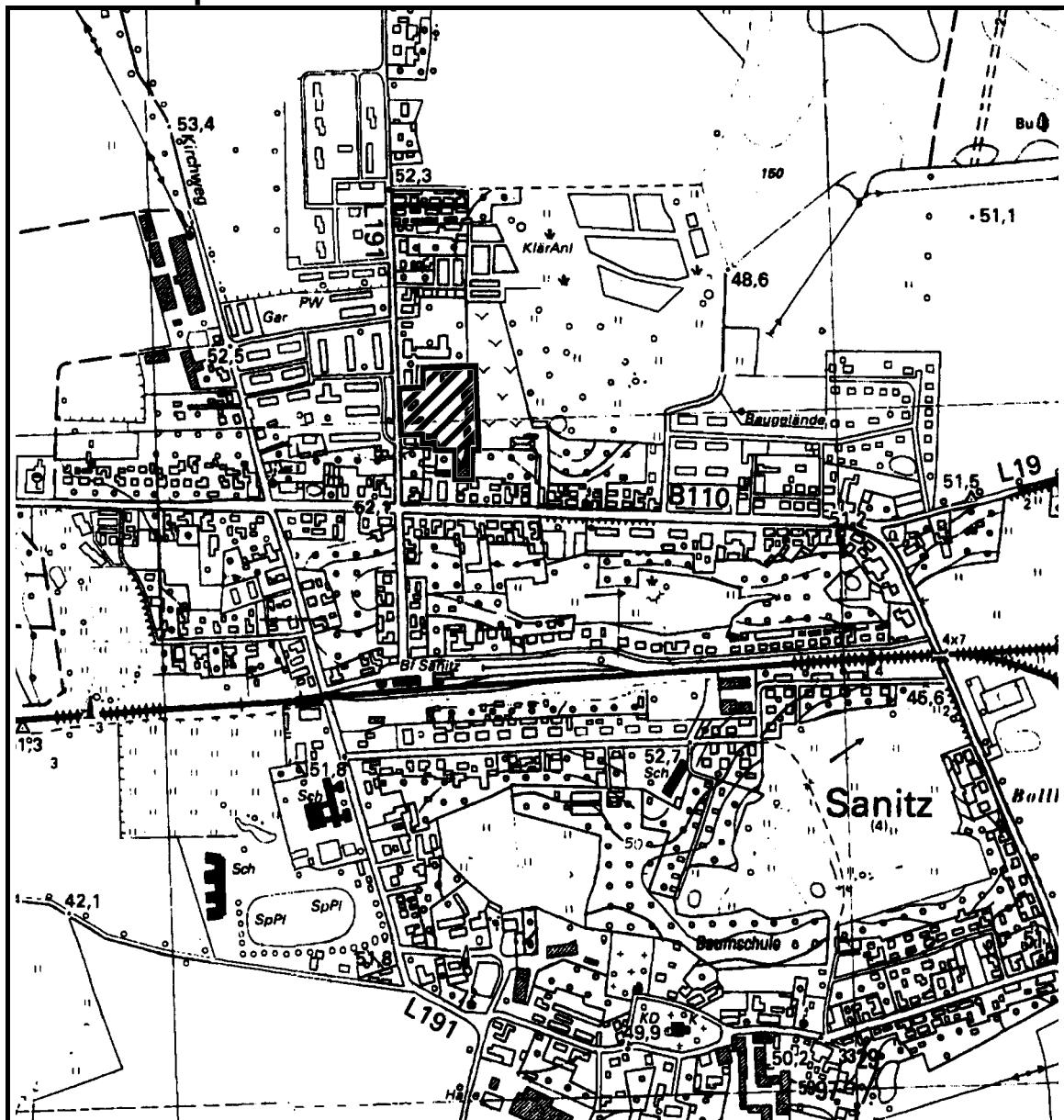


Übersichtsplan

M 1: 10 000



Gemeinde Sanitz

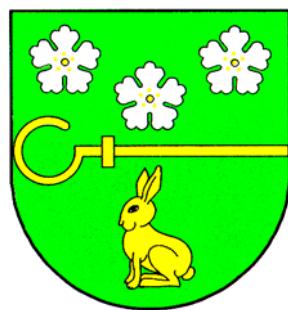
Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 für das
allgemeine Wohngebiet „Zum Brunnenhof“
für das Gebiet der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße,
südlich des Kindergartens „Siebenbuche“**

Sanitz, Oktober 2005

Arbeitsstand 14.09.2005

Joachim Hünecke
Bürgermeister



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10 für das allgemeine Wohngebiet
„Zum Brunnenhof“
für das Gebiet der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße,
südlich des Kindergartens „Siebenbuche“**

Inhalt:

Seite

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Rechtsgrundlagen, Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
3.	Lage und Umfang des Plangebiets	7
4.	Bauliche und sonstige Nutzung, Festsetzungen	8
5.	Technische Infrastruktur, Weitere Hinweise	10
6.	Verhältnis zur Eingriffsregelung	12
7.	Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung	12
8.	Flächenbilanz	12
9.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)	13
9.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	13
9.2	Ziele des Umweltschutzes	13
9.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm einschließlich 1. Teilstudie	13
9.2.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	14
9.2.3	Flächennutzungsplan	15
9.3	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen	15
9.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete	15
9.3.1.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	15
9.3.1.2	Tiere, Biotope, Schutzgebiete	16
9.3.1.3	Boden	17

9.3.1.4	Wasser	18
9.3.1.5	Luft	19
9.3.1.6	Klima	20
9.3.1.7	Landschaft	20
9.3.1.8	Biologische Vielfalt	20
9.3.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
9.3.1.10	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
9.3.1.11	Nutzung von Energie	22
9.3.1.12	Wechselwirkungen	22
9.3.2	Beschreibung der derzeitigen für den Plan relevanten Umweltprobleme	23
9.3.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme	24
9.3.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
9.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	26
9.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
9.5	Ergänzungen	27
9.5.1	Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	27
9.5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	27
9.5.3	Zusammenfassung	28
10.	Literaturverzeichnis	29

**Planverfasser
Bauleitplanung:**



BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweriner Str. 44
18069 Rostock
Herr 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

**Verfasser
Umweltbericht:**



TÜV NORD Umweltschutz
Rostock GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock

TEL.: (0381) 7703 444
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: hildebrandt.tnu@t-online.de

Frau Dipl.-Chem. D. Hildebrandt
Frau Dipl.-Ing. K. Nienstedt

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Sanitz und in Übereinstimmung mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan für das Gebiet der gesamten Gemeinde Sanitz die weitere Deckung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung unter Sicherung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, bei Wahrung der Belange des Umweltschutzes planungsrechtlich gesichert werden.

Aus der Funktion als Siedlungsachsenschwerpunkt im Zuge der Siedlungsachse Rostock-Tessin und der Einstufung als ländlicher Zentralort auf dieser Achse erwachsen Aufgaben eines wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrums und eines Schwerpunktes der Siedlungstätigkeit für die Gemeinde Sanitz.

Die bislang vollzogene Entwicklung im infrastrukturellen Bereich sichert die Erfüllung der Anforderungen eines komplexen Siedlungswesens.

Mit der Bereitstellung der entsprechenden Flächen und Leistungen für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft, der privaten und öffentlichen Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern ist diese Aufgabe auch in Vorbereitung einer steigenden Einwohnerzahl, hier durch die besonderen Bedingungen durch die Bundeswehr auch mit einem höherwertigen Bedarf verbunden, gelöst worden.

Insbesondere der Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum infolge des langfristig gesicherten Standortes der Bundeswehr in der Gemeinde geben Anlass, den vorliegenden Standort für eine Wohnnutzung zu entwickeln.

Die nunmehrige Verfügbarkeit dieser innerörtlichen Flächen der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße durch deren Verlagerung eröffnet die Möglichkeiten der Entwicklung eines hochwertigen intensiven innerörtlichen Wohnstandortes in enger Beziehung zu den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Auf diesen bislang gewerblich genutzten Flächen, deren Nutzung naturgemäß mit störenden Auswirkungen auf die Nachbargebiete verbundenen waren, soll nun eine Wohnnutzung innerhalb des kompakt genutzten Siedlungsbereichs des Ortes Sanitz entwickelt werden.

Das Gebiet nimmt zwar eindeutig am im Zusammenhang bebauten Ort teil und ist somit grundsätzlich einer Bebauung auch für Wohnzwecke bereits jetzt zugänglich, jedoch erfordert die sinnvolle Nutzung der Flächen die Herstellung einer geordneten öffentlichen Erschließung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eindeutigen Vorgaben, die ohne einen Bebauungsplan nicht erreichbar wären.

Außerdem ist die Fläche zu groß, um ohne eine verbindliche Bauleitplanung alle Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB (Innenbereich) zweifelsfrei und sicher abzuleiten.

Neben der grundsätzlichen Sicherung der Flächen für eine Wohnnutzung sind daher weitere Ziele der Planung:

- hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung soll eine an die Umgebung angepasste Bebauung gesichert werden,
- für die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung sollen sinnvolle und sparsame Verkehrsflächen festgesetzt werden,
- in einer Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich ihrer voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Dabei sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes durch Auswirkungen des Verkehrslärms und der sachgerechte Umgang mit Belastungen des Bodens zu berücksichtigen.

2. Rechtsgrundlagen, Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der wirksame Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Sanitz stellt die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen als gemischte Baufläche (M 3) dar. Da eine Wohnnutzung regelmäßig allgemeiner Bestandteil von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) ist, wird der vorliegende Bebauungsplan somit nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf auch nach Landesvorschriften keiner Genehmigung.

