

Satzung der Gemeinde Sanitz über den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet an der Hasenkuhle“

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz hat in ihrer Sitzung am 11.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet an der Hasenkuhle“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das rund 7,5 ha große Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Sanitz nördlich des Groß Lüsewitzer Weges. An das Plangebiet grenzen im Norden die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten das Wohngebiet „Am Katswall“ und im Westen Ackerflächen an.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht dazu sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019

während der folgenden Dienstzeiten im Rathaus Sanitz, Bau- und Grundstücksverwaltung, Rostocker Str. 19, 18190 Sanitz, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus:

Dienstag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Freitag	9:00 bis 13:00 Uhr.

Die Entwurfsunterlagen sind zusätzlich im o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Sanitz unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> einsehbar.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind vorhanden und während der öffentlichen Auslegung verfügbar:

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Entwurfs

Der Umweltbericht enthält eine naturschutzfachliche Beschreibung des Plangebietes, einschließlich der Umweltprüfung zu den Schutzgütern Mensch, Fläche, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Informationen zu Schutzgebieten und -objekten verfügbar.

Schutzgebiete- und Schutzobjekte:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz, das erhalten wird. Aufgrund des Funktionsverlustes durch heranrückende Wohnbebauung wird parallel zum Planverfahren ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Darüber hinaus liegen in der näheren Umgebung des Plangebietes mehrere geschützte Biotop. Die mittelbare Beeinträchtigung der Biotop wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Für die Erschließung des Plangebietes ist, unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, die Entnahme von einigen

wenigen Bäumen am Groß Lüsewitzer Weg erforderlich. Aufgrund des Schutzstatus wird parallel zum Planverfahren ein Ausnahmeantrag gestellt.

Schutzgut Mensch:

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum. Es ist von Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr auszugehen. Die Zunahme der Immissionen durch Verkehr zum B-Plan 22 auf bestehende Wohngebiete ist als gering einzustufen. Von den festgestellten Ablagerungen in der Altlastenverdachtsfläche „Hasenkuhle“ gehen keine Gefahren für den Mensch aus.

Schutzgut Fläche: Das Plangebiet wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland und des Fehlens alternativer Standorte im Ortsinnern ist der Verbrauch von Ackerfläche notwendig. Es wird eine Arrondierung der Wohnbauflächen berücksichtigt. Eine Zerschneidung von freien Landschaftsräumen wird vermieden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurden als Vermeidungsmaßnahmen Bauzeitenregelungen festgelegt.

Schutzgut Boden: Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch Bodenversiegelung bzw. Überbauung. Die Eingriffe wurden entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Erstuntersuchung der Altlastenverdachtsfläche „Hasenkuhle“ werden dargestellt.

Schutzgut Luft und Klima: keine Betroffenheit

Schutzgut Wasser: Zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich sowie eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut südlich des Plangebiets, wobei eine chemische und ökologische Verschlechterung der Gewässer durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden ist. Der vorhandene Grundwasserleiter ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen und mögliche Schadstoffbelastungen der Altlastenverdachtsfläche durch die tiefe Lage und vorhandene bindige Bodenschichten geschützt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Es sind im planungsrelevanten Bereich keine Bau- und Bodendenkmäler oder andere Sachgüter bekannt.

Schutzgut Landschaft: Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar und schließt an vorhandene Wohnbebauung sowie Verkehrsflächen an. Durch festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen erfolgt ein naturnaher Übergang in den offenen Landschaftsraum.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Bodenversiegelung und Wasserhaushalt sowie die Aufschüttungen der Altlastenverdachtsfläche mit den Schutzgütern Wasser, Boden und Mensch sind zu beachten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018). Unter anderem werden die zusätzliche Bodenversiegelung sowie die mittelbare Beeinträchtigung von wertgebenden Biotopen berücksichtigt.

2. Geräuschimmissionsprognose und Ergänzung (Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Ehrke, Stralsund 03.08.2018 und 23.05.2019): Untersucht wurden der bestehende Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie der zukünftige Verkehrslärm im geplanten Wohngebiet. Überschreitungen bestehen nur nachts im nördlichen Plangebiet durch den Schienenverkehr. Die Überschreitungen können durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Durch den Schießstand oder den Sportplatz entstehen keine unzulässigen Geräuschimmissionen.

3. Geotechnischer Bericht (IBURO, Rostock 08.06.2018): Es wurde eine orientierende Baugrunderkundung vorgenommen und daraus Empfehlungen zur Ausführung des Erd- und Grundbaus für den erforderlichen Rohrleitungs- und Straßenbau abgeleitet. Unter Berücksichtigung der ermittelten Standortverhältnisse ist das Plangebiet für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser überwiegend ungeeignet.

