B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zur Satzung der

Gemeinde Sanitz
Landkreis Rostock

über den

Einfachen Bebauungsplan Nr. 17

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

Waren (Müritz), 05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes ... 3
2. Ziele des Bebauungsplanes ... 3
3. Zweck des Bebauungsplanes ... 4
4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes ... 5
5. Flächennutzungsplan ... 6
6. Verfahrensprüfung ... 6
7. Bestehende Nutzung des Plangebietes ... 7
8. Inhalt der Satzung ... 8
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 12
9.1 Erschließung ... 12
9.1.1 Äußere und innere Erschließung ... 12
9.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr ... 13
9.2 Ver- und Entsorgung ... 13
9.2.1 Trinkwasser ... 13
9.2.3 Regenwasser / Grundwasser ... 13
9.2.4 Elektrische Energie ... 13
9.2.5 Gas ... 13
9.2.6 Telekommunikation ... 13
9.2.7 Abfallbeseitigung ... 13
9.3 Brandschutz ... 14
9.4 Denkmalschutz ... 14
9.5 Boden/Altlasten/Kampfmittel ... 14
9.6 Immissionen ... 15
9.7 Klimaschutz / Klimaanpassung ... 17
9.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 17
10. Durchführung der Maßnahme ... 19

Anlage 1: Aktualisierter Artenschutzfachbeitrag;
Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg; 26.03.2024

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung;
Lärmschutz Seeburg; 20.06.2024

1. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet für den Bereich Rostocker Straße 35 befindet sich im Zentrum des Ortes Sanitz direkt südlich der Rostocker Straße (B 110).
Im Osten grenzt das Flurstück 49 (Rostocker Straße 33), im Süden das Flurstück 54/1 und 54/81 (Graben zwischen der Rostocker Straße und der Straße „Neue Reihe“ im Süden (Torfstichmuur) und im Westen das Flurstück 47/2 (Rostocker Straße 37) und teilweise das Flurstück 43 an den Bebauungsplan an.

Erfasst werden die Flurstücke 48/1 und 48/2 der Gemarkung Sanitz Dorf, Flur 2.
Damit erreicht der Bebauungsplan einen Umfang von ca. 4.761 m².

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets (WA 1) mit ca. 1.096 m² wird vom Bestandsgebäude Rostocker Straße 35 auf dem Flurstück 48/1 eingenommen.
Es handelt sich um ein modernes Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets (WA 2) mit ca. 3.665 m² wird vom Flurstück 48/2 gebildet. Diese Fläche ist derzeit nicht genutzt und steht für eine Neubebauung zur Verfügung. Es ist vorgesehen, hier eine etwa gleichartige Bebauung wie auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 48/1 vorzunehmen.

Für die Aufnahme weiterer Flächen in den Bebauungsplan wird keine Veranlassung gesehen. Die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke verfügen aufgrund der vorhandenen Nutzungen ihres Zuschnitts und der Zufahrtsmöglichkeiten zu den hinterliegenden Grundstücksflächen über keine entsprechende Eignung zu einer Bebauung in der 2. Reihe. Die Nutzer und Eigentümer dieser Flächen stehen einer entsprechenden Überplanung auch ablehnend gegenüber.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sanitz ist seit Jahren bestrebt, für den Bereich Rostocker Straße 35 eine Bebauung im vorgeprägten Sinne auch in der sogenannten 2. Reihe entlang der Rostocker Straße herbeizuführen.
Dies gelang im Osten des Quartiers vor einigen Jahren aufgrund der damals geübten Genehmigungspraxis auch.

Im vorliegenden Fall wird vollständig auf die Lage im Innenbereich, also auf die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes abgestellt.

Unabhängig davon wächst auch in der Gemeinde Sanitz der Bedarf an gehobenen Wohnformen in zentraler Lage.

Durch die Bereitstellung kommunaler Grundstücke in Verbindung mit privaten Initiativen ist die Gemeinde Sanitz nun bestrebt, diesen Bedarf möglichst zentrumsnah zu decken.
Die zentrumsnahe Lage ermöglicht es der zukünftigen Einwohnerschaft nahe am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.
Daneben ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der hier vorliegenden Innenentwicklung ohnehin der Vorzug vor einer Außenentwicklung zu geben.

