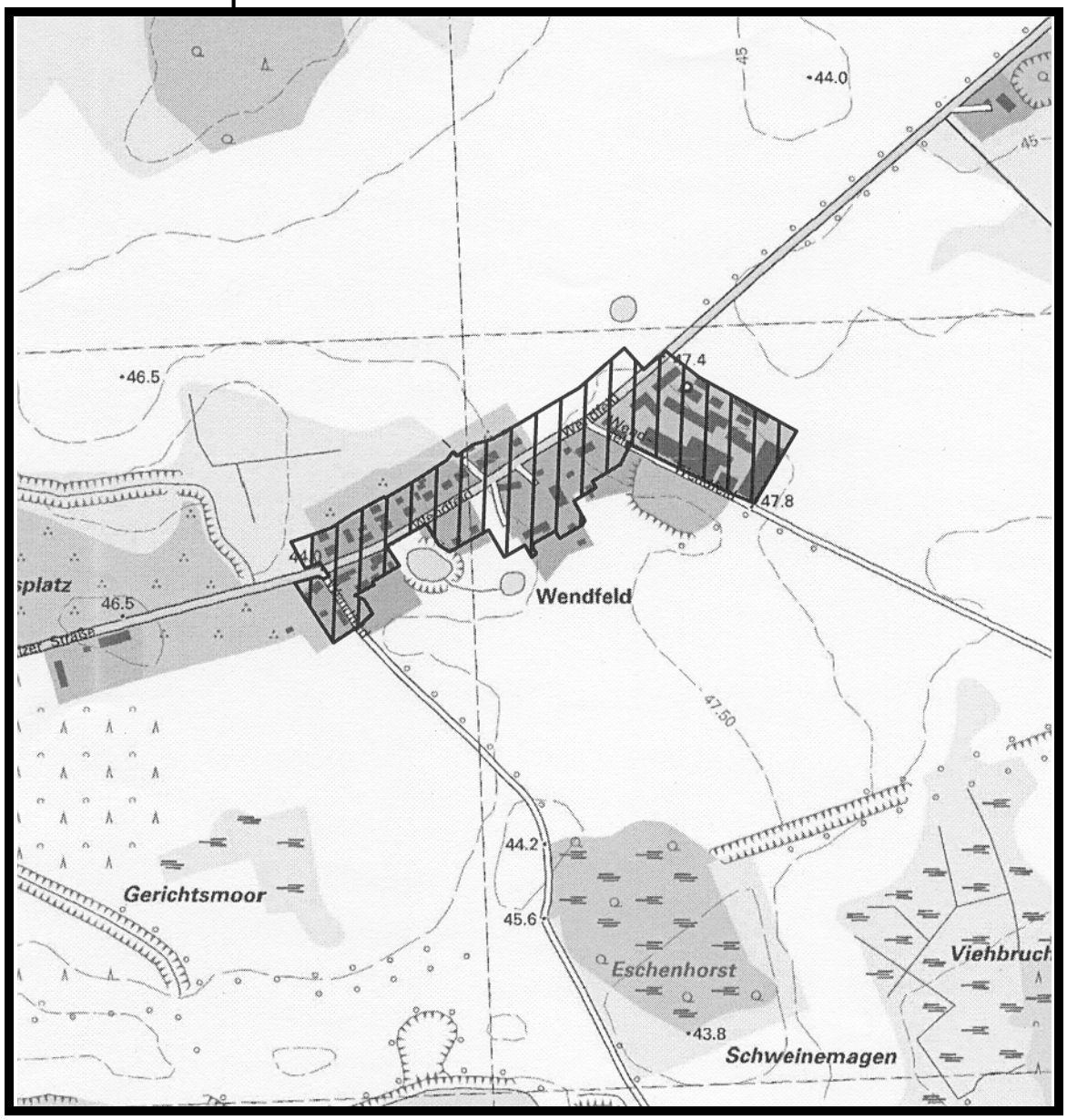
Übersichtsplan M 1 : 10.000



Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld

Sanitz, Juni 2014

Joachim Hünecke
Bürgermeister

Begründung zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

		Seite
I.	Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III.	Lage und Umfang des Satzungsgebiets	6
IV.	Inhalte der Satzung	7
V.	Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz	8
VI.	Immissionsschutz	13
VII.	Erschließung	15
VII.	Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	17

