Straßen und gegliedert durch verkehrsberuhigte Bereiche befindet sich das zu ändernde Baugebiet WA 4.

Im Osten grenzt, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, die bestehende Reihenhausbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Ribnitzer Straße“ an.

Im Baugebiet WA 4 war im Ursprungsbebauungsplan in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Zahl der Vollgeschosse von 1 und einer offenen Bauweise allein die Hausform -Einzelhaus- zulässig.

Mit der vorliegenden Änderung werden nun sowohl die Hausformen -Einzelhaus- als auch -Doppelhaus- allgemein zulässig.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung mit Einzelhäusern und der Größe der noch unbebauten Parzellen, ist somit die Errichtung auch von Doppelhäusern zulässig.

Die im Entwurf theoretisch noch ermöglichte Reihenhausbebauung wurde durch die Einschränkung der dort völlig freigestellten Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser aufgegeben.

Somit sind Voraussetzungen gegeben, dass im Zusammenwirken mit der Reihenhausbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 2 ein Wohnkomplex entsteht, der alle üblichen Hausformen aufweist.

Vorgenommen wird die Änderung (Ersatz der Festsetzung -Einzelhaus- durch -Einzel- und Doppelhäuser-) auf einer Kopie des Ursprungsplans (in der Fassung der 1. Änderung) in schwarz-weiß Darstellung.

Der Ursprungsbebauungsplan basiert auf dem Vermessungsplan vom April 1998 des Vermessungsbüros Prof. Dr.-Ing. Bonau, Institutsplatz 1, 18190 Groß Lüsewitz.

Diese Kartengrundlage wird durch die Verwendung der Kopie des Ursprungsplans auch in der Fassung der 1. Änderung nun auch Grundlage der hier vorliegenden 2. Änderung.

Die Festsetzung der 2. Änderung, also das Ändern der zulässigen Hausformen, wird durch farbige Neudarstellung in dem Zuordnungskästchen des WA 4 dargestellt.

Die sonst üblicherweise schwierige Darstellung von Änderungen in Bebauungsplänen ist im vorliegenden Fall also sehr einfach und leicht erkennbar.

## **V. Auswirkungen der Planänderung**

Mit der Änderung der Regelung zu den zulässigen Hausformen treten keine planungsrechtlich relevanten Veränderungen ein.

Es werden weder umweltrelevante Belange der Planung, insbesondere für den Immissionschutz, z.B. des Schutzes vor Lärm, berührt, noch die Belange des Ausgleichs der mit der Ursprungsplanung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) beeinträchtigt.

Auch unter Berücksichtigung der Größe der Baugebiete und sonstigen Flächen des Ursprungsplans sind die Änderungen von so geringem Umfang und Auswirkung, dass eine erneute Untersuchung und Bewertung der Belange sowie eine daraus abzuleitende Modifizierung der Festsetzungen nicht in Betracht gezogen werden.

Im Ergebnis einer solchen erneuten Betrachtung z.B. der Eingriffstatbestände wäre außerdem festzustellen, dass die Intensität der tatsächlichen baulichen Nutzung bei einer Doppelhausbebauung gegenüber der ursprünglichen Einzelhausbebauung wegen der Beibehaltung der GRZ nicht verändert werden.

Dem gegenüber steht mit der durch die Änderung beschleunigten baulichen Umsetzung des Bebauungsplans eine Nutzung intensiver Flächen und die Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur, was auch der Wirtschaftlichkeit des Siedlungsgebietes der Gemeinde Sanitz zu Gute kommt.

Weiterhin wird durch die Nutzung der bislang brach liegenden Flächen das Ortsbild im vorliegenden Bereich aufgewertet.

Mit der 2. Änderung werden keine Auswirkungen befördert, die in irgendeiner Form Relevanz auf das Bebauungsplangebiet noch auf die Umgebung mit sich bringen.

Weder die Grundzüge der (Ursprungs-) Planung werden berührt noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes-UVP-Gesetz (LUVPG M-V) unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

In die bestehenden Systeme, Bedingungen und Planungen zur technischen Infrastruktur wird durch die Änderung nur in technischen Details (vorbereitete Hausanschlüsse, die möglicherweise umverlegt oder erweitert werden müssen) eingegriffen.

## **VI. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Die von der Änderung berührten Flächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers der in Übereinstimmung mit der Gemeinde daran interessiert ist, eine Bebauung im Sinne der verfolgten Änderung vorzunehmen.

Die Gemeinde Sanitz beabsichtigt nicht, mit Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 - 28 BauGB) oder der Bodenordnung (§§ 45 ff BauGB) aktiv zu werden.

## **VII. Ergebnisse der Abwägung**

Aufgrund der Stellungnahmen einiger Anwohner, die hinsichtlich der theoretisch ermöglichten Reihenhausbebauung Bedenken erhoben hatten, wurde von der noch im Entwurf vorgesehenen völligen Aufgabe der Festsetzung zu den zulässigen Hausformen Abstand genommen. Auch wenn eine Reihenhausbebauung aufgrund der bestehenden Parzellierung und der Ausrichtung der noch unbebauten Baugrundstücke nicht anzunehmen ist, im Entwurf der Begründung war dies auch dargelegt, wird die zulässige Hausform mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.