Wenn der vorliegende Bereich auch eindeutig dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird eine Prüfung hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich.

Aus der prägenden Umgebung lässt sich keine allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden in der Tiefe des zentralen Quartiers aus § 34 BauGB ableiten.

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

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bereich der Rostocker Straße ist von einzelnen nicht prägenden Ausnahmen abgesehen, von einer straßenbegleitenden einreihigen Bebauung mit den jeweiligen Hauptnutzungen bestimmt.
Daher wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, der hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die Zulässigkeit von Wohngebäuden auch im Inneren des Quartiers begründet.

Da keine Notwendigkeit zur Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen besteht, der Bereich ist von der Rostocker Straße aus erschlossen, ist es ausreichend den Festsetzungsrahmen eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu wählen.

Damit soll die Leistungsfähigkeit der Gemeinde Sanitz als Unterzentrum gestärkt und das Angebot an die ansässige Bevölkerung zum zentrumsnahen Wohnen gesichert werden.

Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 17 daher dringend geboten.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 4.761 m², d.h. bei einer GRZ von 0,20 können maximal 952 m² überbaut werden, wird der begrenzende Umfang von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung nicht annähernd erreicht. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.
Mit der vorgesehenen Festsetzung einer bisher nicht gemäß § 34 BauGB überbaubaren Grundstücksfläche wird nach Auffassung der Gemeinde Sanitz auch dieses Ausschlusskriterium nicht wirksam.

Für die Errichtung eines Wohngebäudes im grundsätzlich so vorgeprägten Sinne wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht notwendig.
Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Der Gemeinde Sanitz sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.
Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind erfüllt.

5. Flächennutzungsplan

Die Sanitz hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbauflächen dar. Entsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB:

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 17 vom 05.04.2016 wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches

Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 13.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auch bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 01.08.2016 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Das wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in der Abwägung gegebenenfalls in angemessener Weise berücksichtigt.
Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden bei der Planung allerdings grundsätzlich berücksichtigt.

7. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Sanitz und ist im vorderen (nördlichen) Bereich bereits durch ein Wohngebäude genutzt. Der mittlere und südliche Planbereich ist bisher ungenutzt. In der Mitte liegt eine Freifläche, die regelmäßig gemäht wird. Im Süden liegt eine Grünfläche mit Gehölzaufwuchs.



Luftbild: Quelle: gaia-mv.de April 2024, bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

8. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie an diesem Standort städtebaulich weder sinnvoll noch gewünscht sind. Diese Nutzungen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich WA1 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 240 m^2 bei zeitgleicher Festsetzung einer Traufhöhe von 59 m über NHN und einer Gebäudeoberkante von 63 m über NHN festgesetzt.

Für den Bereich WA 2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt sowie eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen, bei einer maximalen Traufhöhe von 55,6 m über NHN und einer Gebäudeoberkante im Höchstmaß von 57,2 m über NHN.
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe über NHN im Bezugssytem DHHN 1992.
Gebäudeoberkante im Sinne dieser Festsetzung ist bei Flächdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante die Firsthöhe. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

Für weitere Festsetzungen, etwa zu Flächen für Nebenanlagen oder zur Bauweise, wird keine Veranlassung gesehen.
Auch sonstige, der Versorgung der Baufelder mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind als Ausnahme gemäß BauNVO zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Private Grünfläche

Der Südteil des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt und der Gehölzbestand gesichert. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Erhalt der Habitatstrukturen und der Grünfunktion vermieden. Für die private Grünfläche wird zusätzlich eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, mit Ausnahme des Schutzstreifens für den Niederschlagswasserkanal, festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölzbestände auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG einzuhalten werden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden als Wegebegrenzungen ausschließlich Flachborde eingesetzt und keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die

Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

- Während der Baumaßnahme werden die südlichen Habitatflächen (Gehölzbestand) mit einem Amphibienschutzzaun vom Baufeld abgegrenzt, um eine Einwanderung ins Baufeld zu verhindern.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Vögeln durch Kollision mit Glasflächen ist für die Gebäude reflexionsarmes Glas zu verwenden (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%). Für Balkon- und Terrassenbrüstungen aus Glas sind halbtransparente Materialien, wie Milchglas zu verwenden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug, wie die Bauzeitenregelung und Regelungen zu Lichtemissionen werden als Hinweise auf die Satzung aufgenommen und sich bei Umsetzung des Projektes zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 20.06.2024 von Lärmschutz Seeburg vor. Die Lärmpegelbereiche für Tag und Nacht sowie textliche Festsetzung zum Immissionsschutz sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) festgesetzt:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen sind ab dem Lärmpegelbereich III (Nacht) so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2ß18-01
- Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV (Nacht) durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.
- Außenwohnbereiche sind ab dem Lärmpegelbereich IV (Tag) nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III (Tag) vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) zu errichten.
- Für alle Gebäude gilt, dass für die lärmabgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis

bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden kann.

- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

Die Festsetzungen richten sich vornehmlich an neu zu errichtende bauliche Anlagen. Das im nördlichen Planbereich bestehende Gebäude hat die Festsetzungen im Falle von Sanierungen zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden lediglich Regelungen zu Standorten für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien und zum Material der Dächer der Gebäude getroffen.
Neben dem gestalterisch bedingten Ausschluss von Reet- oder Schilfdächern wird mit der festgesetzten festen Bedachung auch allgemein die Brandlast in diesem stark überbauten Gebiet reduziert.

Hinweise

- Trinkwasserschutzzone III

  Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die sich aus der weitergeltenden Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

- Gesetzlich geschützte Bäume

  Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Sofern ein Vorhaben nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann ist eine Ausnahme zuzulassen.

- Immissionsschutz

  *Die DIN 4109-1, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz Bezug genommen wird, ist im Bauamt, Rostocker Straße 19 in 18190 Sanitz, einsehbar.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

  Bauzeitenregelung

  Zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen und erheblichen Störungen von möglichen Brutvögeln (Freibrüter) und Laubfröschen, sind Rodungen von Gehölzen und Flächenberäumungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 1.März durchzuführen.

  Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises durch eine ökologische Baubegleitung, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

  <u>Regelung zu Lichtemissionen</u>

  Für die Außenbeleuchtungen der Gebäude sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen.

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

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Erschließung

9.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Gebiet ist bereits über die Rostocker Straße erschlossen. Der Bereich des WA1 verfügt bereits über eine Zufahrt im östlichen Plangebiet. Die verkehrliche Erschließung des WA2 sollte ebenfalls über den östlichen Bereich erfolgen. Ist dies nicht möglich, zum Beispiel aufgrund eigentumsrechtlicher Vorbehalte oder baulich technischer Anforderungen ist die Zufahrt über das westliche Plangebiet sicherzustellen. Hierfür hat die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V eine Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V zu erteilen.

9.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Rostocker Straße ist das Plangebiet an den Busverkehr angeschlossen. Weiterhin ist über die nahgelegene Bahnhofstraße die Erreichbarkeit des Sanitzer Bahnhofs mit direkter Anbindung an die Hansestadt Rostock gegeben.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Trinkwasser

Die Gemeinde Sanitz wird durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung des Ortes Sanitz sichergestellt.

9.2.2 Abwasser

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband betreibt in der Gemeinde Sanitz auch die zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

9.2.3 Regenwasser / Grundwasser

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann ein Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswassersammler im süd-westlichen Bereich des Grundstückes geprüft werden.

9.2.4 Elektrische Energie

E.dis versorgt das Gemeindegebiet Sanitz mit elektrischer Energie.

9.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über E.dis. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

9.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

9.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Sanitz wird entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

9.3 Brandschutz

Die Gemeinde Sanitz verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes mit einem Bedarf von 48 m^3/h über 2 Stunden, erfolgt über das bereits bestehende Netz.