Verfasser Bauleitplanung:

TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

Grünordnerischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung:

Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die Gemeinde Sanitz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Ortsteil Wendfeld als gemischte Baufläche dar. Ausgelöst durch private Baubegehren soll nun mit den Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine planungsrechtliche Möglichkeit ausgeschöpft werden, um die städtebauliche Entwicklung in Wendfeld geordnet zu steuern.

Der Ort Wendfeld stellt sich überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Dabei überwiegt im mittleren und westlichen Teil die Wohnnutzung. Der nordwestliche Teil, der ebenfalls zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört, ist dagegen gewerblich geprägt. Aus der früheren Nutzung und dem Gebäudebestand eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind eine Pension, ein Landwirtschaftsbetrieb und verschiedene andere Gewerbebetriebe hervorgegangen.

Nördlich der Landesstraße 19 endet der Bebauungszusammenhang noch innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die dort liegenden Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Auf die Darstellung im Flächennutzungsplan und die örtlichen Situation gestützt, soll die vorliegende Satzung aufgestellt werden.

Ziel ist die Klarstellung des nahezu vollständig bebauten Hauptteils der Ortslage, der im Bestand bereits heute dem Innenbereich zuzuordnen ist. Diese Flächen sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ergänzt werden. Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

Damit soll erreicht werden, dass im Nordosten, im äußersten Nordwesten und am südwestlichen Rand eine sinnvolle Abrundung der Ortslage stattfindet. Vorhaben werden dann künftig auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Dies gilt sowohl für die Klarstellungs- als auch die Ergänzungsflächen.

Auf den bisherigen Außenbereichsflächen wird eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

Auswirkungen der Satzung

Die Klarstellungssatzung für den Bereich der Flurstücke, die in der Karte der Satzung nicht schraffiert sind, hat lediglich deklaratorischen Charakter. Hier werden Bauvorhaben bereits jetzt nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB beurteilt. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die Ergänzung des klargestellten Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt auf insgesamt 3 Teilflächen.

Neben der Anwendung des § 34 BauGB auf den bereits bebauten Bereich (Klarstellungsfläche) wird nach Erlass der vorliegenden Satzung auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) nach den Maßgaben des § 34 BauGB über Vorhaben zu entscheiden sein.

D.h. ein Vorhaben ist 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiungen).

Aufgrund des Anpassungsgebots nach § 34 Abs. 1 BauGB wird einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht. Der Bodenschutzklausel nach Abs. 2 des § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) BauGB wird damit entsprochen.

Im vorliegenden Fall ist also davon auszugehen, dass nur eine Bebauung mit einem bis maximal zwei Vollgeschossen und nur in einer straßenbegleitenden “einreihigen“ Bebauung auf den durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken der drei Ergänzungsflächen erfolgen kann.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Sanitz hinsichtlich der baulichen Nutzung werden ohne Widersprüche zu angrenzenden Nutzungen oder weitere Entwicklungen befriedigt.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst. Die mit der Satzung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen in § 2 ausgeglichen.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen ist im Satzungsgebiet grundsätzlich auf die Prägung aus dem Bestand abzustellen. Hier sind insbesondere die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Kleinsiedlungsgebiets (WS) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranzuziehen.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung wird sie allein maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb der Satzung werden nicht erwartet.

§ 35 BauGB (Außenbereich) ist bei der Beurteilung von Vorhaben nicht mehr anzuwenden.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall wird also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf bisher unbebauten Flächen des Ortsteils gesichert.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura

2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat die Gemeinde Sanitz einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Planungsarbeiten begannen mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.02.1998 und endeten mit der abschließenden Beschlussfassung vom 28.02.2006. Nach der Genehmigung mit Nebenbestimmungen vom 04.05.2006 (Az.: VIII 230 b - 512.111-51068) erfolgte nach Erfüllung der Nebenbestimmungen die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. In der Folge wurde der Flächennutzungsplan mit Ablauf des 15.06.2006 wirksam.

