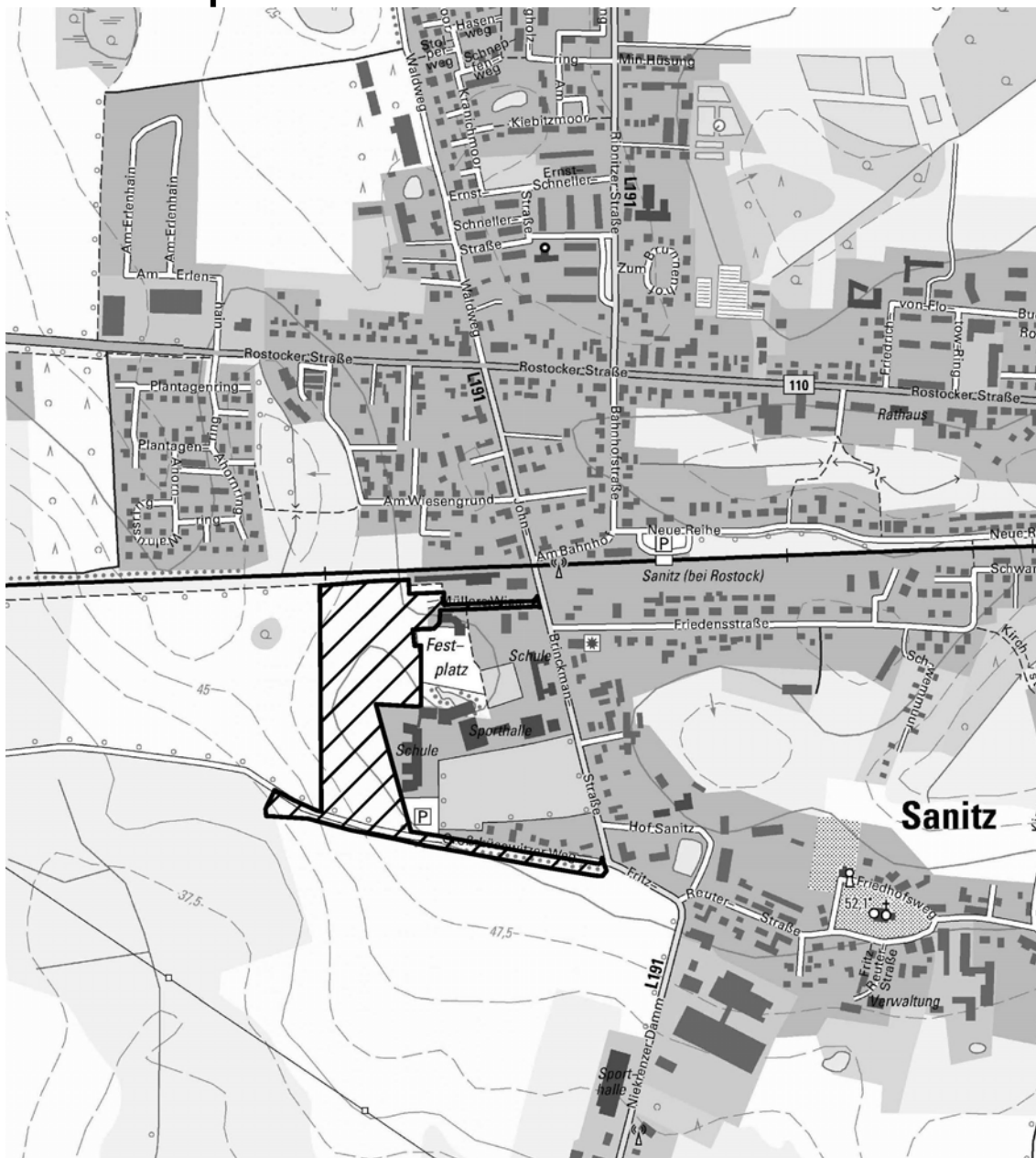




Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet "Am Katswall"

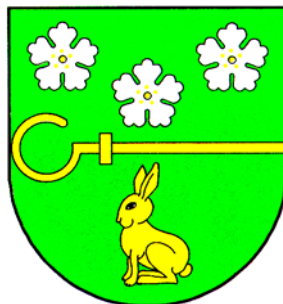
in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Kindergarten, der Grundschule und dem Gymnasium im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen

- Satzung -

Sanitz, April 2016

Arbeitsstand 22.03.2016

Joachim Hünecke
Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet "Am Katswall"

in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Kindergarten, der Grundschule und dem
Gymnasium im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten
Flächen im Westen

- Satzung -

Inhalt:

	Seite
Teil I – Begründung	
1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3. Lage und Umfang des Plangebiets, - Randbedingungen und Bindungen	6
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	8
5. Immissionsschutz	10
6. Technische Infrastruktur	14
7. Grünordnung, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete	16
8. Nachrichtliche Übernahmen	20
9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	22
Teil II – Umweltbericht	
Umweltbericht einschl. der Eingriff-Ausgleich-Bilanz	25
Einleitung	
Verfahren der Umweltprüfung	
Bestandsaufnahme und Wertung des derzeitigen Umweltzustands	
Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nicht- durchführung der Planung	
Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	
Schwierigkeiten und Kenntnislücken	
Eingriff-Ausgleich-Bilanz gem. den Hinweisen zur Eingriffsregelung in MV	
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nach- teiligen Auswirkungen	
Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durch- führung der Planung (Umweltmonitoring)	
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
Zitierte Literatur	

