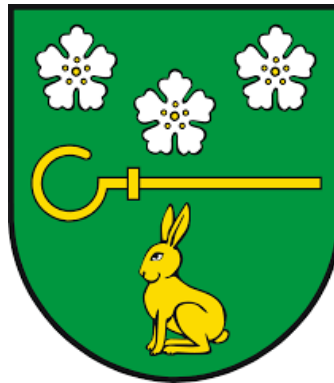


Bauleitplanung der Gemeinde Sanitz



Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.31
der Gemeinde Sanitz,
für den Bereich
„Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“,
Ortsteil Niekrenz**

Auftraggeber: Gemeinde Sanitz
Sachgebiet Bau- und Ordnungsverwaltung
18190 Sanitz · Rostocker Straße 19
Tel.: 03 82 09 / 480 - 35
Mail: heike.suckow@gemeinde-sanitz.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 07. April 2026

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock 2007	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	6
3.	Baugebiet	6
4.	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	7
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	10
8.1	Gestaltung des Baugebietes	10
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	11
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	13
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	13
8.6	Verkehrerschließung	13
9.	Auswirkungen der Planung	14
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
10.1	Elektroenergieversorgung	15
10.2	Straßenbeleuchtung	16
10.3	Wasserversorgung	16
10.4	Heizung	17
10.5	Feuerlöscheinrichtung	17
10.6	Fernmeldeeinrichtung	18
10.7	Kommunikation	19
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	20
10.9	Abwasserbeseitigung	21
10.10	Abfallbeseitigung	21
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	21
12.	Altlasten	22

13.	Naturschutz	22
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	22
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	23
13.3	Biotopschutz	24
14.	Immissionsschutz	24
15.	Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V	25
16.	Straßenbauamt	25
17.	Kataster- und Vermessungswesen	26
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
19.	Kostenschätzung	28

Mit den Anlagen:

- Anlage 1 „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“
- Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“
- Anlage 3 „Bewertung Altlastenverdacht“
- Anlage 4 „Bewertung Versickerungseignung“
- Anlage 5 Übersichtskarte „Gewässerbestand Niekrenz“ des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Seite 189).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 07. November 2023 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 29. Juli 2024 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Golnik
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lise-Meitner-Ring 7
18059 Rostock

Tel.: 03 81 / 4 05 69 - 0

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des

Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock wurde am 22. August 2011 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Sanitz liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP MMR-LVO M-V) in seiner gültigen Fassung vom August 2011.

Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Niekrenz gehört zum Gemeindegebiet von Sanitz und liegt etwa 2,0 km südlich der Ortslage Sanitz. Die Mittel- und Grundzentren, zu denen Sanitz zählt, sind Entwicklungsschwerpunkte im ländlichen Raum und werden daher als Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt. Sie sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

In der Planungsregion sind die Mittelzentren und Grundzentren die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis, da sie die vergleichsweise besten komplexen Entwicklungschancen besitzen, was sich auch in ihrer raumordnerischen Festlegung als Zentrale Orte widerspiegelt. Die weitere Entwicklung der ländlichen Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis soll sich an ihren vorhandenen Stärken und Potenzialen aber auch an ihren Aufgaben für die Verflechtungsbereiche orientieren.

Tourismusräume

Die Gemeinde Sanitz liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(4) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Mit einer verstärkten Entwicklung im Binnenland soll eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich erreicht und der Tourismus als Wirtschaftszweig weiter ausgebaut werden.

In den Tourismusentwicklungsräumen soll sich das Angebot mit der Schwerpunktsetzung auf Naturbeobachtung, Naturerlebnis, Radfahren, Wandern, Wasserwandern und Reiten entwickeln. Eine besondere Urlaubsform ist dabei der Urlaub auf dem Lande. Durch die Lenkung touristischer Ausbauvorhaben auf die bestehenden Siedlungsbereiche soll der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Sanitz wird nach Ziffer 3.2.2(1) als Grundzentrum eingestuft. Unter Zugrundelegung funktionsräumlicher Verflechtungen zwischen Gemeinden und Grundzentren sind Nahbereiche für die Grundzentren festgelegt.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg / Rostock 2007

Die Gemeinde Sanitz liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom April 2007 in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock und wird der Großlandschaft „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Gemeinde Sanitz in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Sanitz. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz erfolgte mit Beschluss der Gemeindevertretung am 16. Januar 2018 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz stellt für diesen Bereich weitestgehend straßenbegleitend eine „Wohnbaufläche“ sowie im südlichen Bereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die als Einschnitt zwischen der Wohnbaufläche und der großflächigen gemischten Baufläche mit dem historischen Kern der Ortslage zu sehen ist.

