

Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

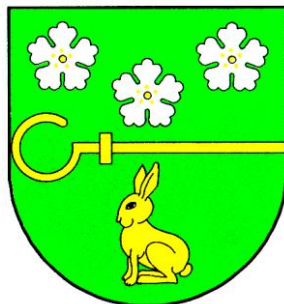
Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 19

für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße
"Zum Buchenkopf" im Norden, der Straße "Am Sportplatz" im Osten,
der Wohnbebauung an der Straße "Am Sportplatz" im Süden und dem
Sportplatz im Westen

Sanitz, Juni 2017


Joachim Hünecke
Bürgermeister





Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 19

für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße "Zum Buchenkopf" im Norden, der Straße "Am Sportplatz" im Osten, der Wohnbebauung an der Straße "Am Sportplatz" im Süden und dem Sportplatz im Westen

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	6
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Immissionsschutz	8
6. Artenschutz	10
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans	11
8. Schwerpunkte der Abwägung	11
9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	12
10. Hinweise zur Umsetzung der Planung	12

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: fwinter@tuev-nord.de
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Neben dem Ort Sanitz ist Groß Lüsewitz der wesentliche Siedlungsschwerpunkt in der Gemeinde Sanitz.

Im Zusammenhang mit dem großen Anteil an Geschosswohnungsbau im Ort Groß Lüsewitz hatte sich auch ein Garagenkomplex östlich des Sportplatzes entwickelt.

Seit geraumer Zeit sind die Garagen ungenutzt.

Aufgrund der Nähe der unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Nutzung durch Wohnergänzende Nebenanlagen kann die Fläche in der Nähe des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bewertet werden. Eine Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes ist also weitgehend gegeben.

Die Fläche des Garagenkomplexes nimmt auch an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz zu Wohnbauflächen (W 15) teil.

Allerdings ist die örtliche Situation nicht geeignet, eine entsprechende bauliche Prägung zu entwickeln, die eine Bebauung allein aufgrund des § 34 BauGB ermöglichen würde.

Da sich keine ausreichenden Zulässigkeitskriterien gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB „... Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ..“

ableiten lassen, wird es daher notwendig, einen Bebauungsplan für die Errichtung der stark nachgefragten Einfamilienhäuser aufzustellen.

Allein die Tiefe des Grundstücks des Garagenkomplexes, die eine Bebauung in 2. oder 3. Reihe ermöglicht, und die aus der umgebenden einreihigen Bebauungsstruktur nicht herzuleiten ist, macht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 notwendig.

Durch die Bereitstellung eines kommunalen Grundstücks ist die Gemeinde Sanitz bestrebt, diesen Bedarf innerhalb der Siedlungsfläche zu decken.

Daneben ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der hier vorliegenden Innenentwicklung ohnehin der Vorzug vor einer Außenentwicklung zu geben.

Dem Entstehen eines städtebaulichen Missstandes wird daneben auch vorgebeugt.

Da keine Notwendigkeit zur Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen besteht, der Bereich ist von den Straßen “Zum Buchenkopf“ und “Am Sportplatz“ aus erschlossen, ist es ausreichend, den Festsetzungsrahmen eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) zu wählen.

Im Schluss daraus ergibt sich allerdings, dass eine Genehmigungsfreistellung innerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß § 62 LBauO M-V nicht erfolgen kann, da gemäß § 62 Abs. 2 LBauO M-V ein Bebauungsplan gemäß § 20 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) die Voraussetzung dazu ist.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Mit dem § 13a BauGB steht ein “beschleunigtes“ Verfahren als Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung zur Verfügung, das anwendbar ist, wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans Maßnahmen der Innenentwicklung befördert werden.

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

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, oder

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

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

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

- Mit einem Umfang des Bebauungsplangebiets von 3.706 m², d.h. bei einer GRZ von 0,4 können 1.482,40 m² überbaut werden, wird der begrenzende Umfang von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung nicht annähernd erreicht.
- Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 werden keine Flächen einer Bebauung zugänglich gemacht, die dem Außenbereich zuzuordnen wären. Es ist eine eindeutige Planung der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung. Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht also nicht.
- Für die Errichtung einiger Wohngebäude im grundsätzlich so vorgeprägten Sinne wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht notwendig.
- Der Gemeinde Sanitz sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 19 vom 12.07.2015 wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 12.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auch bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, dafür aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine frühzeitige Unterrichtung von der Planung in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 16.01.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während einer öffentlichen Bereithaltung des Vorentwurfs un-

terrichten und sich zur Planung äußern.

