

# Gemeinde Sanitz

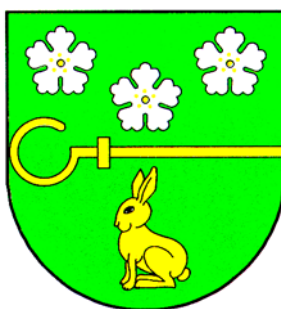
Landkreis Bad Doberan  
Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße" nördlich der Ernst-Schneller-Straße,  
westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz,

Sanitz, April 2005

Joachim Hünecke  
Bürgermeister



**Begründung**  
**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2**  
**der Gemeinde Sanitz für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße"**  
**nördlich der Ernst-Schneller-Straße,**  
**westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz**

Inhalt:

	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan	3
II. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	4
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
IV. Lage und Umfang des Änderungsbereichs, Darstellung	7
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	8
VI. Auswirkungen der Planänderung	9
VII. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9

**Planverfasser**  
**1. Änderung:**



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

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

## I.           **Angaben zum Ursprungsplan**

Der Aufstellungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 wurde bereits am 12.03.1991 gefasst.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan am 06.04.1993 von der Gemeindevertretung aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 29.06.1993 durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt (Az.: II 660b-512.113-01.08.35(2)).

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss vom 17.04.1994 erfüllt.

Das wurde durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 10.01.1995 (Az.: VIII 260b-512.113-01.08.35 (2)) bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde durch Aushang vom 05.04.1995 bis zum 21.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2 verfolgte das Ziel, in seinem Geltungsbereich für den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ausreichend erschlossenes Bauland bereitzustellen.

Um die Wohnungssituation in Sanitz zu verbessern und im Ort ansässige Arbeitskräfte zu halten und darüber hinaus neue ansiedeln zu können, war es dringend erforderlich Bauland für den Eigenheimbau bereitzustellen.

Die Baugebiete wurden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete GRZ = 0,4 bestimmt.

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung verfolgte das Ziel, ein- und zweigeschossig wirkende Wohngebäude in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Miet Häusern zu errichten.

Die neuen Wohngebäude sollten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung überwiegend Satteldächer mit Krüppelwalm und rotbraunen Dacheindeckungen erhalten.

Die Dachneigungen wurden von 25° bis < 49° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Die Außenwände sollten vorzugsweise in der Farbkombination rot/weiß gestaltet werden.

Die Stellung der Hauptbaukörper sollte in Bezug zur Hausform durch die Festlegung der Firstrichtung bestimmt werden.

Die Planung wurde weitgehend umgesetzt.

Allerdings sind einige Teilbereiche durch die wirtschaftlichen Probleme des Bau- und Erschließungsträgers zwar erschlossen, aber noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführt worden.

## II. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Entsprechend der Zielstellung des Ursprungsplans erfolgte bereits eine nicht unerhebliche Ausschöpfung der geschaffenen planungsrechtlichen Möglichkeiten auf der Grundlage der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

Um diese Entwicklung dauerhaft zu sichern und weiterzutreiben sowie die verbliebenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist es sinnvoll, einige Festsetzungen für die bislang nicht bebauten Baugrundstücke den aktuellen Anforderungen der Wohnungssuchenden anzupassen und eine Bebauung zu den derzeit nachgefragten Bedingungen zu ermöglichen.

Im Baufeld 9 waren bislang ausschließlich Reihenhäuser zulässig.

Die Nachfragesituation aus der Bevölkerung zielt aber derzeit fast ausschließlich auf freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit verschiedenen Dachformen. Z.B sind die sog. Bungalowtypen und Winkelhäuser besonders aktuell, weil damit teilweise sehr kostensparend und bedarfsgerecht die Wohnbedürfnisse befriedigt werden können.

Daher ist das grundlegende Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans, die ausschließliche Zulässigkeit von Reihenhäusern im Baufeld 9 aufzugeben und das Baufeld einer möglichst bindungsfreien Bebauung zuzuführen.