Die Gemeinde Sanitz entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.31 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

3. Baugebiet

Gemeinde Sanitz
Gemarkung Niekrenz

- Flur 1
Flurstück: 26/5 tlws., 487, 488/3, 488/4, 488/6 tlws., 488/7, 488/8 und 488/9

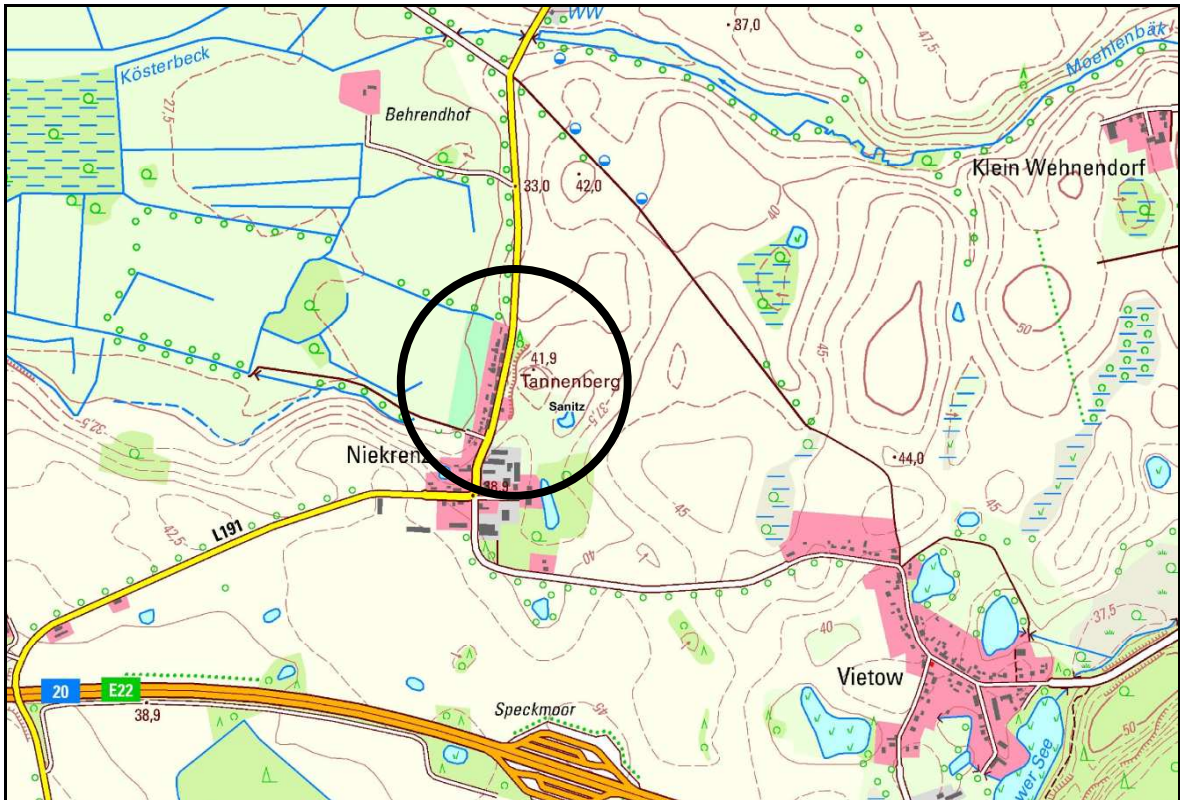
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im nördlichen Bereich in der Ortslage Niekrenz. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch vorhandene Bebauung an der Landesstraße L191
- im Westen durch die Landesstraße L191 und vorhandene Wohnhausbebauung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15.400,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandenen Bebauungen im Geltungsbereich sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich leicht geneigt und fällt entlang der „Niekrenzer Dorfstraße“ von 35,70 m über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz) im südwestlichen Bereich bis auf etwa 33,00 m über NHN im nördlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze liegt hingegen das Geländeniveau bei 38,0 m bis 39,0 m über NHN. Der markante Geländeversprung ist aufgrund von Abgrabungen vor der politischen Wende entstanden. Es wurde für eine räumlich nahe Baumaßnahme Füllboden benötigt, der hier entlang der Straße einfach abgetragen wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 befindet sich über dem Grundwasserkörper WP_KO_1_16 (Recknitz). Der Grundwasser-Flurabstand beträgt mindestens 5,0 m, die Geschütztheit des Grundwassers wird mit mittel (Mächtigkeit bindiger Deckschichten 5,0 bis 10,0 m, quasi bedeckter Grundwasserleiter) bis hoch (Mächtigkeit bindiger Deckschichten > 10,0 m, bedeckter Grundwasserleiter) angegeben.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.31 liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Niekrenz, mit der westlichen Grenze direkt an der Landesstraße L191. Es wird zweiseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich als Acker- und Dauergrünlandflächen darstellen, umgrenzt. Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Gebäude an.