Bauleitplanung



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

Tel.: (0381) 7703 434
Tel.: (0381) 7703 446
Fax: (0381) 7703 450
E-Mail:
urueckwart@tuev-nord.de
wschulze@tuev-nord.de

Umweltbericht
Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag
Natura-2000 Vorprüfung

PfaU
-Planung für alternative Umwelt GmbH-
Frau N. Walenta
Vasenbusch 3
18337 Gresenhorst

Tel. / Fax: (038224) 44016
Mobil: 0174 3049556
E-Mail:
info@pfau-
landschaftsplanung.de

Teil I – Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage im Hinblick auf Grundstücke für den Wohnungsbau ist in der Gemeinde Sanitz unverändert hoch. Auch die Entwicklung der Wohngebiete „Am Erlenhain I und II“ (Bebauungspläne Nr. 12 und 13) hat den Bedarf nicht in ausreichendem Maß decken können. Dies wird u. a. bedingt durch Strukturänderungen in der Bundeswehr und dem damit verbundenen wachsenden Personalbestand am Standort.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde mit der im Jahr 2014 wirksam gewordenen 2. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans weitere Wohnbauflächen dargestellt. Eine davon, die Wohnbaufläche W 21 - befindet sich im Bereich westlich des Kindergartens, der Grundschule und des Gymnasiums, nördlich des Groß Lüsewitzer Weges und südlich der Bahnlinie. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht vorliegen.

Beabsichtigt ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem bevorzugt Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden sollen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke und dem östlich liegenden Sportplatz sowie zur Festwiese bestehen besondere Anforderungen an den Schutz vor Lärmemissionen. Im Rahmen des Planverfahrens sind in einer Schalltechnischen Stellungnahme die zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und bewertet worden. Daraus werden Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags wurde eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Dabei besteht das Ziel der Planung darin, die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und die nicht vermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen des Artenschutzes ist Rechnung zu tragen.

Die wirksame 2. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sanitz stellt den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche W 21 dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Die Potenziale einer geordneten Innenentwicklung wurden geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Sanitz keine Reserven vorhanden sind, die geeignet wären, den Wohnbauflächenbedarf annähernd zu decken. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken entziehen sich auch weitgehend der gemeindlichen Steuerung, da dort allein private Interessenlagen ausschlaggebend sind.

Die Gemeinde Sanitz ist mit der Sicherung und Umsetzung der vorliegenden Planung bestrebt, ihre gewachsene und zugewiesene Rolle für die Entwicklung der Deckung des Wohn-

bedarfs und zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich auszufüllen und wahrzunehmen.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.03.2015. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von etwa 5,19 ha sollen einer Nutzung für Wohnzwecke im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets zugeführt werden,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Hinblick auf die nahe gelegene Bahnstrecke, den Sportplatz und die Festwiese,
- die Verkehrserschließung soll über die John-Brinckmann-Straße erfolgen,
- in der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB hinsichtlich ihrer voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Dabei sind insbesondere die Belange hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Weiterhin wurde im Aufstellungsbeschluss festgelegt, dass die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt werden soll.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.05.2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.10.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 23.03.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2016.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Sanitz für das Wohngebiet „Am Katswall“ in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Kindergarten, der Grundschule und dem Gymnasium im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sanitz (Neubekanntmachung in der Fassung, die der Flächennutzungsplan durch die 2. Änderung und Berichtigung erfahren hat) als Wohnbaufläche W 21 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

3. Lage und Umfang des Plangebiets, Randbedingungen und Bindungen

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Bahnlinien Rostock - Tessin,
im Osten: durch Grünflächen, den Kindergarten, die Grundschule und das Gymnasium,
im Süden: den Groß Lüsewitzer Weg,
im Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 5,35 ha (53.524 m²).

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof: 32 (teilweise), 33/2, 35/3 (teilweise), 35/12, 35/14, 35/15, 35/19.

In einem kleinen Teilbereich kommt es zur Sicherstellung der Erschließung und zur klaren Abgrenzung der nun neu entstehenden Baugebiete zur Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 7 für die Fläche für Sportanlagen „Alte Molkerei“. Im Überschneidungsbereich werden die entstehenden allgemeinen Wohngebiete neu zugeschnitten. Die „neuere“ Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ersetzt in diesem Überschneidungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ist neben Flächen für Sportanlagen und der Kindertagesstätte eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt. Diese wird für Dorffeste oder als Standplatz für den Zirkus genutzt. Damit ergibt sich – zumindest für den Nachtzeitraum - ein Konflikt hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 14. Die Wohnhäuser werden direkt an die „Festwiese“ angrenzen. Dieser Konflikt ist im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht über aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen lösbar. Die Gemeinde Sanitz wird daher gewährleisten, dass künftig nur noch Veranstaltungen im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), wie z. B. Zirkus stattfinden.

Gebiet	Flächengröße	Anteil an der Gesamtfläche in %
allgemeine Wohngebiete gesamt	38.615 m ²	72,15
davon		
WA 1	14.433 m ²	
WA 2	7.270 m ²	
WA 3	5.662 m ²	
WA 4	11.250 m ²	
Flächen für die Abfallentsorgung (Standort Wertstoffcontainer) und Regenrückhaltung	1.536 m ²	2,87
Straßenverkehrsfläche	13.373 m ²	24,99
Gesamtfläche	53.524 m²	100,0

Verkehrsanbindung

Mit der Lage etwa 15 km östlich der Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 110 sowie die Landesstraßen 19 und 191 ist Sanitz gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der Ort Sanitz wird durch die Buslinien 112, 114, 115, 116, 120, 132, 136, 139 und 140 bedient. Dieser Linienverkehr verbindet Sanitz mit dem Oberzentrum Rostock und den umliegenden Gemeinden. Das Haltestellennetz wurde in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut und dem gestiegenen Bedarf angepasst. Damit bestehen auch gute Möglichkeiten für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung, den Ort Sanitz mit dem ÖPNV zu erreichen.