Der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Gemeinde Sanitz wird in seinen weiteren Darstellungen den mit dem Bebauungsplan vorzunehmenden Festsetzungen konkretisiert.

Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2005 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

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 geändert worden. Von daher ist für das Aufstellungsverfahren das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) anzuwenden.

Danach wurde der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 2 BauGB durch Abdruck am 15.03.2005 in den Sanitzer Mitteilungen ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.04.2005 als Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

Entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2005 vorgenommen.

Sie wurden dabei auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflege nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufgefordert.

Dazu gehörte auch die Beteiligung der Raumordnungsbehörde. Diese Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienten insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange. Nach einer ersten Bewertung der zu ermittelnden Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich des Umweltberichts von der Gemeindevertretung am 21.06.2005 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.08.2005 lagen die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 23.08.2005 bis zum 26.09.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Gleichzeitig wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2005 die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

Entgegen dem öffentlich ausgelegten Entwurf wurde mit dem Satzungsbeschluss die bisherige Festsetzung zur Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden für das WA 2 fallengelassen.

Da die vom Erschließungsträger und Grundstückseigentümer angeregte Änderung mit den Zielen der Gemeinde Sanitz übereinstimmt und auch die Entwicklung des Wohnungsangebots für Wohnungen befördert wird, die mit geringer Flächeninanspruchnahme verbunden ist sowie für weitere Kreise der Bevölkerung bestimmt ist, wurde sie berücksichtigt. Die Nutzungsvariabilität des Wohngebiets wird damit erweitert.

Da diese Änderung gegenüber dem Entwurf die Grundzüge der Planung und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht berührt sowie die Öffentlichkeit nicht davon betroffen ist, waren keine ergänzenden Verfahrensschritte notwendig.

Auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab keine Änderungen an den Unterlagen zum Bebauungsplan, die ergänzende Verfahrensschritte erfordert hätten.

Die Stellungnahmen zum Entwurf bewirkten nur redaktionelle Veränderungen.

Nach Abwägung aller im Verfahren bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange wird der Bebauungsplan aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Nach entsprechender Ausfertigung der Satzungsunterlagen wird der Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft.

Als Kartengrundlage für den vorliegenden Plan wurde eine Vermessung des Ingenieurbüros Hansch & Bernau, Talliner Straße 1, 18107 Rostock, vom 05. August 2005 zugrunde gelegt.

Der maßgebliche katastermäßige Bestand und die relevanten Standortbedingungen werden damit verbindlich wiedergegeben.

3. Lage und Umfang des Plangebiets

Das Gelände der ehemaligen Sägerei liegt an der an der Ribnitzer Straße und wird unmittelbar von ihr erschlossen.

Hinter einem relativ schmalen „Eingangsbereich“ erweitert sich das Bebauungsplangebiet in östliche Richtung nach Norden und Süden auf. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Niederungsbereich.

Nördlich wird das Gebiet von den Flächen und baulichen Anlagen des Kindergartens „Siebenbuche“ begrenzt.

Im Süden befinden sich Flächen an der Ribnitzer und Rostocker Straße, die entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Hier ist eine Durchmischung von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben anzutreffen.

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich in sehr zentraler Lage innerhalb des Ortes Sanitz und verfügt über beste Bedingungen zum fußläufigen Erreichen aller Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Gemeinde.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage an der Landesstraße L 191 (Ribnitz-Damgarten) und an der Bundesstraße B 110 (Hansestadt Rostock, A 19, A 20) ebenfalls als äußerst günstig festzustellen.

Trotz der Lage innerhalb des Ortes sind die übergeordneten Verkehrsanlagen sehr schnell erreichbar.

Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen erlaubt auch die problemlose Aufnahme des geringen zusätzlichen Verkehrs aus dem neuen Wohngebiet.

Der Standort ist vollständig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen und entspricht der allgemeinen Zielstellung, das Wohnen auf integrierten Standorten innerhalb der zentralen Bereiche oder auch innerhalb des Siedlungsgebiets zu entwickeln.

Der Standort ist geeignet, hochwertige Wohnbedingungen in sehr zentraler Lage anzubieten.

Die für die nun angestrebte Entwicklung für eine Wohnnutzung verfügbare Fläche umfasst das gesamte ehemalige Betriebsgelände der Sägerei und hat einen Flächenumfang von etwa 1,27 ha.

Davon werden durch die Planung etwa 1.830 m² als private und öffentliche Verkehrsfläche und etwa 10.905 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Fläche ist derzeit fast vollständig versiegelt oder von baulichen Anlagen des ehemaligen Gewerbebetriebs überdeckt.

Grünbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden.

In Teilbereichen sind aufgrund der Vornutzung Belastungen des Bodens vorhanden gewesen.

Für diese Bereiche wurden die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen unter fachlich federführender Anleitung und Überwachung durch die S.I.G.-DR.-ING. STEFFEN GmbH, Dr.-Ing. Tscherpel, und unter Begleitung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock durchgeführt.

Im Ergebnis stehen nun Flächen zur Verfügung, die für die angestrebte Wohnnutzung unbedenklich sind.

Der erfolgreiche Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde mit Schreiben vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock vom 13.07.2005 bestätigt.

4. Bauliche und sonstige Nutzung, Festsetzungen

Der Zielstellung der Entwicklung eines attraktiven innerörtlichen Wohnstandortes folgend, werden für die Baugebiete die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 14 BauNVO getroffen. Allgemein zulässig sind demnach

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um neben der angestrebten Wohnnutzung auch weitere, der innerörtlichen Lage entsprechende Nutzungen in geringen Umfang zu ermöglichen, werden die zulässigen Ausnahmen nur geringfügig eingeschränkt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen,
ausnahmsweise zugelassen werden.

Als unzulässig werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt.

Dieser Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt hinsichtlich der angestrebten baulichen Nutzung für Wohnzwecke, die bei der Ansiedlung eines flächenintensiven Gartenbaubetriebs nicht mehr möglich wäre.

Die Errichtung einer Tankstelle würde neben der allgemeinen Unzweckmäßigkeit auch Belastungen sowohl für den Bereich des Bebauungsplans als auch die Umgebung durch den damit verbundenen Verkehr mit sich bringen und wäre der angestrebten Entwicklung der hochwertigen Wohnnutzung abträglich.

Für beide, hier unzulässige Nutzungen, bestehen in Sanitz bestens geeignete und allgemein akzeptierte und eingeführte Standorte, die die Anforderungen aus der jeweiligen Gewerbeführung und deren Versorgungsaufgaben bewältigen können.

Entsprechend der gewählten Verkehrserschließung in optimaler Ringform gliedert sich das Bebauungsplangebiet in einen inneren und einen äußeren Bereich.

Den Gestaltungsabsichten folgend, wird der innere Bereich für eine Bebauung mit Hausgruppen favorisiert, ohne dies festzusetzen.

Daher wird dort die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Für den äußeren Bereich wird auch zur Sicherung einer entsprechend großzügigen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind. D.h., dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

Für die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird 2 festgesetzt.

Diese Zahl der Vollgeschosse ist teilweise aus dem umliegenden prägenden Bestand abzuleiten.

Weiterhin wird bei entsprechenden Dachausbauten bereits mit dem „normalen“ Einfamilienhaus das zweite Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung erreicht.

Die Landesbauordnung M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoss vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude gesichert. Dies dient ebenfalls der Sicherung einer aufgelockerten Bebauung.

Mit dem Verzicht, Hausformen wie Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) festzusetzen, werden alle diese Möglichkeiten zugelassen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit etwa 18 Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser und 6-7 Einfamilienhäusern als Hausgruppen (Reihenhäuser).

Dabei ist von einer durchschnittlichen Grundstückgröße von etwa 532 m² bei den Einzel- und Doppelhäusern und von etwa 203 m² für die Reihenhäuser auszugehen.

Für alle Hausformen sind ausgezeichnete und hochwertige Gebäudelösungen bekannt, die hier zur Anwendung kommen sollen.

Zur Sicherung der angestrebten lockeren und hochwertigen Bebauung im Bebauungsplangebiet und zur Wahrung einer entsprechend geringen Nutzungsdichte bei intensiver und kostengünstiger Bebauung wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im WA 1 auf 2 begrenzt. Im WA 2 bleibt die Möglichkeit offen, in geringer Zahl auch Wohnungen im Geschossbau anzubieten. Neben der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise wird damit zwar eine gewisse Großzügigkeit gesichert, aber trotzdem z.B. das generationsübergreifende Wohnen ermöglicht.

Innerhalb der durch die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche festgesetzten Flächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ein entsprechend notwendiger passiver Lärmschutz vor den Auswirkungen auf der L 191 gesichert. Durch die Festsetzung werden die Bestimmungen der DIN 4109 im Bebauungsplan wirksam.

Neben der Festsetzung der Baugebiete als allgemeine Wohngebiete erfolgt die Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Sie sind notwendig, um die Erschließung der zu bildenden Baugrundstücke sicherzustellen.

Im Einmündungsbereich auf die Ribnitzer Straße werden gesonderte Flächen für Fußgänger in der Planstraße A vorgesehen.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen erlaubt eine problemlose Benutzung dieser Flächen und die Einordnung der notwendigen technischen Erschließungsanlagen innerhalb dieser Flächen. Auch die Fahrzeuge der Abfallentsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und der Rettungsdienste können die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ohne Rangierverkehr benutzen und somit jedes zu bildende Baugrundstück anfahren.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtgängigkeit des Verkehrs wurden innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten, bzw. bei einer baulichen Nutzung Höhenbeschränkungen unterliegen.