Das Plangebiet selbst liegt im südlichen Bereich auf baulich vorgeprägten Flächen, die gegenwärtig als Wohnhaus mit Nebengebäuden genutzt werden. Errichtet und betrieben wurde das Gebäude vor der politischen Wende als Einkaufsmöglichkeit für die Ortslage. Der an die Wohnnutzung angrenzende Bereich ist in Teilen gärtnerisch angelegt und beinhaltet neben der Hoffläche Scherrasen und Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen.

Entlang der „Niekrenzer Dorfstraße“ steht eine aufgelockerte einreihige Allee. Weitere Einzelbäume und Gehölze befinden sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Die Ortslage Niekrenz und damit auch das Baugebiet sind mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden. Eine Bushaltestelle liegt knapp 100,0 m südlich vom Geltungsbereich an der „Niekrenzer Dorfstraße“.

Der Geltungsbereich stellt sich aufgrund der Nutzung mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, abgesehen von der nördlich gelegenen Grünfläche mit Gehölzbestand.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG oder im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG.

Laut dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber im Schutzgebiet für Oberflächengewässer, hier in der Schutzzone III. Hierbei handelt es sich um das mit Verordnung vom 27. März 1980 festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Rostock - Warnow. Die Schutzgebiets-verordnung mit den sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.31 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“. Die Grenze verläuft an den westlichen Wohngrundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Landesstraße L191.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.31 eine Wohnbaufläche in Niekrenz ausgewiesen werden. Bisher sind die vorhandenen Wohngebäude, bis auf wenige Lückenbebauungen, Altbestand. Entsprechend gibt es keine potenziellen Erweiterungsflächen, die derzeit eine bauliche Entwicklung zulassen würden.

Als einzige Fläche ist hier die Grünfläche westlich der „Niekrenzer Dorfstraße“ zwischen den Wohngrundstücken mit den Hausnummern 19 und 20 zu sehen. Weitere wenige Freiflächen befinden sich im Bereich des Schlosses und den angrenzenden Wirtschaftsgebäuden, wobei hier eine weitere Wohnhausbebauung aufgrund der Erhaltung des historischen Gebäudeensembles auszuschließen ist.

Die Ortslage Niekrenz, die aufgrund ihrer vorhandenen Siedlungsstruktur ein gewisses Gewicht besitzt und somit im städtebauplanerischen Sinne als vollwertiger Ortsteil zu charakterisieren ist, ist eine bestimmte Wohnbauflächenentwicklung, die sich unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) auf den örtlichen Eigenbedarf beschränken soll, zuzugestehen. Mit der Schaffung von Baurecht von bis zu sechs hinzutretenden Wohnhäusern entspricht die Gemeinde Sanitz dem Ziel einer Entwicklung für den Eigenbedarf.