Die Gemeindevertretung Sanitz hat in ihrer Sitzung am 08.07.2008 beschlossen, für den Flächennutzungsplan eine 1. Änderung durchzuführen. Ziel der 1. Änderung war es, die Reduzierung der Wohnbaufläche W 5 (Ribnitzer Straße) in östliche Richtung sowie die Wohnbaufläche W 6 (Sülzer Straße) in östliche Richtung und diese beiden Wohnbauflächen bis auf den Bestand zurückzuführen sowie eine neue Wohnbaufläche (W 20) auf dem Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Hecke am Ortseingang in etwa gleichem Umfang neu darzustellen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.09.2009 von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans gilt durch Ablauf der Genehmigungsfrist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) als erteilt. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen am 15.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

Derzeit befindet sich die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren. Sie hat jedoch keinen Einfluss auf die Darstellungen im Bereich des Ortsteils Wendfeld.

Im Flächennutzungsplan ist der im Geltungsbereich der Satzung liegende Teil der Ortslage Wendfeld als gemischte Baufläche (M 11) dargestellt.

Ein Teil dieser Flächen sind bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Hier ändert die Satzung nichts, sie stellt für diesen Bereich nur die bauplanungsrechtliche Situation klar. Betroffen sind die folgenden Flurstücke:
79/1, 80/1, 80/2 (tw.), 81 (tw.), 82 (tw.), 192, 83/1, 83/2 (tw.), 84/3, 84/5, 84/6, 84/8 (tw.), 85/1, 85/1 (tw.), 86/1, 86/2 (tw.), 87/1, 87/2 (tw.), 88/1 (tw.), 88/3 (tw.), 88/4 (tw.), 98/1, 98/3, 98/4, 99 (tw.), 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 101/1 (tw.), 101/2 (tw.), 102/1, 103/1 (tw.), 104/1 (tw.), 106 (tw.), 107/1, 108/1, 108/2, 109/1, 109/2 (tw.), 110/1, 111/1 (tw.), 111/2, 122/8, 122/9, 122/10, 122/12, 122/14, 122/16, 122/17, 198/2.

Daneben erfolgt eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dies ist möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Betroffen sind die folgenden Flurstücke:

Ergänzungsfläche 1:	89/2 (tw.), 90/2 (tw.), 91/3 (tw.), 92/2 (tw.), 182/2 (tw.)
Ergänzungsfläche 2:	79/4 (teilweise),
Ergänzungsfläche 3:	109/2 (tw.) und 109/3 (tw.).

Bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Im vorliegenden Fall wurden

- zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 28.04.2014 bis zum 30.05.2014 eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der ortsüblichen Bekanntmachung, die durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen - amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz – am 15.04.2014 erfolgt ist, wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahmen zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Weitere Verfahrensschritte der Bauleitplanung wie die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung oder das Monitoring sind nicht vorgesehen oder anzuwenden.

Neben den Festsetzungen der Satzung bleiben die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wirksam. Die Bestimmungen des § 62 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (Genehmigungsfreistellung, Anzeigeverfahren) finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld der Gemeinde Sanitz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst den bebauten Bereich und die Ergänzungsflächen entlang der Landesstraße 19 in der Flur 1, Gemarkung Wendfeld.

Die Ergänzungsflächen nehmen insgesamt ca. 7.650 m² Fläche ein. Dabei entfällt auf die einzelnen Flächen folgender Anteil:
Ergänzungsfläche 1 = 5.996 m²
Ergänzungsfläche 2 = 925 m²
Ergänzungsfläche 3 = 729 m²

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben der Automatisierten Liegenschaftskarte, Gemarkung Wendfeld, Flur 1, mit Stand vom 15.11.2013 im Maßstab 1 : 1.000 verwendet. Diese Unterlagen wurden durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im Dezember 2013 ergänzt.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen sowie andere städtebauliche Funktionsflächen von der Satzung erfasst.