Das wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 09.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

- Nach Verdichtung der Planung mit dem Entwurfsbeschluss wurde die öffentliche Auslegung mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht und dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 26.05.2017 entsprechend durchgeführt.
- Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2017 eingeholt.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden die Stellungnahmen zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 2 BauGB etwa zeitgleich eingeholt.
In dieses Verfahren wurden die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) integriert.
- Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zur möglichen Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht keinerlei Veranlassung, da die vorliegende Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in der Abwägung gegebenenfalls in angemessener Weise berücksichtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden bei der Planung allerdings grundsätzlich berücksichtigt.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB), wird der einfache Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße "Zum Buchenkopf" im Norden, der Straße "Am Sportplatz" im Osten, der Wohnbebauung an der Straße "Am Sportplatz" im Süden und dem Sportplatz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1922), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am

20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 in Kraft. Auf die Möglichkeiten des § 33 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen. Danach kann im vorliegenden Fall ein Vorhaben auch vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst ist und

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

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

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1922),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1510),
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29),

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Das Bebauungsplangebiet Nr. 19 für den Bereich "Zum Buchenkopf" befindet sich im östlichen Teil des Ortes Groß Lüsewitz.

Im Norden wird das Bebauungsplangebiet durch die Straße "Zum Buchenkopf", im Osten durch die Straße "Am Sportplatz", im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße "Am Sportplatz" und im Westen durch den Sportplatz begrenzt.

Erfasst wird das Flurstück 50/183 der Flur 2, Gemarkung Groß Lüsewitz. Damit erreicht der Bebauungsplan einen Umfang von 3.706 m².

Die nördlich liegende Bahnstrecke Rostock-Tessin und der westlich liegende Sportplatz bilden Störfaktoren, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu betrachten sind.

Sich daraus ergebende Festsetzungen werden getroffen.

Für die Aufnahme weiterer Flächen in den Bebauungsplan wird keine Veranlassung gesehen.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 ermöglichte und angestrebte Nutzung für Wohnzwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden und würden der angestrebten Wohnnutzung im vorliegenden Bereich widersprechen.

Der damit verbundene Flächenverbrauch durch Gartenbaubetriebe und die Störungen die vom Betrieb einer Tankstelle ausgehen, wären mit der angestrebten Nutzung und dem vorhandenen Bestand schwerlich vereinbar.

Festzustellen bleibt die Tatsache, dass nach bisheriger Rechtsauffassung eine Nutzung durch Ferienwohnungen im vorliegenden einfachen Bebauungsplan unzulässig war. Hinsichtlich der Baurechtsnovelle durch das Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017, bekanntgemacht am 12. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), trat eine Richtigstellung und erleichterte Zulässigkeit von Ferienwohnungen auch in allgemeinen Wohngebieten ein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen zurückhaltende Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans.

Im Baugebiet wird dem angrenzenden Bestand folgend, eine zulässige Grundfläche von 0,4 festgesetzt.

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse werden II (2) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Vollgeschossregelung in § 2 der Landesbauordnung wird so auch die Errichtung von Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Daneben ist auch die Errichtung sog. Stadtvillen zulässig, die unter Berücksichtigung des in der Nähe vorhandenen Geschosswohnungsbaus nicht ausgeschlossen werden sollen.

Um überschießende Höhenentwicklungen zu verhindern, wird daneben eine zulässige Oberkante Gebäude von 55,5 m über DHHN festgesetzt. Das entspricht unter Berücksichtigung des anstehenden Geländes einer maximalen Höhe von etwa 12 m über Terrain.

Bezüglich der Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Dadurch werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude zulässig, die mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Baugrenzen sind unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes so weit gefasst, dass eine flexible bedarfsgerechte Grundstücksbildung erfolgen kann, die bei der Anlage interner Erschließungsstiche (sog. Pfeifenstiele) mehrere Grundstücke ermöglicht.

Zur Sicherung des Bestandes an Versorgungsanlagen wird im nördlichen Bereich an der Straße "Zum Buchenkopf" eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten ist.

Damit wird eine bestehende Gasversorgungsleitung dauerhaft gesichert.

Für weitere Festsetzungen, etwa zu Flächen für Nebenanlagen oder zur Gebäudeform, wird keine Veranlassung gesehen.