Damit wird die Anfahrsicht nach EAE 85/95 unter Berücksichtigung des Rad- und Gehweges entlang der Ribnitzer Straße gewährleistet.

Im südöstlichen Randbereich wird eine sogenannte Pfeifenstiellösung als sinnvolle Anbindung der Baugrundstücke durch private Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der festgesetzten Breite ist es auch möglich, auf dieser privaten Verkehrsfläche in akzeptablem Abstand zur den Bereitstellungsplatz für die Abfall- und Wertstoffbehälter einzuordnen.

Zur Sicherung der Regenwasserleitung werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes und der EURAWASSER Nord GmbH zu belasten sind. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung, Betreibung und den Ersatz der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. Die entsprechend notwendigen Arbeiten sind zu dulden.

Mittels örtlicher Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V wird bestimmt, dass Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen sind. Damit soll das Erscheinungsbild des Wohngebiets positiv beeinflusst und der Entstehung unhygienischer Bedingungen vorgebeugt werden.

5. Technische Infrastruktur, Weitere Hinweise

Für die Belange der technischen Infrastruktur, die Versorgung und Entsorgung, ist festzustellen, dass in der Ribnitzer Straße alle Medien vorhanden sind und nur geringe Erschließungslängen notwendig werden.

Lediglich für Regenwasserableitung sind Aufwendungen auch außerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig, um den Anschluss an die östlich liegende Vorflut zu gewährleisten. Vorzugslösung ist die Ableitung nach entsprechender Retention in Richtung Norden über die Flächen des Kindergartens.

Zum Schutz der Anlagen der EURAWASSER Nord GmbH haben Baumstandorte einen Abstand von 2,50 m zu diesen einzuhalten. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind gemäß Merkblatt H 162 bzw. GW 125 Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach entsprechender Vereinbarung aus dem Netz der EURAWASSER Nord GmbH.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Randlage der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBI. 1, S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. 1 S. 469, meldepflichtig.

Die E.ON e.dis AG wird nach Antragsteilung jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Elektroenergieversorgungsnetz unterbreiten.

Bei weiteren Planungen sind zum Schutz von Elektroenergieversorgungsanlagen die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E. DIS Aktiengesellschaft“ zu beachten.

- Weiter Hinweise für eine Bebauung

Neben der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und Beachtung von Regelungen und Bestimmungen im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sind eine Reihe weiterer Hinweise bei einer Bebauung im Bebauungsplangebiet zu beachten.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuziehen.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Trotzdem können während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Dann ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Landrat des Landkreises Bad Doberan) zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuseigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Anfallende **Abfälle** sind gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/ AbfG) vom 27. September 1994 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (Neufassung) sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Bad Doberan ab 2004 (Abfallsatzung), Beschluss des Kreistages Nr. 252-24/2003 vom 12.11.2003) zu entsorgen.

Auf dem Grundstück sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 43 LBauO M-V vorzusehen. (örtliche Bauvorschrift beachten).

Für nicht direkt an die öffentlichen Straßen liegen, sind die entsprechenden Bereitstellungsplätze einzurichten. Die Abfälle sind am Tag der Abfuhr auf eigene Gefahr und eigene Kosten dort durch die Anschlusspflichtigen bereitzustellen.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, der RWE Umwelt Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Betriebsstätte Kavelstorf, Silder Moor 10 in 18196 Kavelstorf, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumniss dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden wird empfohlen, die Hauptdachflächen möglichst nach Süden zu orientieren. Dies kommt einer zukünftigen Nutzung **solarer Energien** entgegen.

6. Verhältnis zur Eingriffsregelung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen.

Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist also jederzeit zulässig. Somit greift § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Der Bebauungsplan begründet nicht die grundsätzliche Neu-Bebaubarkeit des Gebiets. Er nimmt lediglich eine städtebaulich motivierte Ordnungsaufgabe wahr und wird nur steuernd wirksam.

Bereits daraus ergibt sich der Tatbestand, dass eine Eingriffsuntersuchung unnötig ist, da Vorhaben, die sich einfügen ohnehin zulässig sind.

Nach § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden z.B. in Grünordnungsplänen zur Vorbereitung von Bebauungsplänen näher darzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann von der Aufstellung von Grünordnungsplänen abgesehen werden, wenn die Planung keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsieht, nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dient und nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam ist.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen gegeben.

Darüber hinaus ist die konkrete Situation auch derart, dass im Bestand eine fast vollständige Überbauung, bzw. Versiegelung der Flächen vorhanden ist.

Eine Bewertung der Eingriffe würde also zu einer positiven Bilanz führen, da bei den festgesetzten Grundflächenzahlen ein erheblicher Teil der Flächen einer baulichen Nutzung entzogen bleibt und somit der bestehende Versiegelungsgrad erheblich reduziert wird.

Nach § 8 der Landesbauordnung M-V sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten.

Allein dadurch wird bei der Umsetzung der Planung ein wesentlicher positiver Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Beförderung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geleistet.

Es besteht also keine Notwendigkeit oder Veranlassung, begleitend zu diesem Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen bzw. eine Bilanzierung der mit der Planung ermöglichten Eingriffe vorzunehmen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich in der Hand eines Eigentümers, der in Übereinstimmung mit der Gemeinde Sanitz an der Umsetzung der Planung interessiert ist. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages werden die Bedingungen für eine Realisierung auch der Erschließungsanlagen einvernehmlich geregelt.

Die Gemeinde Sanitz beabsichtigt daher nicht, Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff BauGB vorzunehmen.

8. Flächenbilanz

Art der Nutzung		Flächengröße	Prozent %
Allgemeine Wohngebiete	ca.	10.905 m²	85,60
davon WA 1	ca.	1.320 m ²	
davon WA 2	ca.	9.585 m ²	
Verkehrsflächen	ca.	1.830 m²	14,40
Gesamtfläche	ca.	12.735 m²	100,00

9. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage)

Aufgrund der Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)), und der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), ist nach § 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen einer Umweltprüfung ist dabei nach Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Sanitz, Wohnpark „Zum Brunnenhof“ unterliegt dieser Prüfpflicht. Zweck des Berichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Die Bewertung im Rahmen des Umweltberichts erfolgt dabei ausschließlich umweltintern anhand verfügbarer Bewertungsmaßstäbe im Sinne der Umweltvorsorge.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, unselbständigen Teil der Begründung des Bebauungsplans dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Aus dem unmittelbaren Zusammenhang zur Vorbereitung der planerischen Abwägungsentscheidung ergibt sich die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange.

In den Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen. Untersuchungsumfang und -tiefe sind auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Ziel und Zweck der Planung wurden bereits in Kap. 1 ausführlich dargestellt. An dieser Stelle folgt eine auf den Umweltbericht ausgerichtete Zusammenfassung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die weitere Deckung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung unter Sicherung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Wahrung der Belange des Umweltschutzes planungsrechtlich gesichert werden. Durch den Bebauungsplan werden Vorgaben für eine geordnete öffentliche Erschließung und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gegeben. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung eine an die Umgebung angepasste Bebauung gesichert werden soll und dass für die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung sinnvolle und sparsame Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

9.2 Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)

9.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm einschließlich 1. Teilstudie

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) werden die Grundsätze der Raumordnung und die Ziele gemäß Landesraumordnungsprogramm entsprechend den regionalen Entwicklungsvorstellungen in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock räumlich und sachlich ausgeformt [1].

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird Sanitz als Gemeinde dem Ordnungsraum des Oberzentrums Rostock zugewiesen. Der Ort Sanitz befindet sich im Bereich der Siedlungsachse Rostock – Tessin und bildet als ländlicher Zentralort einen Siedlungsachsenschwerpunkt. Als ländlicher Zentralort sichert Sanitz für seinen Einzugsbe-

reich die nahbereichsbezogene Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern des Grundbedarfs.

Entsprechend den Vorgaben des RROP MM/R soll sich die Siedlungsentwicklung an Siedlungsachsen ausrichten, die durch eine Folge von Siedlungen im Verlauf leistungsfähiger Verkehrstrassen gekennzeichnet sind.

Die räumliche Konzentration von Einrichtungen der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Infrastruktur (Versorgungs-, Bildungs-, Sozialeinrichtungen, Wohn- und Arbeitsstätten) in Sanitz gewährleistet deren wirtschaftliche Tragfähigkeit und einen effektiven Einsatz öffentlicher Mitteln. Daraus resultiert eine Verbesserung der Lebensqualität, auch im Umland, was einer potenziellen Abwanderung der Bevölkerung, vor allem aus dem dünnbesiedelten ländlichen Raum, entgegenwirkt.

Westlich von Sanitz ist nach der 1. Teilstudie des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 08.03.1999 eine Grünzäsur mit der Wirkung eines Siedlungsachsenzwischenraums dargestellt.

Sanitz ist innerhalb des Einzugsgebietes der Warnow gelegen. Da das Oberflächenwasser der Warnow zur Trinkwasserversorgung genutzt wird, wurde zu ihrer Sicherung eine weiträumige Schutzzonenausweisung angelegt. Die Schutzzone III umfasst das gesamte Einzugsgebiet der Warnow mit Ausnahme der Nebel oberhalb von Güstrow. Diese Schutzzone ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung ausgewiesen.