Die straßenseitige Anbindung wird durch den direkten Bahnanschluss des Ortes Sanitz an die Strecke der Deutschen Bahn AG Rostock-Tessin ergänzt.

Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets

Der größte Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im Geltungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen.

Gesetzlich geschützte Biotope, Wald Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz

Durch das Bebauungsplangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 überplant.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung der Warnow (Wasserwerk Rostock) als auch in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz. Die Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfes liegen die Ergebnisse dieser Untersuchung noch nicht vor. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wird dies entsprechend ergänzt.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Eigentum eines Erschließungsträgers. Zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Sanitz besteht grundsätzliche Übereinstimmung zur Entwicklung des Gebiets.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre oder 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise

- zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Ortes mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Zum Schutz der Anwohner vor Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen und zur Vermeidung von Konflikten werden Kleinwindenergieanlagen in allen allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung bewusst nicht voll ausgeschöpft, um eine aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten. Gleichzeitig bleibt eine optimale Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Die Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % zu überschreiten, wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Dies ist für die gewünschte Entwicklung eines Wohngebiets für Einfamilienhäuser ausreichend und gewährleistet, dass sich das Wohngebiet harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.

Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 Abs. 6 „Begriffe“ der Landesbauordnung M-V zu verweisen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im Sinne der geplanten Bebauung in 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich des Baugebiets WA 4 wird die Möglichkeit einer privaten Erschließung (sogenannte „Pfeifenkopfundstücke“) bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Stellplätze, Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der John-Brinckmann-Straße (Landesstraße 191) über die Straße Müllers Wiese und eine neu zu errichtende Haupterschließungsstraße innerhalb des Wohngebiets mit Anschluss an den Groß Lüsewitzer Weg und die L 191 südlich des Plangebiets (Planstraße A). Die Straße soll mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn und einem separaten 1,50 m breiten Gehweg gestaltet werden. Beidseitige Bankette in einer Breite von jeweils 0,50 m ergänzen die Verkehrsfläche. Eine ringförmige zweite Straße, die als Mischverkehrsfläche gestaltet werden soll, ergänzt die Erschließung (Planstraße B). Die Mischverkehrsfläche soll in einer Breite von 5,00 m ausgebaut und durch beidseitige Bankette in einer Breite von 1,00 m ergänzt werden.

Die detaillierte Gestaltung der geplanten Knotenpunkte an der L 191 wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbauamt Stralsund abgestimmt. Für den Anschluss der Straße Müllers Wiese an die L 191 sind dem Straßenbauamt rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Planungsunterlagen gemäß RAST 06 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die bestehende Straße Müllers Wiese besteht derzeit als Mischverkehrsfläche mit einer 5,10 m breiten Fahrbahn, incl. eines 1,50 m breiten, farblich anders gepflasterten Angebotsstreifens für Fußgänger. Diese Mischverkehrsfläche genügt den künftigen Ansprüchen an eine verkehrssichere Erschließung des Gesamtgebietes nicht mehr. Daher soll die Straße Müllers Wiese im Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten Wohngebiets einen separaten Gehweg in einer Breite von 1,50 m erhalten, der nördlich der Fahrbahn verlaufen wird. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 4,75 m.

Der Groß Lüsewitzer Weg ist derzeit bis zur Zufahrt zum Parkplatz des Gymnasiums als Straße im Trennsystem (4,75 m Fahrbahn mit Engstellen auf 3,50 m Fahrbahn und straßenbegleitendem großzügigen Gehweg) vorhanden. Im Rahmen der Erschließung des geplanten Wohngebiets wird der Groß Lüsewitzer Weg in Richtung Westen ausgebaut. Neben einer Fahrbahnverbreiterung auf 4,75 m wird auch der Neubau eines Gehweges (Mindestbreite 1,50 m) erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Nutzungen sind grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Für Besucher des geplanten Wohngebiets sind im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B Aufweitungen mit Parktaschen vorgesehen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen sind in den Sichtdreiecken zur Freihaltung der erforderlichen Anfahrtsicht Bäume bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung einer geregelten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird eine Regenrückhaltung erforderlich. Die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken wird im Südwesten des Plangebiets vorgehalten und im Bebauungsplan als „Fläche für die Regenrückwasserhaltung“ festgesetzt.

Die genaue Bemessung der zu erwartenden Niederschlagsmengen wird im Zuge der fortschreitenden Erschließungsplanung ermittelt und die Planung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.“

Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt.

„Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.“

Diese Regelung erfolgt auch zur Sicherstellung einer geringen Brandlast.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz vor Lärm.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus folgenden Quellen ein:

1. die Bahnstrecke Rostock – Tessin im Norden,
2. die Schießsportanlage im Nordosten,
3. eine zeitweise als Festwiese oder Standort für den Zirkus genutzte Grünfläche im Osten,
4. der Schulhof bzw. die Freiflächen des Gymnasiums im Osten,
5. der vorhandene Sportplatz im Osten sowie
6. die Stellplatzanlage des Gymnasiums im Südosten.