4. Orientierende Ersterkundung im Bereich der „Hasenkuhle“ (WASTRA – PLAN Ingenieurgesellschaft mbH Rostock, 12.04.2019): Die Untersuchung umfasste eine historische Recherche und praktische Bodenuntersuchungen der Altlastenverdachtsfläche Hausmülldeponie „Hasenkuhle“. Es wurde unter anderem festgestellt, dass es sich nicht um eine Altlast, sondern um Aufschüttungen in der LAGA-Kategorie Z 2 handelt. Die Prüfwerte nach BBodSchG / BBodschV für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden in beiden Mischproben bezüglich aller analysierten Parameter und sämtlicher Prüfwertkategorien deutlich unterschritten. In den Mischproben werden hinsichtlich aller analysierten Parameterkonzentrationen alle LAWA-Maßnahmewerte-Bereiche unterschritten. Alle Vorsorgewerte für Metalle nach BBodSchG / BBodschV werden im Feststoff der Mischproben der mineralischen Aufschüttungsschichten deutlich unterschritten. Da keine Baumaßnahmen innerhalb der Hasenkuhle geplant sind, wird ein Kontakt von Menschen mit den Aufschüttungen nicht forciert. Darüber hinaus werden Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen gegeben.

5. Verkehrsprognose (merkel Ingenieur Consult vom 20.09.2018 und April 2019): Es wurde geprüft, welche Auswirkungen das künftige Wohngebiet auf die Verkehrsbelastung hat und ob ein Ausbauerfordernis besteht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sowohl die vorhandene Verkehrsbelastung als auch die zu erwartende Verkehrsmenge in der Prognose gering sind und der Ausbauquerschnitt des Groß Lüsewitzer Weges und die Zufahrt von der L 191 ausreichend bemessen ist.

6. Stellungnahmen:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (vom 23.10.2018):

Es wird festgestellt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (vom 19.11.2018): Es wird darauf hingewiesen, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf den notwendigen Umfang zu beschränken ist. Für Ausgleichsmaßnahmen sind nach Möglichkeit nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Naturschutzfachliche Belange, die durch das StALU vertreten sind, werden nicht berührt.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (vom 27.11.2018): Es wird darauf hingewiesen, dass in der Geräuschemissionsprognose der vorhandene Sportplatz östlich des Plangebietes mit zu betrachten und zu bewerten ist.

Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Rostock (vom 22.11.2018): Es wird angemerkt, dass der Bedarf nach Grundstücken für den Wohnungsbau konkreter zu begründen ist. Zudem wird die Gemeinde angehalten das voraussichtliche Verkehrsaufkommen, das zusätzlich durch das künftige Wohngebiet entsteht, zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob für den Groß Lüsewitzer Weg ein Ausbauerfordernis besteht. Der Vorzug von passiven Schallschutzmaßnahmen ist eingehender zu begründen. Darüber hinaus

werden Hinweise zur Präzisierung der Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegeben.

Umweltamt, Landkreis Rostock: Die untere Bodenschutzbehörde (vom 30.11.2018) legt ihre Einwände dar. Unter anderem sind die Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen auf den Boden zu vertiefen und Maßnahmen zur Vermeidung darzulegen. Eine Untersuchung an der Altablagerung „Hasenkuhle“ ist durchzuführen. Hinweise zum Umgang mit Abfällen und Altlasten werden gegeben. Die untere Wasserbehörde (vom 05.10.2018) weist darauf hin, dass der Verlauf des verrohrten Gewässers 15/12/2 darzustellen ist und vom Gewässer ein 7 m – Unterhaltungsstreifen beidseitig des Rohrscheitels freizuhalten ist. Es werden weitere Hinweise zur Trinkwasserschutzzone, Abwasser und vorbeugendem Gewässerschutz gegeben. Die untere Naturschutzbehörde (vom 20.11.2018) gibt Hinweise zu Ausnahmeverfahren und lehnt die Bebauung an dem eingetragenen Biotop an der Hasenkuhle ab. Es werden Überarbeitungshinweise zur Eingriffsregelung sowie Hinweise zum Gehölzschutz gegeben. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzung aufzunehmen.

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (vom 20.11.2018) gibt Hinweise zum Trink- Lösch-, Schmutz- und Niederschlagswasser sowie zu den Festsetzungen zum Regenrückhaltebecken. Es wird auf das Vorflutgewässer 15/12/2 hingewiesen.

Nordwasser GmbH (vom 26.11.2018): Es werden Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Lösch- und Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser gegeben. Es werden Hinweise zu Abständen von Leitungen zu Gehölzen gegeben.