Der Ort Sanitz liegt südlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Billenhäger Forst, welches einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt. Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege weisen eine besondere Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, für den Trinkwasserschutz und als Erholungsgebiete auf. Ziel dieser Ausweisung ist es, den weitgehend ausgeglichenen Naturhaushalt und das relativ ungestörte Landschaftsbild im Interesse des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs zu erhalten und zu verbessern [1].

9.2.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern stellt die Landschaftsplanung auf Landesebene als Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es bildet die Grundlage für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vorsorge für die Erholung in der Landschaft [11].

Im Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege quantifiziert. Dies erfolgt durch die Darstellung von Qualitätszielen für die einzelnen Großlandschaften bzw. deren Teile innerhalb der Planungsregion. Aus diesen Qualitätszielen werden die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen abgeleitet. Bei den ausgeführten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmetypen, die innerhalb von Landschaftsplänen, Grünordnungsplänen sowie Pflege- und Entwicklungsplänen für Schutzgebiete und spezielle Naturschutzplanungen und -projekten konkretisiert werden müssen [2].

Für den südlichen Bereich des Ortes Sanitz sind Maßnahmen bezüglich des Siedlungswesens aufgeführt. Ziel dieser Maßnahmen ist die Erhaltung des regionaltypischen Siedlungsrandes des Ortes Sanitz.

Der Bereich des Billenhäger Forstes ist im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten soll zu einer naturverträglichen Lenkung der Erholungsnutzung und zum Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung beitragen [2].

9.2.3 Flächennutzungsplan

Für den Ort Sanitz liegt ein mit Ablauf des 15.10.1998 wirksam gewordener Teil-Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen als gemischte Baufläche (M 3) dar. Da eine Wohnnutzung regelmäßig allgemeiner Bestandteil von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) ist, wird der vorliegende Bebauungsplan somit nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf auch nach Landesvorschriften keiner Genehmigung. Im Zusammenhang mit der bisherigen Nutzung des Bebauungsplangebiets durch die Holzhandels- und Verarbeitungs GmbH kam es zu Verunreinigungen des Bodens mit branchenspezifischen Stoffen (⇒ Kap. 9.3.1.3). Im Flächennutzungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich durchgeführten Zusammenschluss von Gemeinden des ehemaligen Amtes Sanitz (Sanitz, Groß Lüsewitz, Reppelin, Gubkow und Niekrenz) zur amtsfreien Gemeinde Sanitz erfolgt derzeit die Neuaufstellung eines Gesamt-Flächennutzungsplans bei gleichzeitiger Änderung und Aktualisierung der bestehenden Teil-Flächennutzungspläne.

9.3 Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2)

9.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflussten Gebiete (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe a)

9.3.1.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Sanitz wurde bereits 1248 erstmals urkundlich erwähnt. Das weiträumige Straßendorf, entwickelte sich aus einem Gutshof und einem Wirtshof, die zusammengewachsen sind. Der ursprüngliche Ortskern hat seinen ländlichen Charakter erhalten.

Einen wirtschaftlichen Aufschwung erfuhr Sanitz mit dem Ausbau der Chausseen von Rostock über Sanitz nach Tessin und Bad Sülze und von Sanitz nach Ribnitz sowie dem Ausbau der Bahnstrecken Rostock-Sanitz-Tribsees und Sanitz-Tessin. Entlang der Straßen- und Bahnverbindung siedelten sich in der Nähe des alten Dorfkerns Handels- und Gewerbebetriebe an, die von Wohnbebauung komplettiert wurden. Neben dem naturgemäß landwirtschaftlichen Ursprung stützte sich die bisherige Entwicklung besonders auf das Handwerk mit gewerblichen Einrichtungen und Baubetrieben, auf die auf den Obstbau spezialisierte Landwirtschaft sowie auf die Rolle als Militärstandort.

Innerhalb der letzten Jahre entstanden weitere Wohngebiete (z.B. Ribnitzer Straße, Hanningsaal, Kauhirtswisch, Am Waldweg), die wichtig für die Einwohner- und Ortsentwicklung waren.

In Sanitz sind verschiedene Dienstleistungen angesiedelt, u.a. niedergelassene Ärzte, Kinderbetreuung und Altenpflege. Mit Grundschule, Regionaler Schule und Gymnasium stellt Sanitz den größten Schulstandort im Ostteil des Landkreises Bad Doberan dar [3].

Wie bereits in Kap. 3 dargestellt, grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 10 im Norden an den Kindergarten "Siebenbuche". Im Osten schließen sich gartenbaulich genutzte Flächen und im weiteren eine torfgefüllte Niederung an. Südlich und westlich befinden sich Wohngebäude bzw. das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe.

9.3.1.2 Tiere, Biotope, Schutzgebiete

Tiere

Zu einzelnen Tierarten, insbesondere zum Weißstorch (europaweite Zählung 2004), zu Fischen und Rundmäulern in Fließgewässern, zu Heuschrecken, zum Kammmolch und zur Rotbauchunke) liegen im Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS) [4] Kartierergebnisse in der Umgebung des Bebauungsplangebiets vor. Diese Kartierungen zeigen für das Bebauungsplangebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich dem Vorkommen seltener und geschützter Arten.

Biotope

In § 20 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) werden Biotoptypen genannt, deren Veränderung, Zerstörung oder nachhaltige Beeinträchtigung verboten ist. Diese wurden nach § 20 Abs. 5 LNatG M-V in das Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope eingetragen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die in der Nähe des Anlagenstandortes vorkommenden gesetzlich geschützten Biotope. Dabei handelt es sich u.a. um grabenbegleitende Ufervegetation (Weiden). Für das Bebauungsplangebiet Nr. 10 sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope verzeichnet. Die Fläche ist derzeitig weitgehend versiegelt oder von baulichen Anlagen des ehemaligen Gewerbebetriebs überdeckt.

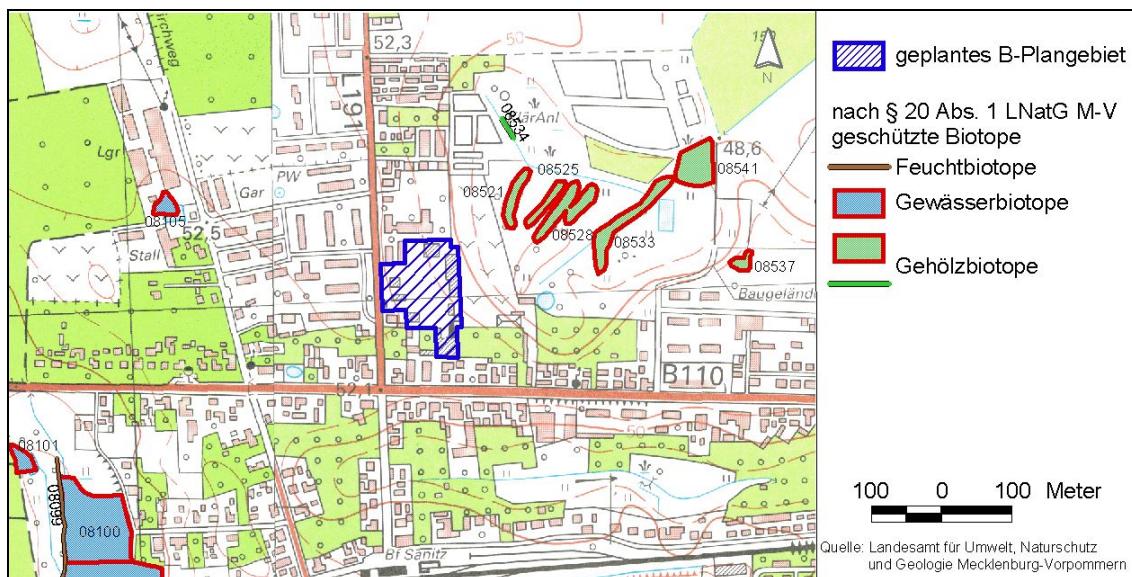


Abb. 1: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 LNatG M-V

Schutzgebiete

Die "Special Areas of Conservation" (SAC) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bilden zusammen mit den "Special Protected Areas" (SPA) der Vogelschutz-Richtlinie das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Nachfolgend wird das mit dem Stand vom 25.05.2004 nächst gelegene FFH-Gebiet kurz charakterisiert. Die Darstellung des Gebietes erfolgt in Abb. 2. Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Bebauungsplangebiets Nr. 10 nicht ausgewiesen.

FFH-Gebiet Nr. 1840-302: Billenhäger Forst

Das FFH-Gebiet Billenhäger Forst umfasst eine Fläche von ca. 870 ha. Die kürzeste Entfernung zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 400 m. Laut Standard-Datenbogen begründet sich die Schutzwürdigkeit des Gebietes auf dem Vorkommen folgender FFH-Lebensraumtypen:

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharition
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)

- 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*)
- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*
- 91D0* Moorwälder
- 91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Neben dem FFH-Gebiet ist in der Nähe auch das **Landschaftsschutzgebiet „Billenhäger Forst“** mit der Verordnung vom 16.06.1994 festgesetzt worden. Das LSG umfasst eine Fläche von ca. 4.000 ha und schließt das FFH-Gebiet ein. Der kürzeste Abstand zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem LSG beträgt ebenfalls ca. 400 m. Der Billenhäger Forst ist ein typischer Wirtschaftswald mit wenig natürlicher Bestockung. Im Laufe der Zeit haben sich einige sehr interessante Bereiche entwickeln können, die es sonst nicht im östlichen Teil des Landkreises Bad Doberan gibt, z.B. ein größerer Bestand an Esskastanien (*Castanea sativa*). Daneben sind Wiesen und Feuchtfächen zu finden, die zum Teil größere Orchideenbestände aufweisen.