Auch sonstige, der Versorgung der Baufelder mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind als Ausnahme gemäß BauNVO zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Aufgrund der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse werden mit dem Entwurf artenschutzrechtliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. In Verbindung mit der Wahrung der Belange des Naturschutzes werden auch zu erhaltende Bäume im nördlichen Bereich festgesetzt. Damit werden gleichzeitig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien und zum Material der Dächer der Gebäude getroffen.

Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast stark reduziert.

Mit diesen Festsetzungsinhalten und der nicht gegebenen Notwendigkeit, Verkehrsflächen festzusetzen, wird lediglich ein Festsetzungscharakter erreicht, der einem sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB entspricht.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird von einem qualifizierten Bebauungsplan verlangt, dass er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Örtliche Verkehrsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sog. einfachen Bebauungsplan.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) BauGB.

Da hier aber Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, dürften sowohl § 34 als auch § 35 BauGB keine Wirkung entfalten.

5. Immissionsschutz

Während des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Sanitz durch den Schienenverkehr und durch einen Sportplatz hervorgerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte geräuschtypabhängig für den Schienenverkehr nach der Schall 03 und für den Sportplatz nach der 18. BImSchV. Als Beurteilungsgrundlage diente die DIN 18005.

Die Untersuchung lieferte folgende Ergebnisse:

Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs liegen an den Baugrenzen am Tag zwischen 44 dB(A) und 52 dB(A). Somit unterschreiten sie die Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 3 dB.

Zur Nachtzeit werden jedoch Beurteilungspegel zwischen 38 dB(A) und 46 dB(A) hervorgerufen, sodass es zu Überschreitungen der Werte um 1 dB kommt. Die Überschreitungen betreffen die Immissionsorte IO 1 und IO 2 an der nördlichen Baugrenze und werden durch den nächtlichen Verkehr auf der Schiene verursacht.

Durch die Geräuschquelle des Typs Sport liegen sonntags an den Immissionsorten Beurteilungspegel zwischen 42 dB(A) und 47 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten vor. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sonntags werden an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb der Ruhezeit eingehalten bzw. unterschritten.

Beim Trainingsbetrieb auf dem kleineren Sportplatz kommt es werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 3 dB an der südwestlichen Baugrenze (IO 4 und IO 5). Die Beurteilungspegel liegen an diesen

beiden Punkten bei 53 dB(A). Außerhalb der Ruhezeiten werden die Orientierungswerte an allen Immissionsorten um mindestens 4 dB unterschritten.

Geräuschspitzen werden durch Rufe der Spieler hervorgerufen. Beim Training an Werktagen kommt es innerhalb der Ruhezeit an der südwestlichen Baugrenze (IO 5) zu einer Überschreitung des zulässigen Spitzenwertes um 2 dB(A).

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das geplante Bauvorhaben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führt, wenn folgende Maßnahmen bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung beachtet werden:

- Empfehlung zur Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern nur auf den lärmabgewandten (südlichen) Gebäudeseiten.
- Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafzimmern innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.
- Verschiebung der Baugrenze im südöstlichen Bereich des Plangebiets in Richtung Osten.

Anhand der Vorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

- 2.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder des Fortfalls der maßgeblichen Schallquelle vermindert, so kann von der Festsetzung in Punkt 2.1 abgewichen werden.

Hinsichtlich der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zur Verschiebung der Baugrenzen ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehene zweite Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung, welche bereits im Entwurf vorliegt, u.a. eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit am Mittag und Abend um 5 dB vorsieht. Bei einer Beurteilung der Pegel nach dieser Änderung liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Sportlärm mehr vor.

6. Artenschutz

Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Sanitz wurde durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Darin wurden aufgrund einer Potenzialanalyse Maßnahmen zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Speziell wurde untersucht, ob bei der Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie für die europäischen Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) (2009/147/EG, 2009) verletzt werden könnten. Weiterhin wurde geprüft, in wie weit CEF-Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. greifen können sowie ob im Falle der Verletzung der Verbotstatbestände eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. § 67 BNatSchG zulässig bzw. eine Beantragung dieser möglich ist.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

Potenziell relevante Projektwirkungen des Vorhabens sind die Störung (Schall und visuelle Störung) sowie Zerstörung und Tötung von Individuen, Entwicklungsformen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch die Umnutzung der Fläche (insbesondere durch Baumaßnahmen und damit dauerhaft durch die Flächeninanspruchnahme selbst, aber auch durch die veränderte Nutzung der betreffenden Fläche). Diese sind geeignet, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorzurufen.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung wurde für die artenschutzrechtlich relevanten Arten des Wirkbereichs die Verletzung der Verbotstatbestände untersucht. Dabei konnten zum Zeitpunkt der Aufnahme keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. die Nutzung der betreffenden Fläche durch die zu untersuchenden Arten festgestellt werden. Eine potenzielle Nutzung der Fläche für Nahrungsgäste (Vögel) und Brutgeschehen (Vögel) in den randständigen Gehölzen ist jedoch anzunehmen.