Im Rahmen einer durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Rostock erstellten Schallimmissionsprognose (Stand: 07.10.2015) wurden die bekannten Schallimmissionen ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

„In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Sanitz durch den Schienenverkehr, durch Sport- und Freizeitanlagen sowie durch gewerbliche Emittenten hervorgerufen werden. Es ist beabsichtigt innerhalb des Plangebietes eine Fläche als allgemeines Wohngebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und den dafür erforderlichen Stellplätze auszuweisen.“

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräushtypabhängig für den Schienenverkehr nach der Schall 03, für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm und für die Sport- und Freizeitanlagen nach der 18. BImSchV bzw. der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs liegen an der nördlichen Plangebietsgrenze bei maximal 61 dB(A) tags und bei maximal 50 dB(A) nachts. Von den Überschreitungen ist im Tagzeitraum ein etwa 25 m breiter Streifen und im Nachtzeitraum ein 15 m breiter Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze betroffen. Im überwiegenden Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.

Durch gewerbliche Geräuschemissionen werden an den Plangebietsgrenzen Beurteilungspegel zwischen 43 und 62 dB(A) tags und zwischen 0 und 42 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im überwiegenden Plangebiet sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Überschreitungen werden in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen an der Festwiese und zu Spielflächen der Grundschule hervorgerufen.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch Sport- und Freizeitanlagen wurden unterschiedliche Szenarien betrachtet. An einigen Wochenenden im Jahr wird die Festwiese für Freizeitveranstaltungen genutzt. Im Sinne einer Maximalbetrachtung wurden eine Zirkusveranstaltung an einem Feiertag und ein Dorffest an einem Samstag betrachtet. Die Berechnungen für die Zirkusveranstaltung haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten im überwiegenden Plangebiet eingehalten werden. Überschreitungen treten nur an den Plangebietsgrenzen auf.

Die Berechnungen für das Dorffest haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte im überwiegenden Plangebiet tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und auch nachts z.T. deutlich überschritten werden.

Die Berechnungen für die Sportanlagen ergaben, dass bei Trainingsbetrieb an Werktagen und auch beim Punktspielbetrieb an Sonntagen die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterschreiten. Ein Betrieb im Nachtzeitraum besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen.

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen oder sehr lautes Rufen hervorgerufen werden, liegen tags innerhalb des Plangebietes unterhalb der zulässigen Werte.

Zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum an den Plangebietsgrenzen kommt es durch die Nutzung der Stellplätze an der Festwiese und an der Schule. Beeinträchtigungen durch den vorhabenbezogenen Fahrverkehr auf der öffentlichen Straße in Form von erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Lärminderung wurden unterbreitet.

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

- Anordnung von Außenwohnbereichen in gekennzeichneten Bereichen nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder in geschlossener Ausführung;
- Errichtung von Baukörpern innerhalb des Plangebietes mit ausreichender Schalldämmung
- entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und der Tabelle 8 der DIN 4109.
- Einhaltung der Mindestabstände zu den vorhanden gewerblichen Einrichtungen bzw. zu den öffentlichen Stellplätzen an der Festwiese und am Schulgelände.
- Einschränkung der Nutzung der Festwiese.“

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 14 erfolgte eine vertiefende Betrachtung der Immissionssituation durch die unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Schießhalle durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Sanitz mit Stand vom 22.03.2016).

Da der Gemeinde Sanitz die Baugenehmigung nicht vorliegt, erfolgte die Betrachtung auf der Grundlage des derzeitigen Betriebes und stützt sich auf die Angaben des derzeitigen Pächters/Betreibers der Anlage.

Es erfolgte am 21.03.2016 eine Messung bei Maximalbetrieb der Anlage durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG. Dabei wurde die Nutzung der Schießanlage im Keller des Gebäudes betrachtet. Maßgebliche Geräuschquelle ist der Kugelfang am Ende der Schießhalle. Hier werden beim Auftreffen der geschossenen Munition Geräusche erzeugt und über die Fassaden abgestrahlt. Geräuschimmissionen von Schießanlagen sind impulsartig. Sie treten unregelmäßig und häufig mit großer Pegeldifferenz zum derzeitigen Fremdgeräuschpegel auf. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wurde bei der 1. Ergänzung des Schalltechnischen Untersuchung von einem Schultag mit 30 Teilnehmern und etwa 30 Schuss pro Teilnehmer ausgegangen. Es werden also an einem maximalen Tag 1.000 Schuss veranschlagt. Der mittlere Einschusspegel wurde anhand von Messungen am Immissionsort mit 58,8 dB(A) bestimmt. Bei der Messung wurde zur Darstellung des Maximalbetriebes ein Jagdgewehr Winchester Magnum Kaliber 300 verwendet. Dies stellt die lauteste zur Anwendung kommende Waffe dar.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 07.10.2015 wird festgestellt, dass die Gesamtbeurteilungspegel für die gewerblichen Geräuschquellen (ohne Schießhalle Kugelfang) an der zum Kugelfang der Schießhalle nächstgelegenen Baugrenze im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) Werte vom maximal 49 dB(A) erreichen. Im Nachtzeitraum findet nach Aussage des derzeitigen Betreibers/Pächters kein Betrieb statt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die gewerblichen Geräuschemittenten am maßgeblichen Immissionsort (nächstgelegene Baugrenze im Baugebiet WA 1) im Tagzeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Für die Schießanlage berechnet sich im Tagzeitraum an der nächstgelegenen Baugrenze im Baugebiet WA 1 unter Berücksichtigung eines maximalen Schussbetriebes (Anzahl der Schüsse, verwendete Waffen) ein Beurteilungspegel von 49 dB(A). Der Gesamtbeurteilungspegel steigt am maßgeblichen Immissionsort auf 52 dB(A). Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete entsprechend der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) wird im Tagzeitraum weiterhin unterschritten.