Eine Reihe von untergeordneten Festsetzungen, die damit im Zusammenhang stehen, sollen dieser Änderung in sinnvoller Weise folgen.

Es sind dies:

- die Ausdehnung des ursprünglich auf Reihenhäuser ausgelegten Baufensters (Baugrenzen),
- der Verzicht auf die ursprünglich festgesetzte geschlossene Bauweise,
- die bei einer Einzelhausbebauung hinderliche vorgeschriebene Firstrichtung,
- die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, die eine allseitige Erschließung behindern,
- die unnötige Zahl von 3 Vollgeschossen, die in keiner Weise mehr benötigt wird,
- die unter Berücksichtigung der verbleibenden GRZ von 0,4 zwangsläufig anzupassende Geschossflächenzahl (von 0,6 auf 0,4),
- die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-, die nur der Anlage eines sog. Mistwegs bei einer Reihenhausbauung im Baufeld 9 diene,
- die örtliche Bauvorschrift zur Festsetzung des Satteldaches, was z.B. bei Winkelbauten und Krüppelwalmdächern zu Definitionsproblemen führen kann,

Mit den beabsichtigten Änderungen wird in keiner Weise in die ursprünglichen Planungsziele und die Grundzüge der Planung eingegriffen.

Neben der Veränderung der zulässigen Bauweise und der Hausform sowie dem Verzicht auf eine an die ursprünglich festgesetzte Reihenhausbauung gebundene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-, des Ausschlusses von Ein- und Ausfahrt und einer Reduzierung der unnötig hohen Zahl der Vollgeschosse, werden lediglich örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Wohngebäude geändert.

Der neue Festsetzungsrahmen soll statt der bisher vorgesehenen 15 Reihenhäuser nun die Errichtung von maximal 9 Einzelhäusern mit angemessenen Grundstücksgrößen von etwa 480 m<sup>2</sup> bis etwa 640 m<sup>2</sup> ermöglichen.

### III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004, in Kraft seit dem 20.07.2004, sind die Vorschriften des BauGB in seiner geänderten Fassung für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden. Von daher werden einige verfahrensrechtliche und inhaltliche Neuerungen beachtet. Da die beabsichtigten Änderungen im Baufeld 9 nicht die Grundzüge des Ursprungsplans berühren, kann die Gemeinde Sanitz nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

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

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die geringfügige Erweiterung des Baugebiets zulasten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- (ca. 321 m<sup>2</sup>) erreicht nicht den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

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

Gleichzeitig mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.02.2005 der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wurde in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.03.2005 bis zum 25.04.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 15.03.2005 durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Etwa zeitgleich wurde von den von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 1. Änderung mit Schreiben vom 02.03.2005 die Stellungnahme eingeholt.

Zu Änderungen, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden (Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen, sowie der damit zwangsläufig verbundenen Reduzierung der GFZ), wurde das Einverständnis der davon betroffenen Öffentlichkeit, den Eigentümern der davon erfassten Grundstücke, eingeholt.

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

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

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße" nördlich der Ernst-Schneller-Straße, westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Teil-Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz übereinstimmt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, eine interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans anzufertigen, die er aufgrund der 1. Änderung erfahren hat.

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

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets zwischen den Baufeldern 2, 3, 4 und 10, eingeschlossen von den Planstraßen B und H (An der Kugeleiche) und E (Kriegsholzring) befindet sich das Baufeld 9.

Neben den begrenzenden Straßen wurde es durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- vom Baufeld 2 getrennt.

Das Baufeld 9 war im Ursprungsbebauungsplan für eine bauliche Nutzung durch Reihenhäuser vorgesehen. Daher erfolgte auch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-. Damit sollte gegenüber der Einzelhausbebauung im Baufeld 2 ein sogenannter "Mistweg" die rückwärtige Anbindung der Gartenflächen der Reihenhäuser sichern.

Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- in einem Umfang von ca. 321 m<sup>2</sup> einer Änderung der Grundnutzung unterzogen.

Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch die 1. Änderung in allgemeines Wohngebiet umgewandelt und nimmt damit an den Baugebieten teil.

Damit erweitert sich das Baufeld 9 um ca. 321 m<sup>2</sup> und erlangt eine Gesamtgröße von ca. 4673 m<sup>2</sup>.

Alle anderen Änderungen sind lediglich überlagernder Art bzw. gestalterische örtliche Bauvorschriften.

Betroffen von der vorliegenden Änderung sind die heutigen Flurstücke 202/239, 202/279, 202/280, 202/281, 202/282, 202/283, 202/284, 202/285, 202/286, 202/287, 202/288, 202/289, 202/290, 202/291, 202/292 und 202/293 der Flur 2, Gemarkung Dorf Sanitz. Diese Vielzahl ergibt sich aus den bereits vorgenommenen Flurstücksteilungen für eine Reihenhausbauung aus dem Ursprungsflurstück 202/29.

Vorgenommen wird die Änderung auf einer Kopie des Ursprungsplans in schwarz-weiß Darstellung. Der Ursprungsbebauungsplan basiert auf dem Höhenplan vom Januar 1992 des Ingenieurbüros Dr. Herrmann, Lindenstraße 3a, 18190 Groß Lüsewitz, und wurde mit dem Stand vom 29.05.1992 durch das Kataster- und Vermessungsamt Rostock hinsichtlich ihrer Richtigkeit bestätigt.

Die einzelnen Festsetzungen der 1. Änderung werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der gegebenenfalls modifizierten oder entwickelten Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (-PlanzV 90-) auf der schwarz-weißen Planfassung, bekannt gemacht vom 05.04.1995 bis zum 21.04.1995, vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Die mit der Änderung der Grundnutzung und der nun beabsichtigten Einzelhausbebauung im Zusammenhang stehenden lediglich überlagernden Festsetzungen, wie:

- die Aufgabe der ausschließlichen Zulässigkeit von Reihenhäusern,
- die Ausdehnung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen),
- die Aufgabe der geschlossenen Bauweise,
- das Fallenlassen der vorgeschriebenen Firstrichtung,
- das Aufheben der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt,
- die Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf I,
- die damit zwangsläufig verbundene Reduzierung der GFZ auf 0,4 und
- das Fallenlassen der örtlichen Bauvorschrift zur Festsetzung des Satteldaches

werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem schwarz-weißen Ursprungsplan deutlich gemacht. Im Falle Ihres Entfallens wird dies durch rote Kreuze festgesetzt.

## V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Grundlegendes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Aufgabe der bisher vorgesehenen Reihenhausbebauung im Baufeld 9 zugunsten einer Einzelhausbebauung.

Von daher wird die festgesetzte Art der Hausformen aufgegeben.

In unmittelbarem Zusammenhang damit wird auch die festgesetzte geschlossene Bauweise aufgegeben.

Zur vollständigen Nutzbarmachung der nun flexiblen Bebauungsmöglichkeiten durch Einzelhäuser werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Neufestsetzung der Baugrenzen großzügiger gestaltet.

Damit wird eine variable bauliche Nutzung und Grundstücksbildung im Baufeldes 9 ermöglicht.

Da keinerlei Anlass besteht und auch hinsichtlich der Nachbarschaft eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sinnvoll erscheint, wird die bisher zulässige Zahl von 3 Vollgeschossen auf 1 reduziert.

Unter Berücksichtigung der GRZ und der GFZ waren die bislang zulässigen 3 Vollgeschosse ohnehin kaum ausschöpfbar.

Mit der Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist zwangsläufig die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 hinfällig geworden und nicht mehr erreichbar. Zur Verbesserung der Rechtseindeutigkeit der Satzung wird die GFZ daher auf 0,4 reduziert.