Das Vorhaben wurde mit dem Sachgebiet Bau- und Ordnungsverwaltung der Gemeinde Sanitz hinsichtlich der baulich - räumlichen und der Nutzungsanforderungen abgestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31 dient der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des straßenbegleitenden Wohngebietes. Als räumliche Begrenzung wird die Ausdehnung der historischen Doppelhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Ansatz gebracht.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf den jeweiligen Wohngrundstücken selbst untergebracht.

Grundsätzlich soll das städtebauliche Bild mit der vorhandenen Bausubstanz auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Einklang gebracht werden, wobei hier der Eingriff in die Natur weiterhin auf das Notwendigste minimiert wird.

Die Festsetzung des Baugebietes 3 im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Planung. Gemäß den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird nun eine Grünfläche, einschließlich des Pflanzgebotes für eine Naturhecke als anteilige Kompensation, festgesetzt. Damit wurden die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung in Übereinstimmung gebracht.

Als Planungsziel sieht die Gemeinde Sanitz weiterhin die Errichtung von fünf Wohnhäusern im Baugebiet 1. Entsprechend wurde in der Planzeichnung ein Parzellierungsvorschlag eingearbeitet, durch den die geplanten Grundstücke ersichtlich werden. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen ca. 1.200,0 und 2.000,0 m². Um das konkrete Ziel der Gemeinde Sanitz umzusetzen, wurde die Mindestgrundstücksgröße von 1.200,0 m² festgesetzt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzende Landesstraße L191, hier „Niekrenzer Dorfstraße“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur räumlich geringfügigen Nachverdichtung des Gebietes im nördlichen Bereich von Niekrenz sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung Einfamilienhäuser errichtet werden, indem die „Niekrenzer Dorfstraße“ beidseitig bebaut werden kann.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Ortsbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die Straßenflucht sowie auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude entlang der Landesstraße L191 ausschließlich Satteldächer, wie durch die vorhandene Bebauung vorgegeben, festgesetzt.

Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Eindeckungen in Dachziegeloptik in den Farbtönen rot / rotbraun bzw. anthrazit erfolgen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Niekrenz zu wahren und besonders gerecht zu werden.

Generell soll im Geltungsbereich vor allem das Wohnen zulässig sein, was sich unter anderem durch die schmale überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung wie auch durch das Maß der baulichen Nutzung widerspiegelt. Durch die Lage des Geltungsbereiches, der sich südlich von Sanitz befindet, wird hier von einer ausgezeichneten dörflichen Wohnlage ausgegangen.

Zudem soll nicht ausgeschlossen werden, dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe die Wohnbebauung ergänzen können. Hier werden körpernahe Dienstleistungen gesehen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablonen werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer ländlichen Bebauung.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird der nach § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet leicht unterschritten.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baulinien / Baugrenzen

Die Lage der Einfamilienhäuser in den Baugebieten sind durch Baufenster festgelegt. Aufgrund der Anordnung der Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde sich für Festsetzung einer Baulinie innerhalb des Plangebietes entschieden, um auch hier eine Gebäudeflucht zu erzielen.

Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baulinien und Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt.

Eine Ausnahme bilden hier Hauseingangsüberdachungen mit einer Breite von maximal 2,0 m und einer Tiefe bis zu 1,5 m, die die straßenseitige festgesetzte Baulinie / Baugrenze überschreiten können. Damit soll die Benutzungsqualität beim Betreten und Verlassen des Wohnhauses aufgewertet werden und einen Schutz vor allem bei Niederschlägen gewährleisten.

Zudem können mit Terrassen und Terrassenüberdachungen die seitlichen und straßenabgewandten Baugrenzen überschritten werden. Aufgrund der doch relativ schmalen Baufeldtiefe im Baugebiet 1 von 12,0 m ist ansonsten die Anordnung eines Wohnhauses und einer dahinter gelagerten Terrasse nicht bei jeder Grundrissplanung möglich. Hier wird die Überschreitung der Baugrenze auf maximal 2,0 m festgesetzt.

Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die Abstandsregelungen von Gebäuden richten sich nach § 6 LBauO M-V. Als Mindestabstand sind 3,0 m zu einer Grundstücksgrenze sowie 6,0 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Ortsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird generell die maximale Traufhöhe mit 4,50 m über Bezugspunkt sowie die Firsthöhe mit 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in Meter über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz) und gemäß dem jeweiligen Baugebiet festgesetzt.