IV. Inhalte der Satzung

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

   Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für die betreffenden Bereiche der Ergänzung gemischte Bauflächen (M 11) dar. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, ist somit gewährleistet.

   Für die Ergänzungsflächen wird aufgrund ihrer Lage keinerlei Widerspruch gesehen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise auch keine Notwendigkeit zu ergänzenden Festsetzungen festgestellt. Sowohl die in der Öffentlichkeits- als auch in der Behördenbeteiligung zu ermittelten Belange werden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen und gegebenenfalls berücksichtigt.

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,

   Aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
   Der Gemeinde Sanitz sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in der unmittelbaren Umgebung von Wendfeld bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete außerhalb der Satzung beeinträchtigt würden.

Die Ergänzungsflächen 1 und 2 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Billenhäger Forst“. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock hat mit Schrieben vom 06.06.2014 eine Naturschutzgenehmigung im Sinne einer Ausnahme von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes „Billenhäger Forst“ für die Ergänzungsflächen 1 und 2 der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wendfeld erteilt.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ordnungsbedarfs (§ 1 Abs. 3 BauGB), sowie der prägenden Merkmale des bebauten Bereichs, werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Neben der klarstellenden Darstellung der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnenden Flächen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der auch einzelne Baulücken umfasst, werden mit der vorliegenden Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Für diese Flächen besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen.

§ 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Ein-

griffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) bei den Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Solche oder ähnliche Regelungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen der vorliegenden Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

Auf den Ergänzungsflächen wird eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) kommt abgeleitet aus der Bestandssituation nur 0,2 in Frage.

Es ist nur eine einreihige straßenbegleitende Bebauung für die Hauptnutzung ableitbar. Die prägende Bauweise ist grundsätzlich als Einzelhaus anzutreffen, das als eingeschossig mit Dachausbau prägend ist.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnungen und vorhandene hochbauliche Anlagen nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden und erklärenden Charakter.

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen getroffen.

V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:
Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs
Die Satzung definiert den Innenbereich nach § 34 BauGB der Ortslage Wendfeld. In 3 Bereichen werden Flächen mit einbezogen, die bisher unbebaut sind und ohne eine baurechtliche Regelung nicht bebaut werden könnten. Mit der möglichen Bebauung er-

geben sich Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und die Umnutzung weiterer Flächen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:
- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen mit unterschiedlicher Wertigkeit,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
10.1.4	Ruderaler Kriechrasen aufgelassene Gärten, kaum Gehölze, relativ artenarm, Gräser dominieren, Abwertung aufgrund Kleinflächigkeit und Störungen	2	2,0	angrenzende Bebauung	0,75
12.1.2	Lehmacker Teil von großer Ackerfläche am Ortsrand, intensive Bewirtschaftung	1	1,0	angrenzende Bebauung	0,75
13.8.4	Ziergarten Gartenfläche auf Wohngrundstück, intensiv gepflegt	0	0,8	angrenzende Bebauung	0,75
14.5.6	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage Schleppdach mit Lagerflächen für Holz, Freiflächen intensiv beweidet/gemäht	0	0,5	angrenzende Bebauung	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			7.472 m² Baufläche					**6.617**
Ergänzungsfläche 1	**GRZ**	**0,20**	6.059 m² Baufläche					**5.226**
Lehmacker	12.1.2	6.059						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.818	1	1,0	0,5	0,75	1,125	2.045
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		4.241	1	1,0	0	0,75	0,75	3.181
Ergänzungsfläche 2	**GRZ**	**0,20**	685 m² Baufläche					**335**
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	14.5.6	685						
Biotopverlust durch Versiegelung		206	0	0,5	0,5	0,75	0,75	155
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		479	0	0,5	0	0,75	0,375	180
Ergänzungsfläche 3	**GRZ**	**0,20**	728 m² Baufläche					**1.056**
Ruderaler Kriechrasen	10.1.4	596						
Biotopverlust durch Versiegelung		179	2	2,0	0,5	0,75	1,875	336
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		417	2	2,0	0	0,75	1,5	626
Ziergarten	13.8.4	132						
Biotopverlust durch Versiegelung		40	0	0,8	0,5	0,75	0,975	39
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		92	0	0,8	0	0,75	0,6	55

Bei der Ermittlung der Biotopverluste durch Versiegelung wird die nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um 50% mit berücksichtigt.