Zusammenfassend wird durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung der Nutzung der Schießanlage unter den angenommenen Betriebsbedingungen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aus Sicht des Schallschutzes erfüllt werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 und den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung haben sich die Gemeinde Sanitz, der Vorhabenträger des geplanten Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 und der Eigentümer der Schießhalle darauf verständigt, dass der Vorhabenträger auf seine Kosten einen baulichen Lärmschutz zwischen den unmittelbar an die Schießhalle angrenzenden Grundstücken und der Schießhalle herstellen wird (Erdwall oder Steinwand). Dies soll auf dem direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden, nicht benötigten Fußweg erfolgen. Ziel der Maßnahme ist die Vermeidung von Konflikten zwischen der vorhandenen Schießhalle und der heranrückenden Wohnbebauung.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 14 einem dauerhaften Betrieb der Schießhalle und der anderen vorhandenen Wirtschaftsunternehmen (Jagd-

schule, Frankonia, Pensionen, Gaststätten) nichts entgegen steht. Eine Beschränkung der Betriebszeiten ist nicht beabsichtigt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen berücksichtigt:

1. *Schutz vor Geräuschemissionen durch den Schienenverkehr*

Der nördliche Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) unterliegt den Einflüssen des Schienenverkehrs auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Rostock – Tessin. Zur Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes wird hier ein 25 m breiter Bereich als „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches sind schutzbedürftige Nutzungen, d. h. vor allen Dingen Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Punkt 2.3). Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt diesen Abstand ebenfalls.

Weiterhin werden im nördlichen Teil des Plangebiets, der dem Einfluss der Schienengeräusche unterliegt, in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans die Lärmpegelbereiche dargestellt. 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.

2. *Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen*

Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium können durch die Festsetzung von Baugrenzen, die den Mindestabstand zur Grenze des Plangebiets bzw. zu den maßgeblichen Geräuschquellen berücksichtigen, eingehalten werden.

Dies betrifft insbesondere

- Den Abstand zum öffentlichen Parkplatz an der Festwiese (gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie /8/ mindestens 30 m), dieser Parkplatz wird künftig nachts nicht mehr genutzt. Daher werden hier nur die Einschränkungen im Tagzeitraum berücksichtigt.
- Den Abstand zum öffentlichen Parkplatz an der Schule (mindestens 30 m) und
- Den Abstand der Baugrenze zur Plangebietsgrenze an der Spielfläche der Grundschule.

Innerhalb der Abstände, die in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans festgesetzt sind, sind schutzbedürftige Nutzungen, d. h. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Punkt 2.3).

3. *Schutz vor Geräuschemissionen durch Freizeitveranstaltungen*

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung ist eine Einschränkung der Nutzung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Festwiese erforderlich.

Eine Nutzung der Festwiese im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.

Die Nutzung der Festwiese im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) darf nicht an mehr als 10 Tagen im Jahr erfolgen. Die Art der zulässigen Nutzung beschränkt sich auf Ver-

anstaltungen ohne Dorffestcharakter. Beschallungsanlagen dürfen gar nicht oder nur mit Einschränkungen betrieben werden.

Da die Festwiese sich im Eigentum der Gemeinde Sanitz befindet und jede Veranstaltung auf dem Gelände der Zustimmung der Gemeinde bedarf, kann sie die Nutzung im o. g. Sinne regeln. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14 durch die Nutzung der Festwiese können daher ausgeschlossen werden.

Folgende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 2.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind 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**

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R' _{w,res} [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- 2.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten 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.
- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone, Loggien nicht zulässig.
- 2.4 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 2.1 und 2.3 abgewichen werden.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6. Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die EURAWASSER NORD GmbH im Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz gewährleistet. In der John-Brinckmann-Straße ist eine Trinkwasserleitung DN 200 PVC und im Groß Lüsewitzer Weg eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC vorhanden. Für die Versorgung des geplanten Wohngebiets ist ein Ringschluss herzustellen.

Löschwasser

Eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden kann über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Es ist mindestens ein Hydrant zur Absicherung des Löschwasserbedarfes mit einer Leistung von 48 m³/h vorzusehen. Die technischen Ausführungen regelt die DIN 1988-600. Hiernach sind folgende Abstände beim Einbau von Hydranten zu wählen:

- in offenen Wohngebieten 120 m,
- in geschlossenen Wohngebieten 100 m und
- in Geschäftsstraßen 80 m.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 200 PVC in der John-Brinckmann-Straße in Höhe der Straße Müllers Wiese zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, so ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei der angrenzenden und geplanten Wohnbebauung zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband gesichert.

Niederschlagswasser

Zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers wird eine Regenrückhaltung erforderlich. Im Südwesten des Plangebietes werden Flächen vorgehalten, auf denen ein Regenrückhaltebecken errichtet werden soll. Die detaillierte Bemessung und Dimensionierung erfolgt im Zuge der voranschreitenden Planung.

Eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse im überwiegenden Teil des Plangebiets nicht möglich. Daher ist die Ableitung dieses Niederschlagswassers mit Retention in die nächst gelegene Vorflut (Graben 15/12/2) beabsichtigt.

Vorbeugender Gewässerschutz

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

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit dem Energieträger Gas ist möglich und wird durch die HanseWerk AG gewährleistet.

Im Plangebiet – vor allen Dingen im öffentlichen Straßenraum des Groß Lüsewitzer Weges und der Straße Müllers Wiese – befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG.

Zum Schutz der Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten:

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder einer Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Es darf keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien erfolgen, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/-anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Bestandsunterlagen der HanseWerk AG werden zurzeit überarbeitet. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie wird über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Sanitz vorhandene Netz gewährleistet. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 auszuweisen. Als Verlegetiefe für Kabel sind von 0,60 m bis 0,80 m vorgesehen.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Gemeindegrundstücke genutzt. Bei Planungen und Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind: Die "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG" sowie die "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG" zu berücksichtigen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation wird über die Deutsche Telekom AG grundsätzlich sichergestellt. Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

7. Grünordnung, Artenschutz, Natura 2000-Gebiete

7.1 Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In diesem Sinn hat das Büro PfaU GmbH – Planung für alternative Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchgeführt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorgeschlagen. (Stand: März 2016)

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 14 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 für die Fläche für Sportanlagen „Alte Molkerei“ hineinragen und diese überdecken. Dies betrifft zum Teil Bereiche die als „Flächen für Sportanlagen“ festgesetzt waren, aber noch nicht bebaut sind, weiterhin Bereiche, die im Bebauungsplan Nr. 7 als „naturnahe Grünflächen“ festgesetzt sind und auch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, auf denen gemäß Bebauungsplan Nr. 7 eine Feldhecke angelegt werden sollte (bis heute nicht umgesetzt).

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 gelten in den „Überlagerungsbereichen“ die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf Teil II – Umweltbericht verwiesen. Zu-

sammenfassend wird dort folgendes festgestellt:

„Ziel der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist, einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich zu schaffen. Das bedeutet nicht, dass ein Ausgleich direkt neben oder am Standort des Eingriffs stattfinden muss. Der räumliche Zusammenhang ist erfüllt, wenn ein ökologisch vertretbarer Zusammenhang zwischen den Faktoren, die vom Eingriff betroffen sind, zwischen Eingriffs- und Ausgleichsort entsteht (Gassner, 1995). Der für den Eingriff des Bebauungsplans Nr. 14 ermittelte Kompensationsbedarf von 23.706,7 m² durch Teil- bzw. Vollversiegelung des Plangebiets (v.a. sandiger Acker) soll mit Maßnahmen, welche den räumlichen ökologischen Zusammenhang erfüllen, ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs für die Umwandlung der Ausgangsfläche zu einem Wohngebiet stehen Maßnahmen innerhalb eines Ökokontos zur Verfügung. Diese stehen in groß-räumlichen sowie tierökologischen Zusammenhang zum entstehenden Eingriff.

Bei diesen Ökokontomaßnahmen handelt es sich um vorgezogene Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Eingriffe. Dies erleichtert die Suche des Eingriffsverursachers nach geeigneten Kompensationsflächen sowie die zeitnahe Umsetzung des Ausgleichs. Bei der Ökokontierung werden Kompensationsmaßnahmen zeitlich vorgelagert und ohne konkreten Eingriff umgesetzt, behördlich anerkannt und in ein Ökokonto eingebucht. Der spätere Eingriffsverursacher, welcher zur Kompensation der entstandenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verpflichtet ist, kann die entsprechenden Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto kaufen und abbuchen lassen.

Das zum Ausgleich zur Verfügung stehende Ökokonto Freiherr von Maltzahn befindet sich im Bereich Rothenmoor im Landkreis Rostock. Naturräumlich betrachtet, werden sowohl die Ökokontofläche als auch der Standort des Bebauungsplans Nr. 14 der Landschaftseinheit „Rückland der Mecklenburg- Brandenburgischen Seenplatte“ zugeordnet. Der groß-räumliche Zusammenhang zwischen Eingriffsort und Kompensationsfläche gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist somit erfüllt.

Der für den Bebauungsplan Nr. 14 ermittelte Kompensationsbedarf von 23.706,7 m² kann also durch bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahmen des genannten Ökokontos ausgeglichen werden. Die Umsetzung der Kompensation ist vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer festgelegt. Der Vertrag über die Bereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet die Lage und Größe der für die Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellten Fläche sowie die Verpflichtung des Eigentümers, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen auf der entsprechenden Fläche auf Dauer zu erhalten.

Bei der vertraglich festgelegten Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um den dauerhaften Nutzungsverzicht in vorhandenen naturnahen Erlen- Feuchtwäldern. Mittel- und Langfristig werden sich aufgrund des Nutzungsverzichts wertvolle Altholzbestände mit einem hohen Anteil von Biotopbäumen sowie von stehendem und liegendem Totholz einstellen. Im Bereich von größeren entstehenden Bestandslücken durch natürliche Absterbeprozesse, werden sich Verjüngungshorste natürlich angesamelter Baumarten entwickeln. Der ökologische Wert der Maßnahme wird weiterhin durch den Bodenschutz in wertvollen Feuchtgebieten aufgrund des Nutzungsverzichts in den Erlen- Feuchtwäldern gesteigert. Die Maßnahme ist bereits vom Eigentümer des Flächenpools durchgeführt und von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock (Aktenzeichen LRO- 004) anerkannt.