Geschossigkeit

Die Festsetzung zur Geschossigkeit ist ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich und trägt zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. In der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.31 sind ausschließlich Gebäude mit einem Vollgeschoss und größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Entsprechend wird im Geltungsbereich die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Haustypen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Gemeinde Sanitz folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der angrenzenden Gemeindestraße. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze / Baulinie und deren Flucht, sprich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Plangebiet insgesamt	15.400,0	100,00
Grundstücksfläche WA 1, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	7.700,0 3.465,0	50,00 (22,50)
Private Grün- und Gartenflächen	4.235,0	(27,50)
Grundstücksfläche WA 2, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.900,0 1.305,0	18,83 (8,47)
Private Grün- und Gartenflächen	1.595,0	(10,36)
Verkehrsfläche, öffentlich, einschl. Bankett	50,0	0,33
Grünfläche, öffentlich	225,0	1,46
Grünfläche, privat	3.425,0	22,24
Naturhecke, privat	1.100,0	7,14

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Sanitz vorhanden. In der Ortslage gibt es mehrere Supermärkte und Discounter sowie einige Einzelhandelsgeschäfte.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Linienverkehrs befinden sich in der „Niekrenzer Dorfstraße“.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der westlichen Plangebietsgrenze in ganzer Länge direkt an der Landesstraße L191 - hier „Niekrenzer Dorfstraße“.

Für den Bebauungsplan ist eine weiterführende Verkehrserschließung nicht notwendig und damit auch nicht vorgesehen.

Ein Befahren der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Landesstraße L191 ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Landesstraße L191 zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Landesstraße L191 gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

9. Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz stellt für diesen Bereich weitestgehend straßenbegleitend eine „Wohnbaufläche“ sowie im südlichen Bereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die als Einschnitt zwischen der Wohnbaufläche und der großflächigen gemischten Baufläche mit dem historischen Kern der Ortslage zu sehen ist.

Die Gemeinde Sanitz entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.31 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein kleinteiliger Bereich in Niekrenz überplant. Nach wie vor ist der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Sanitz groß. Dies gilt insbesondere für moderne, zeitgenössische und barrierefreie Bauten, die ruhig in einer gewachsenen urbanen Struktur liegen und dennoch sehr gut und schnell erreichbar sind.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der Topographie im straßenabgewandten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme, wie Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen, sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das

Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Die Regionalbus Rostock GmbH verweist auf die angrenzende beidseitige Haltestelle Niekrenz. In Fahrtrichtung Gubkow ist die Haltestelle am Gehweg, gekennzeichnet durch ein Haltestellenschild. In Fahrtrichtung Sanitz befindet sich die Haltestelle neben der Landesstraße L191 auf einer Betonfläche ohne Bordanlage. Da sich die Haltestelle Niekrenz im Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr.31 befindet, ist diese bei eventuellen Erschließungsarbeiten in diesem Bereich zu berücksichtigen, hier insbesondere der barrierefreie Ausbau.

Hinsichtlich der betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind folgende Hinweise zu beachten:

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.
- Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen.
- Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.DIS Netz GmbH zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.DIS Netz GmbH zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen den von der E.DIS Netz GmbH geplanten Kabeln und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung an der angrenzenden Landesstraße L191 wird durch die Gemeinde Sanitz gesichert. Ein Erfordernis, die Straßenbeleuchtung neu anzulegen, besteht nicht.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Nordwasser GmbH als Betriebsführerin des Warnow - Wasser- und Abwasserverbandes.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Wasserwerk Niekrenz. Entlang der „Niekrenzer Dorfstraße“ ist eine öffentliche Trinkwasserleitung DN 200 AZ des Warnow - Wasser- und Abwasserverbandes aus dem Jahr 1989 verlegt. Über die vorhandene Trinkwasserleitung kann die Versorgung des Plangebietes abgesichert werden.

Die Trinkwasserleitung DN 200 AZ in der „Niekrenzer Dorfstraße“ führt Löschwasser mit. Ein Löschwasserhydrant befindet sich zwischen den Grundstücken „Niekrenzer Dorfstraße 28 und 29“. Eine Bereitstellung als $F_b = 48,0 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von zwei Stunden ist möglich.