9.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.
Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:
Wenn bei 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.5 Boden/Altlasten/Kampfmittel

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter

Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.
Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

9.6 Immissionen

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Sie liegt mit Stand vom 28.07.2016 von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG in Rostock vor. Eine Aktualisierung der Untersuchung ist zum Stand April 2024 noch ausstehend.
Anhand dieser Untersuchung werden insbesondere die Auswirkungen aus der Verkehrsbelastung durch die naheliegende Rostocker Straße (B 110) untersucht.
Weitere Lärmquellen sind nicht erkennbar.
Die sich ergebenden Lärmpegelbereiche wurden gekennzeichnet.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Sanitz durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden (Rostocker Straße / B 110).

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der DIN 18005 in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90).

Durch Straßenverkehrsgeräuschimmissionen werden im Tagzeitraum an den zu den Schallquellen nächstgelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel von 65 und 66 dB(A) im WA 1 und 58 und 59 dB(A) im WA 2 bei freier Schallausbreitung hervorgerufen. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel bei 58 dB(A) bzw. 50 bis 52 dB(A). Die Orientierungswerte für

allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und deren Wirkung beschrieben und eine Vorzugsvariante herausgearbeitet.
Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass innerhalb des Bebauungsplangebiets gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind, wenn die folgenden Maßnahmen bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung beachtet werden:

- Innerhalb des Baugebiets WA 1 sind Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Rostocker Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Dies gilt auch für Außenwohnbereiche.
- Bei der Neuerrichtung und Sanierung von Baukörpern innerhalb des Bebauungsplangebiets sind Gebäudefassaden und Dachflächen mit ausreichender Schalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und der Tabelle 7 der DIN 41 09-1 auszuführen.

Die entsprechenden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden unterbreitet und als passive Schallschutzmaßnahmen in den Teil B Text übernommen.

Die schalltechnische Untersuchung enthält bereits im Anhang 6 die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Gebäude.
Daraus ist ersichtlich, dass für eine Bebauung in der 2. Reihe (Baugebiet WA 2) teilweise der Lärmpegelbereich III und überwiegend der Lärmpegelbereich II zu berücksichtigen sind. Besondere Anforderungen an den Lärmschutz entstehen daher im vorliegenden Fall für eine Neubebauung im WA 2 nicht.

Auch die Neuanlage der Grundstückszufahrt zum Baugebiet WA 2 wurde betrachtet.
Die Zufahrt zum Wohngebäude im Baugebiet WA 2 erfolgt von der Rostocker Straße aus zwischen den bestehenden Gebäuden Rostocker Straße 37 und Rostocker Straße 35. Die Fahrten erzeugen einen Mittelungspegel von ca. 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Die dadurch hervorgerufenen Beurteilungspegel an den Wohnhäusern Rostocker Straße 37 und Rostocker Straße 35 führen nicht dazu, dass der bestehende Beurteilungspegel der B 110 weiter erhöht wird.

9.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet ist bereits durch die umgebende Nutzung vorgeprägt, weshalb die Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen in der zweiten Reihe einer grundsätzlich zu bevorzugenden Innenverdichtung entspricht. Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Die Festsetzung der Baugrenzen sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gewährleisten den Funktionserhalt der Grünstrukturen.

9.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete sind aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern befindet sich kein Biotop oder Geotop innerhalb des Geltungsbereiches.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung “Warnow”. Die sich aus der Schutzzonenverordnung ergebenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

- **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird dem örtlichen Netz zugeführt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 – Gebiet (europäisches Vogelschutzgebiet DE 2542-302 Müritz) liegt ca. 4.000 m nordwestlich des Plangebietes. Daher und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, ist von einer zusätzlichen, nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Nutzung des Plangebietes nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Aufgrabungen im Bereich von Bäumen haben außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,50 m) zu erfolgen.

Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde begründet zu beantragen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Zur Bewältigung der artenschutzrechtlichen Problematik im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Sanitz wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg aus Görmin im Mai 2016 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wurde im März 2024 überarbeitet und aktualisiert und ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.
Darin wurden Maßnahmen zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erarbeitet.

Diese Vorschläge aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, vgl. Kapitel 8 Inhalt des Bebauungsplans.

10. Durchführung der Maßnahme

Das neu für eine Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Von daher sind keine speziellen förmlichen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Sanitz,

Bürgermeister