Die Deutsche Bahn AG (vom 21.11.2018) hat grundsätzlich keine Einwände. Unter anderem werden Mindestabstände von Bepflanzungen zur Gleismitte mitgeteilt. Lärmschutzmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG sind gemäß Verkehrslärmschutzverordnung nicht erforderlich.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung: Es werden Änderungsvorschläge zur Anlage der Grünflächen gemacht. Es werden Hinweise zur Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und damit verbundener Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Verkehr gegeben. Es werden eigene Prognosen zum künftigen Verkehrsaufkommen dargelegt. Es werden Hinweise zu den Schutzgütern Fläche, Wasser und Pflanzen und Tiere gegeben.

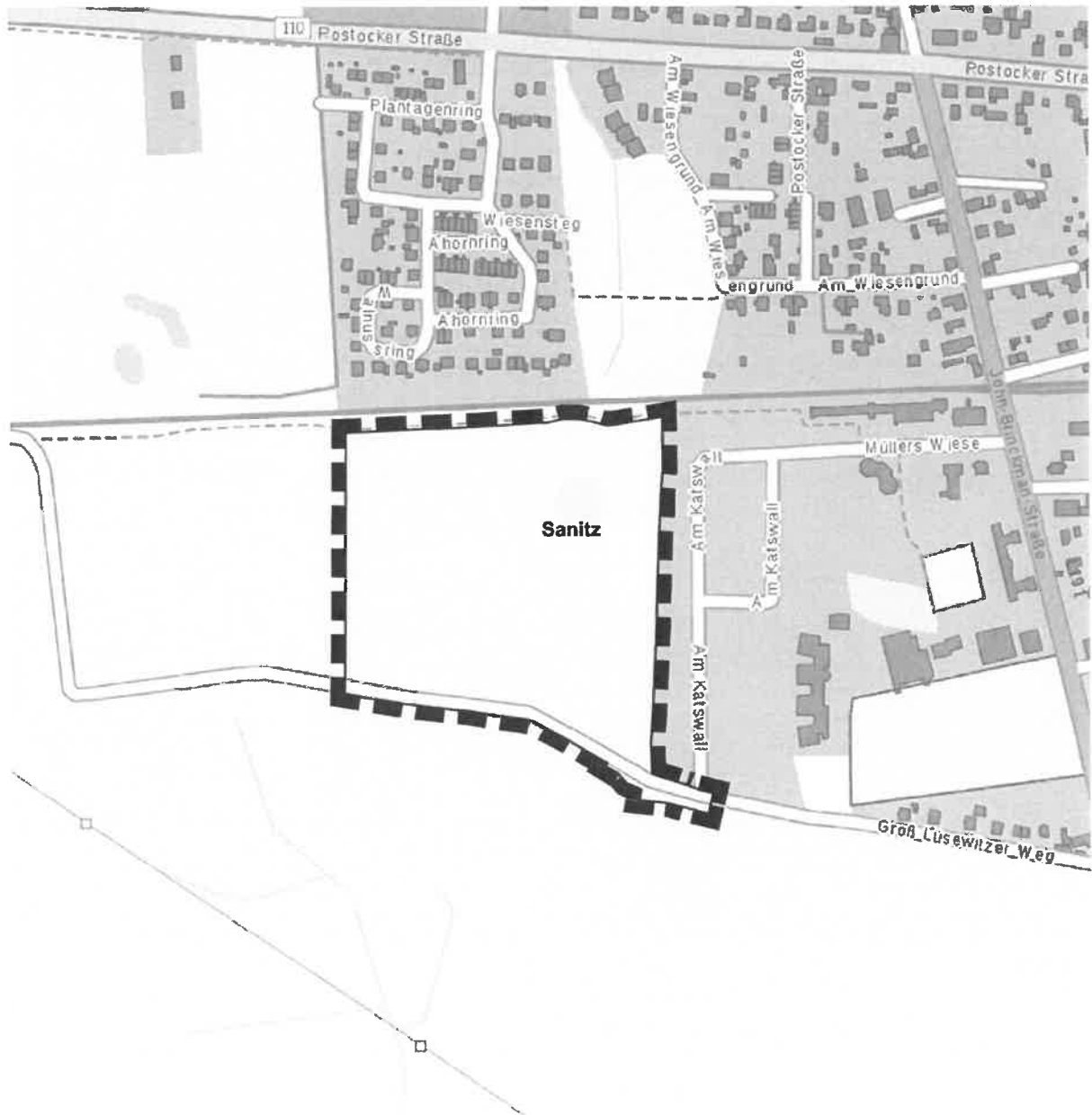
Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite der Gemeinde Sanitz unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> einsehbar.

Enrico Bendlin
Bürgermeister



Anlage: Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Sanitz
„Wohngebiet an der Hasenkuhle“



(Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018)