Parallel der „Niekrenzer Dorfstraße“ verläuft die Trinkwasserleitung DN 200 AZ auf den Flurstücken 487 und 488/9, Flur 1 der Gemarkung Niekrenz. Die Leitung ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Gemäß dem vorliegenden Lageplan der Nordwasser GmbH wurde der Trassenverlauf in den vorliegenden Unterlagen

übernommen. Seitens der GmbH wird darauf verwiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

In der Planzeichnung wurde eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseitig der ungefähren Lage der Leitung festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie die Anpflanzung von tiefwurzelnden Gehölzen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen des Warnow - Wasser- und Abwasserverbandes bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Diese dienen der örtlichen Versorgung und sind somit auch weiterhin erforderlich.

Die technischen Lösungen für die Schmutzwasserentsorgung sowie für die Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung herauszuarbeiten. Das Ergebnis der Erschließungsplanung, hier insbesondere der Ausführungsplanung, ist der Nordwasser GmbH zur Abstimmung und Freigabe vor der Bauausführung vorzulegen.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die HanseGas GmbH sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 der Gemeinde Sanitz für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“ befinden sich Versorgungsanlagen der HanseGas GmbH.

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseGas GmbH anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseGas GmbH, insbesondere die Hinweise des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

10.5 Feuerlöschrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Rostock abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant an der „Niekrenzer Dorfstraße“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Ortslage Sanitz erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75,0 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400,0 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150,0 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800,0 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.31 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Aufschüttungen auf den Grundstücken dürfen nicht dazu führen, dass das Niederschlagswasser auf angrenzende Parzellen abfließt.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung § 9 Absatz 1 Nr.4 WHG dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

Durch das Ingenieurbüro IBURO mit Sitz in Rostock wurde eine „Bewertung Versickerungseignung“ vorgenommen, die als Anlage der Begründung vorliegt.

Für die Durchführung einer effektiven Versickerung von Niederschlagssammelwasser müssen an einem Standort allgemein folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- eine Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten von $k_f \geq 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$,
- eine Mächtigkeit des Sickerraumes von $t \geq 1,0 \text{ m}$ (Abstand Sohle Sickeranlage - Bodenwasser). Geringere Mächtigkeiten der ungesättigten Sickerzone sind für unbelastetes Niederschlagssammelwasser möglich.

Prinzipiell ausreichend durchlässige Sande ($k_f \approx 6,5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) wurden durch die Sondierungen im mittigen bis südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen erkundet.

Unter Bewertung dieser Voraussetzungen ist damit der Standort für eine Versickerung von Niederschlagssammelwasser bereichsweise geeignet.

Eine Versickerung könnte hier bevorzugt als Flächen- oder Muldenversickerung konzipiert werden. Effektivere Sickerrigolen sollten eine Sohlage von maximal 1,0 m unter Geländeoberkante aufweisen, um eine ausreichend mächtige Sickerzone zu gewährleisten.

Die ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist der Ableitung über Oberflächengewässer vorzuziehen.

Sofern die Speicherung in Zisternen sowie die anzustrebende Versickerung auf den Grundstücken das anfallende Niederschlagswasser nicht vollumfänglich aufnehmen können, besteht die Möglichkeit an eine vorhandene Vorflut, die direkt nördlich am Plangebiet verläuft, das überschüssige Regenwasser abzuleiten. Die Übersichtskarte „Gewässerbestand Niekrenz“ mit Darstellung des verrohrten Grabens ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Für diesen Anschluss müssen der zuständige Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ sowie der Landkreis Rostock ihre Zustimmungen erteilen.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer in der Gemeinde Sanitz liegt im Zuständigkeitsbereich des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Dieser teilte mit, dass sich in der Ortschaft Niekrenz kein öffentliches Schmutzwasserkanalnetz befindet.

Entsprechend sind auf den Grundstücken vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten, wobei die Größe der Grundstücke und der anstehende Boden eine Verrieselung in den Untergrund zulassen. Sofern dies nicht möglich ist, sind standortabhängig abflusslose Abwassergruben zu errichten.