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert. Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe >= 2 zu brücksichtigen. Derartige Biotope kommen in der Umgebung nicht vor.

2.3 Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1): 6.617 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2): 0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt 6.617 m²

3. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

3.1 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Ergänzungsflächen befinden sich am Rand des Siedlungsbereiches. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung nicht betroffen. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Die Ergänzungsflächen setzen sich aus Biotopen zusammen, die durch menschliche Tätigkeit entstanden sind und trotz Auflassung der ursprünglichen Nutzung ständigen Störung unterliegen. Hinweise auf das Auftreten gefährdeter Tierarten liegen nicht vor. Faunistische Erfassungen sind in der Bearbeitung. Von einem additiven Kompensationserfordernis für faunistische Sonderfunktionen wird derzeit nicht ausgegangen.

3.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Die Ergänzungsflächen befinden sich am Rand der Ortslage und ein einem durch menschliche Nutzung über längere Zeiträume geprägten Bereich. Abiotische Sonderfunktionen sind nicht betroffen.

3.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft. Die betroffenen Freiflächen befinden sich in baulich geprägten Ortsrandlagen. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist begrenzt. Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Eine additive Kompensation ist nicht erforderlich.

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m²	Wertstufe	**K**ompensations-wertzahl	**W**irkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m²
Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung							**6.205**
Ergänzungsfläche 1: Anpflanzung einer Hecke entlang des Nordrandes der Grundstücke sowie eines Saumstreifens mit Gehölzgruppen, Gesamtbreite 18 m		2.986	2	2,5	0,7	1,75	5.226
Ergänzungsfläche 2: Anpflanzung einer Hecke entlang des nördlichen Grundstücksrandes, Breite 7 m		239	2	2,0	0,7	1,40	335
Ergänzungsfläche 3: Anpflanzung eines Gehölzes auf dem südlichen Teil des Grundstückes 109/3		368	2	2,5	0,7	1,75	644
Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung							**420**
ergänzende Aufforstung von Naturwald auf dem Flurstück 57, Flur 2 Gemarkung Oberhof als Ersatz auf abgebrannten Flächen		280	1	1,5	1,0	1,50	420
Gesamtumfang der Kompensationen							**6.625**

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	6.617
Gesamtumfang der Kompensation	6.625
Überschuss(+) / Differenz(-)	**8**

Mit Maßnahmen im Umfeld der Ergänzungsbereiche kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden.

Gesetzlicher Baumschutz
Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 befindet sich nördlich der Landesstraße 19 eine straßenbegleitende einseitige Baumreihe. Hierbei handelt es sich um eine geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG M-V. Dies ist insbesondere bei der Schaffung von Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

„**§ 19 - Schutz der Alleen -** (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG)
(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

(2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann. Der Träger der Straßenbaulast hat die notwendige Unterhaltung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.
…“

Eine Befreiung vom Schutz des § 19 NatSchAG wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock derzeit nicht in Aussicht gestellt.

<u>Artenschutz</u>
Eine städtebauliche Satzung verliert ihre Planrechtfertigung, wenn ihrer Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre planerischen Überlegungen einbeziehen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Innenbereichssatzung ist daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Im Ergebnis des AFB (Lämmel Landschaftsarchitektur, Rostock, Stand: 13.02.2014) wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:
„Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag können Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Ergänzungsflächen 1 und 2 ausgeschlossen werden.

Die Ergänzungsfläche 3 befindet sich in der Nähe des Dorfteiches von Wendfeld. Hier können Gefährdungen von Amphibien während der Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Daher darf die Baufeldfreimachung nur bis zum 15.03. eines jeden Jahres erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Bei Bauarbeiten während der Wanderungszeit der Amphibien ist das Baugrundstück mit Amphibienleiteinrichtungen zu versehen.