Bei Betrachtung der potentiellen natürlichen Vegetation würden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 Buchenwälder mesotropher Standorte vorkommen. Derzeit ist das Ausgangsbiotop des geplanten Wohngebiets aufgrund seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche stark vom Nährstoffeintrag durch Düngemittel gekennzeichnet. Nach Umsetzung des Bauvorhabens werden weiterhin Nährstoffe in den Boden eingetragen.

Im Gegensatz dazu findet am Standort der Ökokontofläche ein Nährstoffverbrauch aufgrund des durch den Nutzungsverzicht einhergehenden Waldaufwuchses statt. Der Nährstoffverbrauch sowie die Pufferfunktion des Waldes vermeiden Nährstoffeinträge in die Umgebung.

So wird zum Beispiel der angrenzende Kummerower See durch die Pufferfunktion des Erlen-Feuchtwaldes vor weiterer Eutrophierung geschützt. Mit der Abbuchung von 23.706,7 m² Kompensationsflächenäquivalent vom erfolgreich umgesetzten Ökokonto wird der entstehende Eingriff gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung im räumlichen ökologischen Zusammenhang kompensiert.“

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro PfaU GmbH – Planung für alternative Umwelt aus Marlow erstellt wurde (Stand: August 2015), werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 14 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert.

Zusammenfassend wird in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgendes festgestellt: „... , dass sich ein Feldlerchenrevier innerhalb des Planungsgebietes befindet. Eine eventuelle Störung der Feldlerche wird durch eine begleitende ökologische Bauüberwachung vermieden. Wird das Vorkommen der Art dabei nachgewiesen, sollte die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. zwischen August und März erfolgen. Ein Gartenrotschwanz, ein Buchfink und eine Goldammer wurden am Rande bzw. außerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen, wobei ausgeschlossen werden kann, dass sich die Brutstätte aufgrund fehlender geeigneter Strukturen (intensive Ackerwirtschaft) innerhalb des Planungsgebiets befinden kann. Auch als Nahrungsstätte ist der Acker mit der hohen Pestizidbelastung nicht geeignet. Potentielle Beeinträchtigungen durch Bau und Wohnlärm sind so gering einzustufen, dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist und schon gar nicht von einer Gefahr des Tötens und Erlöschens der lokalen Vorkommen. Jeglichen Gefahren kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der potenziell jagend vorkommenden Fledermausarten wurde nicht festgestellt. Winterquartiere sowie Wochenstuben der relevanten Arten konnten im Planungsgebiet nicht ermittelt werden, wodurch das derzeitige Ausgangsbiotop rein als potenzielles Jagdrevier eingestuft wird. Die Errichtung der geplanten Wohngebäude bedeutet keinen totalen Verlust von Jagdhabitaten für Fledermäuse. Bei den relevanten Arten handelt es sich um Fledermäuse, welche sich den Lebensbedingungen des Siedlungsbereichs angepasst haben und z.B. sogar Gebäudespalten als Quartiere beziehen könnten. Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sind auszuschließen. Weiterhin sind ausreichend Möglichkeiten zur Nahrungssuche vorhanden. Die Gestaltung der Hausgärten wird sicher vermehrt Insekten anlocken, wodurch die Nahrungssuche der an den Siedlungsbereich angepassten Arten, wie den Gartenrotschwanz sogar verstärkt innerhalb dieser Flächen erfolgen könnte. Eine erhöhte Kollisionsgefahr tritt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens – vor allem zur Aktivitätszeit der Fledermäuse – sicher nicht ein. Die Prüfung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die potentiell vorkommenden Fledermausarten ergab, dass keine artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.“

Zur grundsätzlichen Vermeidung jeglicher Gefahren für die im Plangebiet vorkommenden Arten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- a) Ökologische Baubegleitung
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung zur Überprüfung der Feldlerchen-Vorkommen durchzuführen, um potenzielle Verbotstatbestände durch Töten zu umgehen.
- b) Bauzeitenregelung
Wird das Vorkommen der Art durch die ökologische Baubegleitung nachgewiesen, sollte die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. zwischen August und März erfolgen.

Bei Berücksichtigung der zuvor erwähnten Vermeidungsmaßnahmen verursacht die Umsetzung des Bauvorhabens **keinen erheblichen Eingriff** in den Erhaltungszustand der vorkommenden Arten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der potenziell über dem Gebiet jagenden Fledermausarten durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Es sind keine artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7.3 Natura 2000 – Vorprüfung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Nördlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Billenhäger Forst“ DE 1840-302.

In deutlich größerer Entfernung (ca. 2,3 km) südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Teufelsmoor bei Horst“ DE 1940-301. Zwischen diesem FFH-Gebiet und dem geplanten Wohngebiet befindet sich die Bebauung des südlichen Ortsteils von Sanitz, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben keine direkten Auswirkungen auf das Schutzgebiet haben wird.

Um mögliche Auswirkungen des Plangebiets auf das FFH-Gebiet „Billenhäger Forst“ zu prüfen und erhebliche Beeinträchtigungen der festgelegten Erhaltungsziele des Schutzgebiets zu vermeiden, wurde durch die PfaU GmbH – Planung für alternative Umwelt aus Marlow eine Verträglichkeitsvoruntersuchung durchgeführt (Stand: August 2015).