Mit der Aufgabe der Reihenhausbebauung wird auch die darauf gerichtete festgesetzte Firstrichtung fallengelassen. Es ist kein Grund erkennbar, bei einer Einzelhausbebauung die Wahl der Firstrichtung nicht dem einzelnen Bauherrn zu überlassen.

Da die Reihenhausbebauung eine seitliche Zufahrt nicht erfordert hatte, waren im Süden und im Norden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Diese Festsetzung steht einer flexiblen Parzellierung und Baugrundstücksnutzung entgegen und findet auch aus anderen Randbedingungen nun keine Begründung mehr.

Daher wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Bei der ursprünglich vorgesehenen Reihenhausbebauung war es sinnvoll, die Baugrundstücke auch rückwärtig zu erschließen.

Daher war eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- auf der Westseite des Baufeldes 9 festgesetzt worden, um die Gärten auch ohne Nutzung der Wohnräume erreichen zu können.

Da dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung keine weiteren Funktionen zugeordnet waren, wird diese Festsetzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben. Die Fläche stehen damit einer baulichen Nutzung im Rahmen des Baufeldes 9 zur Verfügung und können z.B. die Nutzung bei Einhaltung der Grundflächenzahl erleichtern.

Zur Verbesserung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen wird die örtliche Bauvorschrift zur Festsetzung des Satteldaches fallengelassen. Diese Festsetzung ist geeignet, bei der Beurteilung von Vorhaben Verwirrung und Missverständnisse auszulösen.

Unter dem Oberbegriff Satteldach sind eine Reihe von Varianten, wie das Krüppelwalmdach, Zeltdächer oder auch Varianten des Walmdaches einzuordnen.

Mit der Festsetzung der Dachneigung (hier 25°-47°) wird ein ausreichender Rahmen zur Gestaltung der Dächer beibehalten, der auch weiterhin ein Einfügen der Neubebauung in das Gebiet sichert.

Zur Darstellung dieser Festsetzungen wird in die Planzeichnung eine neue Festsetzungsschablone für das Baufeld 9 aufgenommen und die bisherige Festsetzungsschablone für die Baufelder 5-9 auf 5-8 eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen, die noch auf eine zwei- bis dreigeschossige Reihenhausbebauung zielten, werden entgegen dem öffentlich ausgelegten Entwurf auf einige Anregungen hin auf das benötigte Maß reduziert.



## **VI. Auswirkungen der Planänderung**

Mit der Änderung von einer Reihenhausbauung zu einer Einzelhausbauung, den damit verbundenen Verringerungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Ausdehnung von Baugebieten um etwa 320 m<sup>2</sup> sowie weiteren, damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen treten keine relevanten Veränderungen ein.

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

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

Im Ergebnis einer solchen erneuten Betrachtung z.B. der Eingriffstatbestände wäre außerdem festzustellen, dass die Intensität der tatsächlichen baulichen Nutzung bei einer Einzelhausbauung gegenüber der ursprünglichen Reihenhausbauung doch erheblich reduziert wird.

Selbst das mit einer Bauung einhergehende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen werden eingeschränkt.

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

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

Insgesamt werden mit der 1. Änderung negative Auswirkungen reduziert und gleichzeitig positive städtebauliche, wirtschaftliche und infrastrukturelle Aspekte befördert.

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

In die bestehenden Systeme, Bedingungen und Planungen zur technischen Infrastruktur wird durch die Änderung nur in technischen Details (vorbereitete Hausanschlüsse sollten weitgehend weitergenutzt werden können) eingegriffen.

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

Die von der Änderung berührten Flächen befinden sich in der Hand eines Eigentümers der in Übereinstimmung mit der Gemeinde daran interessiert ist, schnell eine Bauung im Sinne der mit der Änderung verfolgten Planungsziele vorzunehmen. Daher bestehen gute und gesicherte Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung.

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