Schutzzweck der Schutzgebietsausweisung ist die Erhaltung und Entwicklung des zusammenhängenden Waldgebietes des Billenhäger Forstes und u.a. die offene Landschaft um den Krugbach und das Reppeliner Holz. Die Darstellung des LSG erfolgt in Abb. 2.

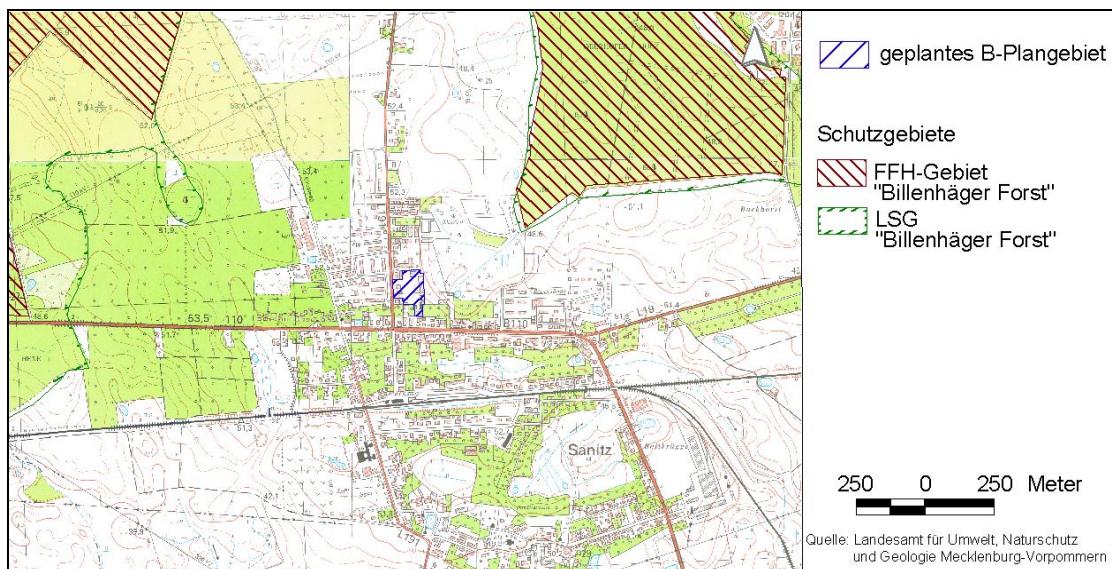


Abb. 2: Darstellung der Schutzgebiete

9.3.1.3 Boden

Im Zuge der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LABL) [5] wurden die Böden in Bodenfunktionsbereiche zusammengefasst. Maßgebend für die Zusammenfassung waren die Merkmale Bodenart (Substrat), Hydromorphie und anthropogene Überprägung. Demnach treten innerhalb des Bebauungsplangebietes hauptsächlich grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme auf (⇒ Abb. 3). Schützenswerte Bereiche sind auf der beplanten Fläche nicht zu verzeichnen. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Niedermoorbereich, der in der Moorübersichtserfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern als sonstige Moorfläche kartiert wurde.

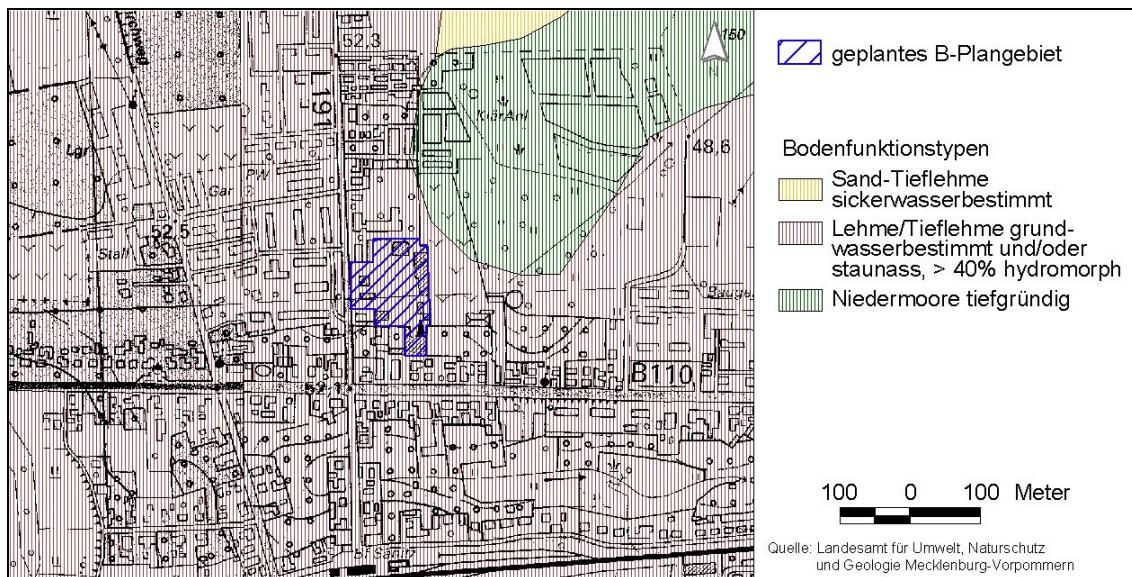


Abb. 3: Bodenfunktionstypen

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist derzeit weitgehend versiegelt oder von baulichen Anlagen des ehemaligen Gewerbetriebs überdeckt. Es ist davon auszugehen, dass der Boden derzeit nur teilweise Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG wahrnimmt.

Wie bereits in Kap. 9.2.3 dargestellt, liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 10 auf dem Betriebsgelände der Holzhandels- und Verarbeitungs GmbH. Die dort zwischen 1972 und 1986 betriebene Holzverarbeitung beinhaltete neben dem Zuschnitt aus Rohholzstämmen zu Balken, Bohlen und Brettern auch die chemische Konservierung und anschließende Weiterverarbeitung zu Dachbindern, Dachbalken u.a. [6]. Dabei kam insbesondere Donalith ULL (ein arsenfreies Mittel mit den Wirkstoffen Chrom und Fluorid) zum Einsatz.

Zur Ermittlung möglicher Boden- und Grundwasserverunreinigungen wurden deshalb verschiedenen Gutachten ([6],[7],[8]) beauftragt. Eine Auswertung dieser Begutachtungen erfolgt in Kap. 9.3.2.

9.3.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird entsprechend § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in oberirdische Gewässer und das Grundwasser unterteilt.

Grundwasser

In den Bereichen des Bebauungsplangebietes dominieren oberflächennah eiszeitliche Ablagerungen (Geschiebemergel der Grundmoränen).

Im Bebauungsplangebiet steht oberflächennah Geschiebelehm bzw. -mergel mit Mächtigkeiten von 8 - 20 m an. Im Liegenden folgt ein großflächig ausgebildeter Wasserleiter. Der bis zu 20 m mächtige fein- bis mittelsandige Grundwasserkörper mit einem vergleichsweise hohen Schluffanteil weist einen kf-Wert von ca. $9 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bebauungsbereich >5 – 10 m (\Rightarrow Abb. 4). Für das Grundwasser besteht aufgrund der bindigen Abdeckung keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe (\Rightarrow Abb. 5).