Die Ergänzungsfläche 3 ist eine potenzielle Nahrungsfläche des Weißstorch, der in der Nähe einen Horst hat. Als Ersatz wird eine 700 m² große Fläche auf dem Flurstück 107/2 aus der gärtnerischen Nutzung genommen und in Dauergrünland umgewandelt. Damit wird eine Aufgabe des Horstes aufgrund des Verlustes von Nahrungsflächen vermieden.

Gefährdungen weiterer Arten entstehen bei der Ergänzungsfläche 3 nicht.“

Grundsätzlich gilt, dass zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit die Beseitigung von Gehölzen in der Regel nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig ist. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

VI. Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die zu erwartenden Geräuschimmissionen infolge der Landstraße L 19 und des südlich der Ergänzungsfläche 1 gelegenen Gewerbegebietes zu berechnen und zu beurteilen. Auf die Schalltechnische Stellungnahme wird verwiesen.

Auf der Basis der Eingangsdaten (DTV_{2025} = 3110 Kfz/24h) wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche und der angrenzenden Gewerbebetriebe berechnet. In der folgenden Tabelle sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 dargestellt.

Gebietsnutzungsart	**OW in dB (A)**	
	Tag	**Nacht**[1)]
reine Wohngebiete (WR), Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 bzw. 40
Friedhöfe, Kleingarten- und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 bzw. 45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
schutzbedürftige Sondergebiete (SO) je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

[1)] Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz ist die gesamte Ortslage Wendfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung steht insbesondere im nordöstlichen Teil von Wendfeld im Einklang mit der tatsächlichen Nutzung.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Planfläche erfolgt entsprechend der DIN 18 005 /4/.

Auf die Ergänzungsfläche 1 wirken maßgeblich die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs sowie der gewerblichen Nutzungen ein. Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen wurden auf der Grundlage von Rasterberechnungen nach den Berechnungsverfahren für den jeweiligen Geräuschtyp durchgeführt.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr liegen innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 am Tage zwischen 55 und 64 dB(A) und in der Nacht zwischen 45 und 53 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete [tags/nachts 60 / 50 dB(A)] werden um 4 bzw. 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für dörfliche Mischgebiete [tags/nachts 64 / 54 dB(A)] werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Beurteilungspegel für die Gewerbebetriebe liegen in der Ergänzungsfläche 1 am Tage und in der Nacht zwischen 35 und 43 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird für den Tageszeitraum [60 dB(A)] um mehr als 15 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete [45 dB(A)] eingehalten bzw. um bis zu 12 dB(A) unterschritten.

Es werden die Lärmpegelbereiche ausgewiesen und Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind

die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Karte der Satzung dargestellt. Es ergeben sich hauptsächlich Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II bis IV.

Die folgenden Festsetzungen werden für die Ergänzungsflächen 1 und 2 in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung übernommen:

"6.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

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

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]**	**Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]**		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	**Aufenthalts- und Wohnräume**	**Büroräume und Ähnliches**
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

6.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

6.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

6.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden."

* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.5 Bezug genommen wird, ist im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz, Bauamt, einsehbar.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Karte der Satzung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen - Bekanntmachung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 26. Oktober 2009 – VIII 310 – 516.501).

Für die nach der DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen in Innenräumen ist z. B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

VII. Erschließung

Verkehrserschließung
Die Ergänzungsflächen 1 und 2 sowie ein großer Teil der bebauten Grundstücke im Klarstellungsteil der Satzung befinden sich an der Landesstraße 19 im Abschnitt 010 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Wendfeld. Die Landesstraße 19 wird vom Straßenbauamt Güstrow verwaltet.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke (Zufahrten) von der L 19 sind beim Straßenbauamt Güstrow zu beantragen. Dies gilt auch für die Änderung bestehender Zufahrten und Baustellenzufahrten.

Trinkwasserversorgung
Die Möglichkeit der Versorgung über das vorhandene Trinkwassernetz ist gegeben. Die Wasserversorgung des Ortsteils Wendfeld erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser bzw. der EURAWASSER NORD GmbH sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen.