Um für den Bauzeitraum das Eintreten von Verbotstatbeständen hinsichtlich einer potenziellen Nutzung als Fortpflanzungshabitat durch Brutvögel zu vermeiden, wird eine Vergrämungsmaßnahme oder alternativ eine Bauzeitenregelung, vorgeschlagen. Diese steht in Kombination mit einer dem Baubeginn vorangehenden Kontrolle der Flächen auf Brutgeschehen und dem im Bedarfsfall entsprechend angepassten Bauablauf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es bei Beachtung der genannten Maßnahmen nicht zu Konflikten mit dem § 44 BNatSchG.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden hinsichtlich der Brutvögel folgende Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgestellt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine Betroffenheit von Brutvögeln zu vermeiden, sind Vergrämungsmaßnahmen durch fortlaufende Betätigung im Baufeld oder Vergrämung über Flatterbänder oder andere mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechende Maßnahmen durchzuführen. Werden keine Vergrämungsmaßnahmen angewandt, dürfen die Beräumung der Baufläche und der Baustart im Winterzeitraum (zwischen dem 01.10. und dem 29.02.) erfolgen. Es ist ein fortlaufender Baubetrieb zu gewährleisten. Alternativ können durch eine Kontrolle der Bauflächen auf mögliche Nutzung durch brütende Vogelarten vor Baubeginn auch außerhalb des Winterzeitraumes die Baufeldfreimachung und der Baustart erfolgen.

Durch diese Maßnahme wird die Erfüllung der Verbotstatbestände (Tötung und Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten) vermieden. Nach dem Baubeginn ist ein kontinuierlicher Bauverlauf zu gewährleisten. Andernfalls sind nach mehrtägigen Pausen erneute Kontrollen zu einer möglichen Nutzung der Flächen durch die Arten (dann insbesondere durch Bodenbrüter) durchzuführen.

Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wurde ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung im Kapitel 4.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 zielt auf die dringend benötigte Entwicklung von Wohnungsbau in der Gemeinde Sanitz, besonders in innerörtlicher Lage.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 erkennbar.

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

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

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

erkennbar sind.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 und das damit verbundene Ziel der Planung wirken sich nicht negativ auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Mensch aus.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

Die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes wird verhindert.

8. Schwerpunkte der Abwägung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen überwiegend Stellungnahmen ein, die lediglich zu redaktionellen Ergänzungen der Begründung herangezogen wurden.

Das bezog sich insbesondere auf Hinweise des Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hamburg/Schwerin, der Deutsche Bahn AG DB Immobilien, des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, des Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock, der EURAWASSER NORD GmbH, der E.DIS AG, Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern und der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erbat sich zur Beurteilung der schalltechnischen Situation die entsprechende Untersuchung.

Anregungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) wurden zur Kenntnis genommen.

Sie bezogen sich auf die Lage zu genehmigungsbedürftigen Anlagen im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Die Gemeinde Sanitz geht auf die Abstände und einschlägige Vorschriftenwerke gestützt, davon aus, dass diese nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung entfalten.

Der Anregung des Landkreises Rostock, Der Landrat, zur Festsetzung einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde gefolgt, da bei der Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse überbordende Lösungen vermieden werden sollten.

Da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist, durch die nachträgliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Festsetzung der Gebäudehöhen nur die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bekräftigt, bestand keine Notwendigkeit einer weitergehenden Öffentlichkeitsbeteiligung.

Hinweise der Industrie- und Handelskammer zu Rostock hinsichtlich der Rechtslage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten wurden zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde auch auf die zwischenzeitlich geänderte Rechtslage hingewiesen.

Veränderungen an den Festsetzungen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt ist von einer weitgehend akzeptierten Planung auszugehen. Es ist nicht erkennbar, dass ein zu berücksichtigender Belang in besonderem Maße zurücktreten musste.

9. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Das neu für eine Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

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

10. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs.1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des **Bodenschutzes** ist festzustellen, dass nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplangebiet bekannt sind. Sollte jedoch bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf den Grundstücken auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 19. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)] sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III B** der Oberflächenwasserfassung "Warnow". Die sich aus der Schutzzonenverordnung ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen. Ebenso befindet sich das Bebauungsplangebiet formal noch vollständig in der **Trinkwasserschutzzone II und III** der Grundwasserfassung Groß Lüsewitz und Niekrenz. Im derzeitig laufenden Neufestsetzungsverfahren wurde bereits hydrogeologisch nachgewiesen, dass sich dieser Bereich außerhalb von Schutzzonen der Grundwasserfassung befindet.

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen vorbereitender Planungen bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für **Trink- und Brauchwasser** sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen

Das anfallende **Abwasser** ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen.

Das Bebauungsplangebiet ist nicht als **kampfmittelbelasteter** Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Bebauungsplangebiets einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Die Beseitigung von **gesetzlich geschützten Bäumen** sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales

Für den Fall des Auffindens von Altlasten werden folgende Hinweise aus der Sicht und Zuständigkeit des LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord, gegeben.

Kontaminierte Bereiche

Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen. GefStoffV § 18 Abs. 2 und 3 i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind folgende Regelungen zu beachten:

- Der Bauherr trägt die Verantwortung für das Bauvorhaben gemäß BaustellV.
- Den Bauherrn obliegt die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz.
- Bauvorhaben / Bautätigkeiten sind gemäß §2 Abs. 2 BaustellV (ab einem bestimmten Umfang) dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält (In der Regel werden die Grenzwerte für die Pflicht zur Übermittlung für ein normales Einfamilienhaus nicht erreicht.).
- Werden auf der Baustelle Arbeiten von Beschäftigten mehrerer Unternehmen ausgeführt, ist ein geeigneter Koordinator zu bestellen.
- Für Baustellen, für die eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder Beschäftigte mehrerer Firmen tätig werden oder gefährliche Arbeiten nach Anhang II BaustellV ausgeführt werden, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen.

Hinweise der EURAWASSER Nord GmbH

Die Sicherung der Trinkwasserversorgung im Bebauungsplangebiet setzt eine Netzoptimierung voraus. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegt eine Trinkwasserleitung DN 40 (da 50x4,6 PEh), die größer dimensioniert werden muss.

Ein Löschwasserhydrant in der Kategorie Fb (48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) befindet sich in Höhe "Am Sportplatz" 27.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 200 PVC in der Straße "Am Sportplatz" zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Im weiteren Verlauf der Straße "Am Sportplatz" liegt ein Mischwassersammler. Ob ggf. eine Niederschlagswassereinleitung möglich ist, muss in der weiteren Planung geprüft werden. Eine Vorflut zur direkten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Sanitz sowie dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist.

Die Trassen vorhandener der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m wird in keinem Fall zugestimmt.

Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich nur im Randbereich des Bebauungsplangebiets.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem eventuellen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Benötigt würden in diesem Fall die Ausbauunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Hinweise der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Bahnstrecke Dalwitzhof - Sanitz.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 der LBauO M-V sind einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Aus der Lage an der Bahnstrecke resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen so genannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Es darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zulässig.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Weiterhin ist grundsätzlich an Strecken die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden Folgendes zu beachten:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m und für Bäume 12,00 m.
- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken) ist Folgendes zu beachten:

Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.

Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8, 00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.

Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Sollte eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich erwünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: netzadministration-no@deutschebahn.com zu senden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin bedürfen

Die Deutsche Bahn AG bittet ggf. um Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberich-

ten an die DB AG, DB Immobilien, Region Ost, Liegenschaftsmanagement in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg

Die Landwirtschafts- GmbH Petschow betreibt in Groß Lüsewitz eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Milchviehanlage mit 780 Tierplätzen für Rinder. Ebenfalls in Groß Lüsewitz betreibt der Schützenverein Groß Lüsewitz e.V. einen nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Schießplatz.

Die Gemeinde Sanitz geht aufgrund der gegebenen Abstände davon aus, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Betrieb der beiden Anlagen kommen wird.

Hinweise der E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern

Für den Anschluss des Bebauungsplangebiets an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erschließung erforderlich. Dazu ist die E.DIS AG auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0.60 m vorgesehen ist.

Für die weitere Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die E.DIS AG rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS AG dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz.

Hinweise der GDMcom im Auftrag der ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baumaßnahmen vorgesehen sind, ist mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage des Bauausführenden an die GDMcom zu stellen.