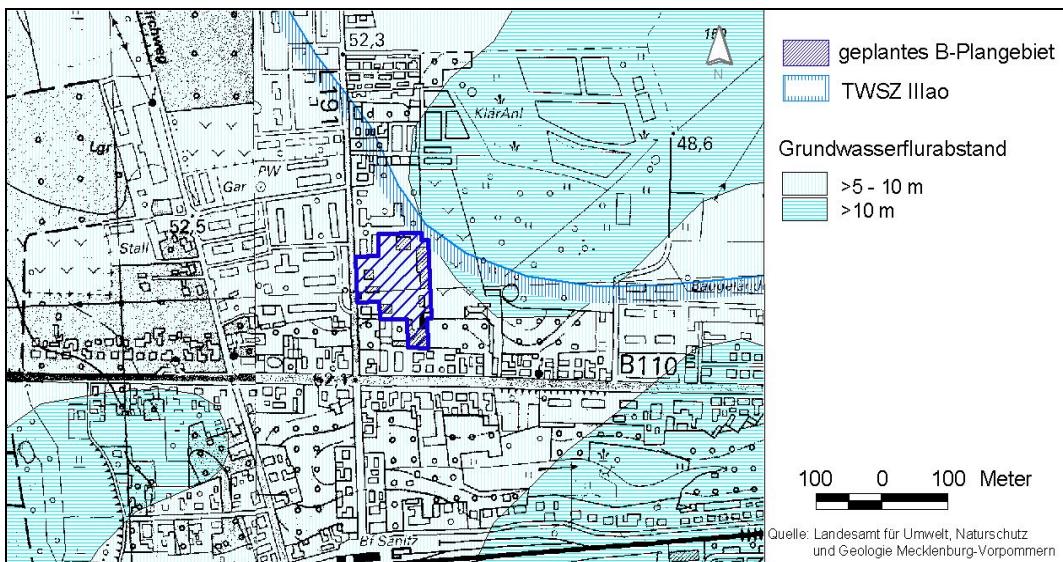


Abb. 4: Grundwasserflurabstände und Trinkwasserschutzzone IIIao

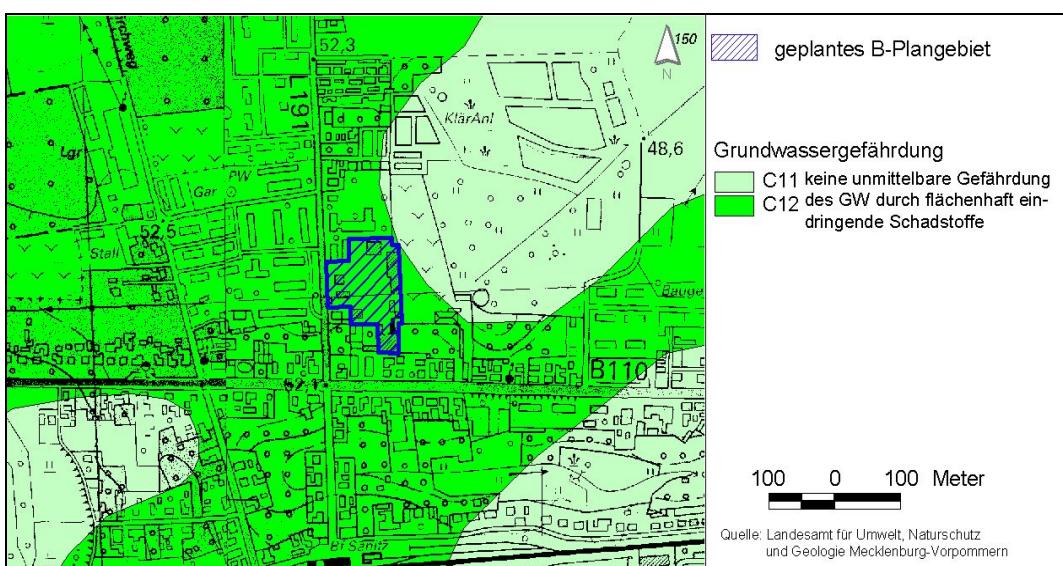


Abb. 5: Grundwassergefährdung

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind keine größeren Fluss- bzw. Bachläufe sowie Standgewässer vorhanden. Die weiträumige oberflächige Entwässerung erfolgt über die Kösterbeck in die Warnow. Die nächstgelegene Vorflut stellen die Entwässerungsgräben im Bereich des östlich gelegenen Niedermoors dar.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIao der Oberflächenwasserfassung der Warnow (⇒ Abb. 4).

9.3.1.5 Luft

Die Luft weist fast überall in Mecklenburg-Vorpommern eine sehr geringe Vorbelastung durch Luftschatzstoffe auf. Die durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) im Rahmen des Luftmessnetzes durchgeföhrten kontinuierlichen Immissionsmessungen belegen die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern.

Gegenüber ländlich geprägten Gebieten können in der Nähe von stark frequentierten Straßen höhere Konzentrationen von Kohlenmonoxid (CO), Stickoxiden (NO_x) und Benzol auftreten. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 10 sind aufgrund der Lage des Gebietes und der Verkehrsdichte der Straßen B110 und L 191 keine erheblichen Konzentrationen zu erwarten (⇒ 9.3.1.10).

9.3.1.6 Klima

Der Ort Sanitz befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Klimagebiet der mecklenburgisch - vorpommerschen Küste und Westrügens und dem Klimagebiet der mecklenburgisch-westvorpommerschen Platten. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 7,6 - 7,8°C [2].

Der atlantischen Prägung entsprechend sind die vorherrschenden Windrichtungen dem Westsektor zuzuordnen (⇒ Abb. 6).

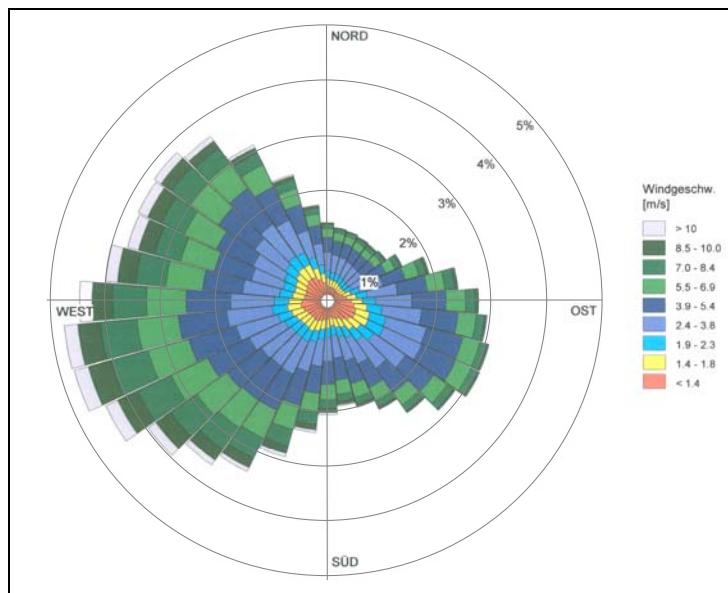


Abb. 6: Windrose der Station Groß Lüsewitz (1981-1990)

Klimatisch gesehen weist das Bebauungsplangebiet keine besonderen Klimafunktionen wie beispielsweise Frischluftschneisen, Belüftungsbahnen usw. auf.

9.3.1.7 Landschaft

Sanitz ist der Landschaftszone Rückland der Seenplatte und innerhalb dieser der Großlandschaft Warnow-Recknitz und der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz zuzuordnen. Charakteristisch für die Landschaft um Sanitz ist eine flache bis kuppige Grundmoräne, in die abflusslose Senken eingeschlossen sind. Bezüglich der Nutzung dominiert die Landwirtschaft. Zur Erholung wird u.a. der Billenhäger Forst, der in den Kap. 9.2.1, 9.2.2 und 9.3.1.2 näher charakterisiert wird, genutzt. Mit dem Bau verschiedener Chausseen und Bahnlinien erfolgte in der Mitte des 19. Jahrhunderts ein wirtschaftlicher Aufschwung in Sanitz (⇒ 9.3.1.1). Entlang der Hauptverkehrsstraßen dominieren mehrgeschossige Wohnbauten, teilweise mit integrierten Gewerberäumen.

9.3.1.8 Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt ist nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt (engl. Convention on Biological Diversity – CBD) die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören, zu verstehen. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Die Konvention befasst sich sowohl mit wild lebenden als auch mit domestizierten Arten und deren innerartlicher Variabilität.

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurde auf vorhandene Daten zurückgegriffen, bei der ausgewählte Arten erfasst wurden (⇒ Kap. 9.3.1.2). Ein darüber hinausgehender Erfassungsansatz wäre nach Ansicht des Gutachters aufgrund der Projektart und der Begrenztheit möglicher Wirkungen nicht verhältnismäßig und geboten.

9.3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Die Kirche im Sanitzer „Alten Dorf“, ein um 1250 errichteter Feldsteinbau, sowie das um 1780 erbaute Pfarrhaus stellen neben der „Alten Schmiede“ und der „Alten Schule“ bedeutende Bauwerke in Sanitz dar.

Der Flächennutzungsplan weist für den Ort Sanitz folgende Baudenkmale aus:

- Post, Bahnhofstraße 1,
- Bahnhof mit Toilettengebäude, Bahnhofstraße 5,
- Schmiede mit Wohnhaus, kleinem Stall, großem Stall und Pumpe, Friedhofsweg 4,
- Pfarrhaus mit Garten und Pumpe, Fritz-Reuter-Straße 16,
- Wohnhaus, Fritz-Reuter-Straße 27/28,
- Wohnhaus mit Pumpe, Fritz-Reuter-Straße 31,
- Kirche, Fritz-Reuter-Straße,
- Kriegerdenkmal 1914/18, Friedhofsweg,
- Wohnhaus, Rostocker Straße 38.

9.3.1.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Luftschadstoffemissionen können insbesondere durch Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft und Verkehr hervorgerufen werden.

In der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebiets verlaufen in südlicher Richtung die Bundesstraße B 110 und in westlicher Richtung die Landesstraße L 191. Die innerörtliche Verkehrssituation mit den resultierenden Lärm- und Luftemissionen wurde zwischenzeitlich durch den Neubau der Bundesautobahn A 20 erheblich verbessert. Während früher die Hauptbelastung auf der B 110 in den Richtungen Rostock - Stralsund erfolgte, wurde durch den Bau der A 20 die L 191 als Autobahnzubringer aus Richtung Ribnitz-Damgarten genutzt. Erhebliche Luftschadstoffemissionen sind nicht zu konstatieren.

Die Auswirkungen der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Lärmemissionen wurden in einem Schallgutachten [9] untersucht.

In der unmittelbaren Nähe des Bebauungsplangebiets sind keine Gewerbegebiete vorhanden, durch die erhebliche Luftschadstoff- bzw. Lärmemissionen hervorgerufen werden können.

Eine Quelle für mögliche Geruchsemissionen stellt die ca. 250 m nordöstlich gelegene Kläranlage dar. Derzeit wird die bauliche Umgestaltung der Anlage geplant. Entsprechend einer aktuellen Geruchsprognose aus dem Jahr 2005 [10] wird die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle danach im Bereich des Bebauungsplangebiets < 5% der Jahrestunden liegen. Das Bebauungsplangebiet liegt somit nicht im erheblichen Einwirkbereich der Kläranlage. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu besorgen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abwasserbehandlung

Sanitz ist an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen, durch das eine ordnungsgemäße schadlose Ableitung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Kläranlage Sanitz, die sich etwa 250 m nordöstlich des Bebauungsplangebiets befindet.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung des Haus- und Gewerbemülls in Sanitz erfolgt durch den zugelassenen Entsorger RWE Umwelt Mecklenburg-Vorpommern GmbH mit Sitz in Kavelsdorf.