Der Ortsteil Wendfeld ist mit Trinkwasser erschlossen. Die Ergänzungsflächen 2 und 3 werden von einer öffentlichen Trinkwasserleitung DN 150 AZ gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Es besteht ein Schutzstreifen in einer Breite von 2 m beidseitig der Leitung. Zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzten und zu erneuern und das Grundstück zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet oder sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen wird seitens der EURAWASSER Nord GmbH innerhalb des Schutzstreifens nicht zugestimmt.

Schmutzwasserentsorgung
Schmutzwassertechnisch ist die Ortslage Wendfeld nicht zentral erschlossen. Bei der Schmutzwasserentsorgung besteht nach Abstimmung mit der EURAWASSER Nord GmbH alternativ die Möglichkeit, auf dem Grundstück eine abflusslose Abwassergrube und Kleinkläranlage zu errichten. Dies ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen. Die abflusslosen Abwassergruben und Kleinkläranlagen sind so zu errichten, dass sie jederzeit von einem Saugwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mindestens 18 t über entsprechend befestigte Wege erreicht werden können und /oder eine Länge der für die Schmutzwasserabfuhr auszulegenden Saugschläuche von 30 m nicht überschritten wird.

Die Entsorgung der Anlageninhalte erfolgt durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband.

Entsorgung des Niederschlagswassers
Im Bereich der Ortslage Wendfeld existiert kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den bebauten Grundstücken innerhalb des vorhandenen Innenbereiches geschieht ebenfalls durch Versickerung. Schwierigkeiten aufgrund anstehender Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Sollte im Einzelfall eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist in Abstimmung mit

der Unteren Wasserbehörde und der EURAWASSER Nord GmbH eine technische Lösung zu schaffen.

Löschwasserversorgung
Die Versorgung mit Löschwasser wird über den vorhandenen Löschwasserteich und die dortige Entnahmestelle in Wendfeld gewährleistet.
Energieversorgung
Die Versorgung des Ortsteils mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird durch die E.DIS AG gewährleistet. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Anlagen des Versorgungsunternehmens.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der erforderlichen Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag bei der E.DIS AG zu stellen, aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.
Vor Beginn evtl. Bauarbeiten hat rechtzeitig eine Einweisung durch den Meisterbereich zu erfolgen.

Zur Erschließung der Ergänzungsfläche 1 ist ein weiterer Netzausbau notwendig. Dazu ist rechtzeitig ein Antrag mit den folgenden Informationen an die E.DIS AG zu stellen:
- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebiets;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedar;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG. Eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas ist derzeit nicht noch nicht möglich. Laut Auskunft der E.ON Hanse AG ist die Ortslage Wendfeld für eine Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Das Projekt wird zurzeit vorbereitet.

Telekommunikation
In Teilbereichen der Ergänzungsflächen befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Daher haben sich Bauausführende über die vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom Technik GmbH, Güterfelder Damm 87 – 91 in 14532 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

VIII. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt, das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Karte der Satzung übernommen wurde (Denkmäler nach Landesrecht).

Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Versursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung der Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich die Fläche des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) Wendfeld, die als **Altlastenverdachtsfläche** im Altlastenkataster des Landkreises Rostock unter der Kennziffer 72-51-68-69 geführt wird. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2007 (BGBl. I S. 1666) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V GI. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Ge-

setzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V 2004 S. 1942) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Rostock (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. IS.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe *5/98)* wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften verantwortlich. Hierzu gehört auch die Pflicht des Bauherrn, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dies kann bedeuten, dass vor Baubeginn Erkundigungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die mögliche Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der betroffenen Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katstrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.
Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes “Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.
Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Geothermieanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen, wie **Meliorationsanlagen** in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen, sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein **gesetzlich geschützter Festpunkt** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage ist in der Karte gekennzeichnet. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwese, bei Bedarf gesondert informiert.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen(Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 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 auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

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. 4 Wochen vor Baubeginn 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 € geahndet werden, vorbehaltlich ggf. weiterer Schadenersatzansprüche.