Zusammenfassend wird in der Vorprüfung folgendes festgestellt:

„...“

Nach den Angaben des Standarddatenbogens des betroffenen FFH-Gebietes ist das internationale Schutzgebiet aufgrund seines repräsentativen Vorkommens von verschiedenen geschützten Waldlebensraumtypen der FFH-Richtlinie auf einer Fläche von 870 ha unter Schutz gestellt. Das Erhaltungsziel des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung ist der Erhalt und die teilweise Entwicklung eines Waldkomplexes mit mehreren Waldlebensraumtypen. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Lebensraumtypen verschiedener Laubwaldkomplexe innerhalb eines großflächigen landschaftlichen Freiraums. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungsziels sowie der nach Anhang I geschützten Lebensraumtypen durch das geplante Bauvorhaben konnte nicht festgestellt werden. Das FFH-Gebiet befindet sich außerhalb des Planungsgebiets, sodass die ermittelten projektbedingten Wirkungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der Lebensraumtypen verursachen oder gar eine Weiterentwicklung der repräsentativen Lebensräume verhindert.

Im Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet „Billenhäger Forst“ wurden keine Angaben zu vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie geäußert. Die vorhandenen Strukturen im Gebiet geben jedoch einen Hinweis auf ein potentiell Vorkommen geschützter Fleder-

mausarten. Tatsächlich konnte anhand von Zufallsfunden das Vorkommen von Mopsfledermaus und Großem Mausohr im betroffenen FFH- Gebiet bestätigt werden (Matthes, H).

Die Analyse und Bewertung der projektbedingten Wirkfaktoren auf die beiden Arten des Anhangs II ergab ebenfalls, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermäuse vorliegt. Innerhalb des Planungsgebiets konnten keine geeigneten Quartiere festgestellt werden. Das Planungsgebiet stellt lediglich ein potentiell Jagdrevier für Fledermäuse dar. Da ausreichend gleichwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an das Planungsgebiet angrenzen, stellt die Teilversiegelung der Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Weiterhin sind aufgrund der genannten Ausweichmöglichkeiten und der Entfernung zwischen den relevanten Gebieten sowie der Dämmerungs- und Nachtaktivität der beiden Arten keine weiteren bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

Somit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH- Gebiets „Billenhäger Forst“ durchzuführen. Eine Prüfung von alternativen Lösungen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher Beeinträchtigungen gemäß Artikel 6 Abs. 4 der FFH- Richtlinie sowie der Nachweis von Kohärenzsicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Verträglichkeit des Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Sanitz gewährleistet ist.“

8. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in Teilen des Plangebiets Flächen vorhanden, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist nach Aussage des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

In der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Fläche können sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V gestattet werden kann.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 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.

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

Die Beeinträchtigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 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. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landrat des Landkreises Rostock) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, zu erhalten.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Wasserwerk Rostock) als auch in der Schutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz und unterliegt somit den hierfür geltenden Anforderungen des Landeswassergesetzes.

Belange der Deutschen Bahn AG

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG an. Dort verläuft die Bahnlinie Rostock – Sanitz.

Grundsätzlich ist bei allen Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung M-V kommt.

Aus dem Vorhaben und allen damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen darf zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlagen ergeben. Es ist zu berücksichtigen, dass durch das geplante Wohngebiet für die Betroffenheit der DB AG die Vorgaben aus den Richtlinien und Regelwerken der DB AG zu beachten sind, speziell die Ril 413 „Infrastruktur gestalten“ sowie die Ril 819.0201 „Signale für Zug- und Rangierfahrten“.

Zwischen Gleismitte und einer Bebauung muss ein Abstand vom mindestens 6,50 m freigehalten werden.

Sollten Bepflanzungen an der Grenze zur Bahnanlagen vorgenommen werden, so ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird. Für Bepflanzungen parallel zur Gleismitte sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuchs 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

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

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Im Plangebiet – auch außerhalb des Bahngeländes – können sich unterirdische Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG befinden. Beim Einsatz von Baumaschinen ist auszuschließen, dass die Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn AG überschwenkt und der Gefahrenbereich des nächstgelegenen Gleises ($\leq 3,00$ m von Gleismitte) erreicht werden kann.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich werden, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und entsprechende Erläuterungsberichte an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost, Eigentumsmanagement, Caroline Michaelis – Straße 5 – 11 in 10115 Berlin in mindestens 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- und Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Bahngelände darf nicht betreten werden.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bau- durchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden,

auch nicht die gradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Es ist zu gewährleisten, dass der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Anlagen der Deutschen Bahn AG in diesem Bereich nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Beeinflussungen und Beschädigungen der Anlagen der Deutschen Bahn AG sind auszuschließen.

Schadenersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder –nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- und Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauherr.

9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Ebenso sind keine Einschränkungen der baulichen Nutzung des Bebauungsplangebiets etwa durch Richtfunkstrecken oder Leitungen und Anlagen der überörtlichen technischen Infrastruktur bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Im Zuge von Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme von **landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen** (Meliorationsanlagen) in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubin-

den.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß der §§ 5 und 7 LWaG M-V, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es 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.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934, (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.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes „Verhalten bei der Müllsammlung“ BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 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 Siedlungs-

abfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV 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 zuzuführen. 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.

Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rechtsträgerschaft der EURAWASSER Nord GmbH dürfen nicht mit stark wüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen der Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Eine Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m ist zu unterlassen.

Zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Sanitz sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH soll ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Plangebiets abgeschlossen werden.

Teil II – Umweltbericht gemäß BauGB einschließlich der Eingriff-/Ausgleich-Bilanz gemäß § 12 NatSchAG MV