9.3.1.11 Nutzung von Energie

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden Untersuchungen und Be trachtungen über die Möglichkeiten der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie im Gebiet der Gemeinde Sanitz vorgenommen.

Obwohl die Gemeinde Sanitz dem Anliegen dieses Gesetzes folgt und einen entsprechenden Beitrag zur Entwicklung dieser umweltfreundlichen Energiequellen zur Senkung klimarelevanter Emissionen leisten will, sind die Voraussetzungen für entsprechende Darstellungen im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Für die Nutzung der Wasserenergie fehlen die notwendigen natürlichen Voraussetzungen.

Auch für die Nutzung der Windenergie bestehen schlechte Voraussetzungen. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (1. Teilfortschreibung) liegen im gesamten ehemaligen Gemeindegebiet Sanitz keine Eignungs räume für raumbedeutsame Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie vor. Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes (Landschaftsschutzgebiet "Billenhäger Forst", Naturschutzgebiet Teufelsmoor bei Horst), Trinkwasserschutzzonen, Abstände zu Baugebieten, Richtfunkstrecken und die naturräumliche Situation mit den Faktoren der allgemeinen Höhenlage und den "Windschatten" von weiträumigen Waldgebieten stehen einer sinnvollen Errichtung von Vorhaben zur verträglichen Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie im Gemeindegebiet entgegen.

Die Nutzung solarer Energien kann erfolgen, sofern die Hauptdachflächen nach Süden ausgerichtet werden.

9.3.1.12 Wechselwirkungen

Grundsätzlich können unter Wechselwirkungen alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden.

Dabei lassen sich im Wesentlichen die folgenden Kategorien von Wechselwirkungen unterscheiden:

- Kombinationswirkungen, d.h. synergistische Wirkungen verschiedener Wirkfaktoren auf ein Schutzgut
- Wirkungsketten, z.B. Anreicherung von Schadstoffen über die Nahrungskette oder der Schadstofftransport über mehrere Umweltmedien (Luft ➤ Boden ➤ Grundwasser)
- vernetzte Wirkungsbeziehungen, d.h. die Belastung eines Umweltmediums über mehrere Wirkungsketten
- Belastungsverlagerungen, d.h. die Verlagerung der Umweltbelastung von einem Umweltmedium auf andere Umweltmedien
- Mehrfachbelastungen von Umweltmedien, z.B. durch mehrere verschiedene Vorhaben

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgte anhand von Teilsystemen mit einem natürlichen Faktor im Mittelpunkt (biotische und abiotische Schutzgüter). Diese Teilsysteme können jedoch nicht isoliert voneinander betrachtet werden, da alle Umweltbereiche in einer mehr oder weniger engen Wechselbeziehung miteinander stehen. Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird deshalb im Folgenden bei Kenntnis von potenziellen Sekundär- und Folgewirkungen in anderen mit diesem Teilsystem vernetzten Umweltbereichen darauf hingewiesen.

9.3.2 Beschreibung der derzeitigen für den Plan relevanten Umweltprobleme

Altlastensituation

Im Rahmen einer abschließenden Detailuntersuchung durch das Ingenieurbüro S.I.G. - DR.-ING. STEFFEN GmbH [6] wurden auf dem Gelände 25 Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von 3,0 m u. GOK abgeteuft. Im Bereich des ehemaligen Tränkbeckens wurde eine Sondierbohrung zu einer temporären Grundwassermessstelle (GWM) ausgebaut. Darüber hinaus wurde der vorhandene Betriebsbrunnen beprobt.

Die durchgeführten Sondieraufschlüsse zeigten eine relativ einheitliche Schichtenabfolge. Unter einer 0,3 -0,8 m mächtigen Aufschüttung folgten schluffige Feinsande über Geschiebelehm, der im Liegenden zu Geschiebemergel überging. Der Flurabstand des in den Bohrungen angetroffenen Grund- bzw. Schichtenwassers schwankte zwischen 0,70 bis 2,00 m unter GOK.

Das gewonnene Probenmaterial wurde auf die anorganischen Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer Nickel, Quecksilber, Zink und Fluorid sowie die organischen Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Extrahierbare Organische Halogene (EOX), Pentachlorphenol (PCP), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Dabei wurden teilweise Verunreinigungen durch Chrom, Arsen und Fluorid nachgewiesen. Die Gehalte für die anderen Schwermetalle sowie die o.g. organischen Holzschutzmittel lagen in unkritischen bzw. unauffälligen Größenordnungen.

Für die verunreinigten Bereiche wurde eine Sanierung mittels Bodenaustausch unter fachlicher Begleitung durch das Ingenieurbüro S.I.G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH geplant. Im Zuge der Sanierung, die sich an den Zielvorgaben für die angestrebte Wohnnutzung orientiert, sollen im Frühjahr 2005 insgesamt 430 t Boden ausgetauscht werden. Die Kontrolle des Sanierungserfolges wird mittels begleitender Analytik erfasst.

Die Maßnahmen werden abschließend dokumentiert und der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, zur Bestätigung des Sanierungserfolges vorgelegt.

Schall

Maßgebende Geräuschquellen mit Rückwirkung auf das Plangebiet sind Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der B 110 und der L 191. Diese wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung [9] ermittelt und bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Geräuschimmissionen der L 191 im Plangebiet immissionsbestimmend sind. Geräuschimmissionen der B 110 sind von untergeordneter Bedeutung. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für Straßenverkehrsgeräuschimmissionen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten. Eine Ausnahme bildet der westliche Bereich, der sich in unmittelbarer Nähe zur L 191 befindet. Hier wird der Orientierungswert abstandsabhängig um bis zu 5,4 dB(A) tags und um bis zu 5,3 dB(A) nachts überschritten. Ab einer Entfernung zur Straßenmitte von 30 m wird der Orientierungswert tags und nachts eingehalten.

Der Schutz betroffener Nutzungen im westlichen Bereich des Plangebietes kann, wenn ein Mindestabstand für die Bebauung von 30 m zur Straßenmitte nicht eingehalten werden kann, durch passive Maßnahmen erreicht werden. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ der Fassaden ist abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich.

Für das Plangebiet wurden in [9] die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Demnach sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß

- von $R'_{W,res} = 30$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches II sowie
 - von $R'_{W,res} = 35$ dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
- zu realisieren.

Der passive Schallschutz sichert die Einhaltung der Richtwerte innerhalb von Gebäuden. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) werden dadurch nicht geschützt. Es wird empfohlen, Terrassen und Balkone auf den westlichen vier Grundstücken so anzutragen, dass die Eigenabschirmung der Wohngebäude genutzt wird. Des Weiteren kann durch eine Anordnung von Nebengebäuden zur L 191 hin eine Abschirmung erreicht werden.

9.3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung inkl. der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und der Auswirkungen auf andere Pläne und Programme
(gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe b)

Die Prognose beruht auf den sich durch die Planung ergebenen wesentlichen Wirkfaktoren. Abwägungsrelevante Emissionen von Schall, Luftschadstoffen, Wärme sind aufgrund der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet nicht ableitbar. Über die Fläche des Bebauungsplans hinausgehende Auswirkungen können nicht prognostiziert werden.

Flächeninanspruchnahme und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 12.735 m². Zur baulichen Nutzung stehen insgesamt 10.905 m² und für Verkehrsanlagen 1.830 m² zur Verfügung. Davon können nach Festsetzungen des Bebauungsplans (Grundflächenzahl und öffentliche und private Verkehrsflächen) maximal 4.774 m² vollständig versiegelt bzw. baulich genutzt werden. Die versiegelten bzw. überbauten Flächen umfassen:

- die Flächen der Baugrundstücke nach jeweiliger GRZ (0,3 bzw. 0,4), mit
 - Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie
- die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (ohne Bankett).

Derzeit ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche weitgehend versiegelt bzw. überbaut. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen wird der bestehende Versiegelungsgrad deutlich reduziert, so dass durch die Planung bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora & Fauna positive Auswirkungen zu prognostizieren sind.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wonach

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

generell,

und

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig sind, stehen den Verbots- und Nutzungsbeschränkungen des Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzonenordnung, Beschluss Nr. 54-15/80 vom 27.03.1980 des Bezirkstages Rostock) nicht entgegen. Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow dient dem Schutz vor besonders schwerwiegenden und räumlich weit reichenden Gefährdungen der Wassergewinnung aus dem Oberflächenwasser der Warnow im Süden Rostocks. Diese sind durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Eine Auswirkung auf die Trinkwasserschutzzone III wird nicht prognostiziert.

Errichtung vertikaler Baukörper, äußere Gestalt

Vorgesehen ist eine Bebauung der Fläche mit etwa 18 Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäusern und 6-7 Einfamilienhäusern als Hausgruppen (Reihenhäuser). Für die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird 2 festgesetzt. Diese leitet sich aus dem umliegenden, prägenden Bestand ab. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherung einer aufgelockerten Bebauung. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten. Durch die Umsetzung der Planung wird somit ein wesentlicher positiver Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Damit entspricht Sanitz den Anforderungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Da sich klimatisch gesehen für das Bebauungsplangebiet keine Besonderheiten ableiten lassen (⇒ Kap. 9.3.1.6), werden durch die Errichtung vertikaler Baukörper keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert.

9.3.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe b)

Ohne die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans werden keine relevanten Änderungen der derzeitigen Situation prognostiziert.