Zur Sicherstellung der Grundstücksentsorgung mittels abflusslosen Abwassergruben oder Kleinkläranlagen ist daher die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

10.10 Abfallbeseitigung

In der Gemeinde Sanitz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Rostock (Abfallsatzung - AbfS), Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind am Tag der Abholung an der Landesstraße L191 so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In Sanitz gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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.

12. Altlasten

Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock. Die unteren Bodenschutzbehörden des Landes M-V sind unter anderem zuständig für die Sicherung und Sanierung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten.

Der Bereich des Bebauungsplanes tangiert im Süden eine Hausmülldeponie, die im Altlastenkataster des Landkreises Rostock mit der Kennziffer 72-51-68-56 und der Bezeichnung „HMD Niekrenz nördlich des Stützpunktes“ erfasst ist.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde Sanitz und dem Landkreis Rostock wurde das Ingenieurbüro IBURO mit Sitz in Rostock beauftragt, im Zuge der Bodenuntersuchung eine Erweiterung des zunächst vorgesehenen Untersuchungsumfanges vorzunehmen, um ergänzende Erkenntnisse zur Bewertung des Altlastenverdachts zu gewinnen. Die „Bewertung Altlastenverdacht“ liegt der Begründung als Anlage bei. Die durch die im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ausgeführten Sondierungen erkundeten humosen Oberböden und anstehenden Geschiebelehme und -mergel und waren organoleptisch unauffällig (hinsichtlich Farbe und Geruch). Verunreinigungen durch Fremdstoffe, z.B. Hausmüllanteile oder Bauschuttreste, waren nicht festzustellen.

Die anhand einer Labormischprobe der Oberbodenproben aus dem Bereich der Verdachtsfläche gemäß BBodSchV ermittelten Schadstoffparameter sind unauffällig und unterschreiten sicher die Vorsorgewerte.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den untersuchten und relevanten Teilbereich des Bebauungsplanes der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann.

Sollten in weiteren Bereichen bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Sanitz hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.31 der Gemeinde Sanitz, für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“, Ortsteil Niekrenz wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erstellt. Im weiteren Planverfahren wird der Umweltbericht mit Datum 30. September 2025 der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zur Prüfung vorgelegt.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird kein nennenswerter Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 10.898,0.

Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock von einem eingerichteten Ökokonto der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Eine verbindliche Reservierung der berechneten Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vorzulegen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.31 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Gemeinde Sanitz eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Der vorliegende „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ (AFB) mit Datum 15. Oktober 2025 wird im Zuge des Planverfahrens dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Rostock zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis des AFB werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Bei Durchführung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und den CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

In der Ortslage Niekrenz befindet sich in etwa 200,0 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 ein Horst des Weißstorches.

Das Grünland im Plangeltungsbereich hat potenziell eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für den Weißstorch. Der Horststandort des Weißstorches (DBR 062) in Niekrenz ist seit 25 Jahren regelmäßig besetzt. Westlich der Landesstraße L191 beginnt in Richtung Westen die Niederung der „Kösterbeck“. Die Niederung weist eine Fläche von über 500,0 ha auf. Ein Großteil der Flächen ist artenreiches Feuchtgrünland. Mehrere um die Kösterbeck-Niederung brütende Horstpaare nutzen zu einem großen Teil die Kösterbeck-Niederung als Nahrungshabitat.

Im direkten Horstumfeld müssen auch einige Kriterien erfüllt sein, damit der Horst dauerhaft besiedelt wird. Dazu gehören vor allem ein Gewässerzugang um Trinkwasser für die Jungtiere zu beschaffen und der freie Anflug zum Horst. Wichtiges Kriterium ist vor allem die Prädatorenfreiheit (Fressfeinde) des Horstes. Diese Kriterien werden beim Niekrenzer Horst erfüllt.

Die Bedeutung des Plangeltungsbereiches als Nahrungshabitat ist auch aufgrund der Nutzung der Fläche als oft gemähte Rasenfläche und aufgrund der Armut an Nahrungstieren (Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger und Großinsekten) als nachgeordnet und damit nicht als artenschutzrechtlich relevant zu bewerten. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird die südliche Grünlandfläche nun im vollen Umfang erhalten. Das ursprüngliche Baugebiet 3 in diesem Bereich ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen auf den Weißstorch.

13.3 Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 und im unmittelbaren Nahbereich befinden sich nach der LINFOS-Datenbank keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V. Die mehr als 100,0 m entfernten Kleinbiotope (Gehölz und Kleingewässer) in der Feldflur bzw. im Bereich der vorhandenen Pferdekoppel östlich des Plangebietes sind für das Planvorhaben ohne Bedeutung.

Geschützte Biotope nach § 19 NatSchAG M-V (Schutz von Alleen und einseitigen Baumreihen) sind im Bereich der geplanten zwei Baugebiete nicht vorhanden. Am südlichen Geltungsbereich verläuft oberhalb des Straßenhanges parallel zur Straße eine Baumreihe aus Stiel-Eichen und einzelnen Birken. Diese ist nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Im Rahmen der Planung bleibt der Status dieser Baumreihe erhalten. Die Baumreihe liegt unmittelbar am Rand der festgesetzten privaten Grünfläche.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100,0 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt.

Ein Teil der vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches erfüllen Kriterien für den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V. Bei den Baumarten handelt es sich überwiegend um Einzelbäume innerhalb des Siedlungsgehölzes im nördlichen Bereich sowie einige Einzelbäume entlang der Landesstraße L191. Die Bäume sind mit Erhaltungsgeboten belegt und sind damit zu erhalten. Die Festsetzung „Bäume erhalten“ wurde entsprechend in der Planzeichnung übernommen.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die ländliche Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Geodätische Festpunkte des Landesvermessungsamtes M-V

Nördlich am Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarktet“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25,0 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) bei Bedarf gesondert informieren kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Seite 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30,0 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

16. Straßenbauamt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 grenzt an die Landesstraße L191 im Abschnitt 40, km 3,666 - 4,009. Die Landesstraße L191 befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.31 befindet sich innerhalb einer nach § 5 Absatz 2 StrWG-M-V (Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern) festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die angrenzende Landesstraße L191. Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:

- Die Zufahrten sind in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten und so anzulegen, dass von den Grundstücken über die Zufahrten kein Oberflächenwasser auf die befestigten Verkehrsflächen der Landesstraße L191 gelangen kann.
- Im Bereich der Zufahrten darf die Straßenentwässerung nicht unterbrochen werden. Der vorhandene Graben ist mit mindestens DN 300 zu verrohren. Die Verrohrung ist dem Gefälle des Grabenverlaufes anzupassen. Die weitere technische Ausführung ist vorab mit der zuständigen Straßenmeisterei Pastow abzustimmen.
- Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen noch zugeleitet werden.
- Bei der Ausführung der Arbeiten ist der Straßenbaulastbestand zu sichern.

In der Ortsdurchfahrt Niekrenz befindet sich ein Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung. Das Regenwasser wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr.31 über einseitiges Gefälle auf der Straßenseite des Bebauungsplangebietes in eine Gasse mit Bordanlage über Straßenabläufe entwässert. Zum Teil befinden sich in den Nebenanlagen zusätzlich Sickermulden, hier kann gegebenenfalls überschüssiges Regenwasser versickern. Im weiteren Straßenverlauf in Richtung Sanitz entwässert die Landesstraße L191 direkt in die Nebenanlagen / Sickermulden. Die vorhandene Entwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Unter dem Punkt 10.8 „Regen- und Oberflächenentwässerung“ der Begründung wird dargelegt, wie mit dem anfallenden Regenwasser zu verfahren ist.

Das Straßenbauamt Stralsund verweist darauf, dass aus dem gesamten Gebiet kein Niederschlagswasser in Richtung der Landesstraße L191 gebracht werden darf. Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden kann, ohne Schaden zu verursachen.

17. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche

Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

18. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

19. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau pauschal	10.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	15.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 85,00 €	8.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	0,00 €
06	Grünanlagen pauschal	5.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	25.000,00 €
08	Nebenkosten	35.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 105.000,00 €
+ 19 % MwSt.		= 19.950,00 €
Gesamtsumme (brutto)		= 124.950,00 € =====

Enrico Bendlin

Bürgermeister

Sanitz, 21. Mai 2025
geändert am: 07. April 2026