Eine Ausnahme bildet die Beseitigung der bestehenden Boden- und Sickerwasserverunreinigungen durch die frühere Nutzung (⇒ Kap. 9.3.1.6). Hier wird sich lokal eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes ergeben, regional sind die geplanten Sanierungsmaßnahmen jedoch ohne Bedeutung.

Ohne Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des Ortes Sanitz eine Gewerbebrache, die zu einem städtebaulichen Missstand führen würde. Ebenso würde die Sanierung der belasteten Böden keinen ausreichenden Anlass finden und auf längere Zeit unterbleiben.

9.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c)

Ein grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist der sinnvolle und sparsame Umgang mit Grund und Boden. Durch die Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 wird die Bodenversiegelung auf ein Minimum beschränkt. Gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V wurde von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen (⇒ Kap. 6.).

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist also jederzeit zulässig. Somit ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB eine gesonderte Betrachtung im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entbehrlich.

Der Bebauungsplan begründet nicht die grundsätzliche Neu-Bebaubarkeit des Gebiets.

Auch nach § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann von der Aufstellung von Grünordnungsplänen abgesehen werden, wenn die Planung keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsieht, nicht den Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dient und nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam ist. Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen gegeben.

Darüber hinaus ist die konkrete Situation auch derart, dass im Bestand eine fast vollständige Überbauung, bzw. Versiegelung der Flächen vorhanden ist.

Mit der Umsetzung der Planung werden von den etwa 12.735 m² befestigter und überbauter Fläche ca. 8.025 m² entsiegelt und begrünt.

Da nach § 8 der Landesbauordnung M-V die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, wird bei der Umsetzung der Planung ein positiver Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Beförderung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geleistet.

Eine Bewertung der Eingriffe führt also zu einer positiven Bilanz.

Allein dadurch wird bei der Umsetzung der Planung ein wesentlicher positiver Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Beförderung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geleistet.

Neben der Verbesserung der Wirkungen der Festsetzungen auf das Ortsbild wird auch zur Verbesserung der Situation im gebotenen Schallschutz die Baugrenze entlang der L 191 (Ribnitzer Straße) nach Osten verschoben.

Damit wird die Fläche, die dem Lärmpiegelbereich III zuzuordnen ist, nur in ganz geringen Maße für eine Bebauung vorgesehen.

Ein weiteres Zurücktreten der Baugrenze ist aus Gründen der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes mit der ausgeprägten Bauflucht nicht sinnvoll.

9.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen werden im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Sanitz als gemischte Baufläche (M 3) dargestellt. Da eine Wohnnutzung regelmäßig allgemeiner Bestandteil von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) ist, wird der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dadurch wird keine weitere Planungsalternative ernsthaft in Betracht gezogen.

Alternativ wäre die Fortführung einer gewerblichen Nutzung möglich, die aber in dieser zentralen Lage städtebaulich nicht sinnvoll wäre und Störungen aus dem Verkehr und den Betriebsabläufen mit sich bringen würde.

9.5 Ergänzungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

9.5.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe a)

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts ist durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben. Die Erstellung des Umweltberichts basiert auf der Auswertung vorhandener Daten. Die Quellenangaben erfolgen in den jeweiligen Kapiteln. Eigene floristische und faunistische Untersuchungen erfolgten nicht. Eine Ortsbesichtigung wurde am 04.03.2005 durchgeführt. Die Bewertung erfolgte aufgrund folgender Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die dazu erlassene Verwaltungsvorschrift TA Lärm
- Geruchsimmisionsrichtlinie M-V
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz M-V
- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung.

9.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe b)

Die Gemeinde Sanitz überwacht gemäß § 4c BauGB zuständigkeitsshalber die erheblichen Umweltauswirkungen (Ziel), die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Zweck).

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern die Durchführung des Bauleitplans nach vorliegenden Erkenntnissen erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Behörden haben insofern nach Inkrafttreten eines Bauleitplans eine Bringschuld zur Information der Gemeinde über die in ihrem Aufgabenbereich anfallenden Umweltinformationen.

Monitoringkonzept zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 für das allgemeine Wohngebiet „Zum Brunnenhof“ in Sanitz

Auswirkungen	Überwachungskonzept / Überwachungsmaßnahmen	Methodischer Ansatz
1. Erhebliche Umweltauswirkungen (gemäß Umweltbericht)	Erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht prognostiziert	
2. Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten	Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten wurden nicht prognostiziert	
➤ Kontrolle des Erfolges der Bodensanierung	➤ Einzelfallüberprüfung	➤ Durchführungsbegleitende Einzelfallüberprüfung Plan / Umweltzustand durch die zuständige Bodenschutzbehörde, StAUN Rostock
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind nicht geplant	
4. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen	➤ Einzelfallüberprüfung auf Hinweis von Behörden oder Öffentlichkeit ➤ Regelüberprüfungen der Fachbehörden	➤ Schutzgutbezogene Prüfung bei Hinweisen ➤ Evtl. durchführungsbegleitendes Monitoring (in Sonderfällen)

9.5.3 Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)

Feststellung der UP-Pflicht/ Screening

Aufgrund der Änderung des BauGB vom 24.06.2004 ist nach § 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen einer Umweltprüfung ist nach Art. 5 und Anlage 1 der europäischen SUP-Richtlinie sowie § 2 Abs. 4, § 2a, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Sanitz, Wohnpark „Zum Brunnenhof“ unterliegt dieser Prüfpflicht.

Untersuchungsinhalte und -umfang/ Scoping

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts ist durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben. Die Erstellung des Umweltberichts basiert auf der Auswertung vorhandener Daten. Eigene floristische und faunistische Untersuchungen erfolgten nicht.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die weitere Deckung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung unter Sicherung ihrer sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Wahrung der Belange des Umweltschutzes planungsrechtlich gesichert werden.

Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes

Für den Plan relevante Ziele des Umweltschutzes werden u.a. im Regionalen Raumordnungsprogramm gegeben. Aus der Funktion als Siedlungsachsenschwerpunkt im Zuge der Siedlungsachse Rostock-Tessin und der Einstufung als ländlicher Zentralort auf dieser Achse erwachsen Aufgaben eines wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentrums und eines Schwerpunktes der Siedlungstätigkeit für die Gemeinde Sanitz.

Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Abwägungsrelevante Emissionen von Schall, Luftschadstoffen, Wärme sind aufgrund der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet nicht ableitbar.

Die derzeit vorhanden, aus der derzeitigen Nutzung resultierenden Boden- und Sickerwasserverunreinigungen werden im Rahmen der geplanten Umnutzung kurzfristig saniert. Dadurch wird sich lokal eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes ergeben.

Die Ausführung des Vorhabens führt zu einer Entsiegelung von Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umsetzung aufgewertet.

Einleiten von Abwasser

Sanitz ist an ein zentrales Abwassersystem angeschlossen, durch das eine ordnungsgemäße schadlose Ableitung von Schmutzwasser erfolgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Kläranlage Sanitz, die sich etwa 250 m nordöstlich des Bebauungsplangebiets befindet.

10. Literaturverzeichnis

- [1] Regionaler Planungsverband Mittleres Mecklenburg/Rostock Regionales Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock Rostock, 1994
1. Teilstudie
März 1999
- [2] Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.)
Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock
Gützkow, 1996
- [3] Gemeinde Sanitz
Informationsbroschüre Sanitz
www.sanitz.de, 23.02.2005
- [4] Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie
Landschaftsinformationssystem
- [5] Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.)
Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern
1995
- [6] S.I.G. – DR.-ING. STEFFEN GmbH in Mecklenburg-Vorpommern
Detailuntersuchungen auf dem Gelände der Holzhandels- und Verarbeitungs GmbH in Sanitz - Projekt Nr. 13.1111
- [7] Ing.-Büro Hanschke & Sander Rostock
Bericht zu den durchgeföhrten geologischen, hydrogeologischen und geochemischen Untersuchungen am Standort Holzverarbeitung Sanitz Rostock,
Oktober 1990
- [8] GFE GmbH Filiale Schwerin
Bericht zur Erfassung, Erstbewertung und Schätzung der Höhe von notwendigen Sanierungskosten auf dem Betriebsgelände der Holzhandels- und Verarbeitungs GmbH Sanitz
Schwerin, Dezember 1992
- [9] TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG
Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 10 „Zum Brunnenhof“ der Gemeinde Sanitz
Auftragsnr.: 05UV016
März 2005
- [10] TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG
Geruchsprognosegutachten für den Umbau der Kläranlage in 18190 Sanitz
Auftragsnr.: 05UP014
Februar 2005
- [11] Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.)
Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Schwerin, August 2003

Für Ergebnisse der Abwägung und die zusammenfassende Erklärung:

Somit werden im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf:

- im Umweltbericht der Verzicht auf die Einriffs-/Ausgleichsbilanzierung begründet,
- die Baugrenzen entlang der Ribnitzer Straße nach Osten verschoben,
- In den Straßenquerschnitten eine gesonderte Fläche für die Fußgänger vorgesehen,
- der Straßenquerschnitt B wird hinsichtlich der Breite der Bankette überarbeitet und geringfügig reduziert,
- zur Erschließung der südlichen Teile des WA 2 wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Grundstückszufahrt festgesetzt.
- die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich auf die Anfahrsicht reduziert,
- der Geltungsbereich zur Arrondierung nach Nord-Osten ausgedehnt,
- Leitungsrechte für die Regenwasserleitung neu festgesetzt und
- In der Begründung redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Mit dem Satzungsbeschluss wurden weiter redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen.