



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/934/2018 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 22.10.2018 Wiedervorlage:
Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 der Gemeinde Sanitz	
BEL/SG Bauamt Frau Freese	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 07.11.2018 Gemeindevertretung Broderstorf	
Beratungsergebnis des Ausschusses: <input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sanitz hat in ihrer Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet an der Hasenkuhle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Sanitz ist weiterhin hoch und konnte bisher auch nicht durch die ausgewiesenen Wohnbaugebiete gedeckt werden. Zur Sicherung der weiteren Entwicklung der Gemeinde wurden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Wohnbauflächen ausgewiesen, um den Bedarf der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 soll die Entwicklung eines Allgemeinden Wohngebietes erfolgen, in dem vorwiegend Einfamilien- oder Doppelhäuser errichtet werden sollen. Im Plangebiet befindet sich ein Birkenwäldchen, dass in das grünordnerische Konzept aufgenommen wird. Das bewegte Relief und eine intensive Durchgrünung gewährleisten ein städtebaulich attraktives Quartier.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind weiterführende Untersuchungen durchzuführen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Rostock – Tessin sowie zum Sportplatz und der Schießhalle im Osten erfordern genauere Betrachtungen in Bezug auf Lärmemissionen. Im Rahmen des Planverfahrens sind in einer Schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln und zu bewerten, um ggf. Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz festzusetzen.

Weiterhin ist das genannte Birkenwäldchen, das früher als Hausmülldeponie genutzt wurde, als Altlastenverdachtsflächen bekannt und soll daher im Rahmen des Planverfahrens besonders berücksichtigt werden. Eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung wird durch das Büro IBURO aus Rostock durchgeführt.

Bereits vor der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde ein weiteres Hauptaugenmerk auf die Kooperation und Abstimmung zwischen dem privaten Grundstückseigentümer des Bebauungsplangebiets Nr. 22, der Gemeinde sowie den künftigen Nachbarn im angrenzenden Wohngebiet „Am Katswall“ gelegt. Am 15. Mai 2018 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, bei der ein erster städtebaulicher Entwurf vorgestellt wurde und die Anwohner des Wohngebietes „Am Katswall“ ihre Anregungen dazu einbringen konnten, die nun Beachtung im vorgelegten Vorentwurf finden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren. Mit dem vorliegenden Vorentwurf wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wird den Bürgern Gelegenheit zur

Erörterung der Planung und zur Stellungnahme gegeben. Die TÖB werden zur Äußerung über den Umfang der durchzuführenden Umweltuntersuchungen aufgefordert. Der Umweltbericht wird daraufhin um die notwendigen gutachterlichen Aussagen und die Bestimmung von Ausgleichmaßnahmen zum nachfolgenden Entwurf der Planung ergänzt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Hauptortes Sanitz. Es wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock – Tessin, im Osten durch das neue Wohngebiet „Am Katswall“, im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2018, dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 für das „Wohngebiet an der Hasenkuhle“ im Südwesten des Hauptortes Sanitz der Gemeinde Sanitz ohne Einwände oder Anregungen zuzustimmen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Vorentwurf

Satzung der Gemeinde Sanitz

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen

__ Nein - Stimmen

__ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Übertragungsbereich zu be-
we Ordnungsbehörde hin-
Kenntnis von Lagerstellen
der örtlichen Ordnungsbe-
zeigen.

ndkreises Rostock sind im
Eine Allflastenerkundung

oben benannten Flächen,
unden werden (Bauschutt,
ete Bodenaushub entspre-
s Kreislaufwirtschafts- und
de Erdarbeiten sind unter
stock durchzuführen. Wer-
lastungen des Untergrun-
runreingter Flüssigkeiten,
ndstücksbesitzer zur ord-
s verpflichtet. Auf die An-

lächer, Fenster und Türen
Farbtönen hergestellt wer-

Flur 2 in der Gemarkung
en und mindestens 10 m
ohem Kräuteranteil herzu-
r Einsatz von bis zu 50 %
im Saatgut vorzunehmen.
Pflanzenschutzmitteln sind

irhalb der Brutperiode im
n. Zum Schutz potentiell
wegungen hauptsächlich
ter Tierarten (15. März bis
st die Abwesenheit von

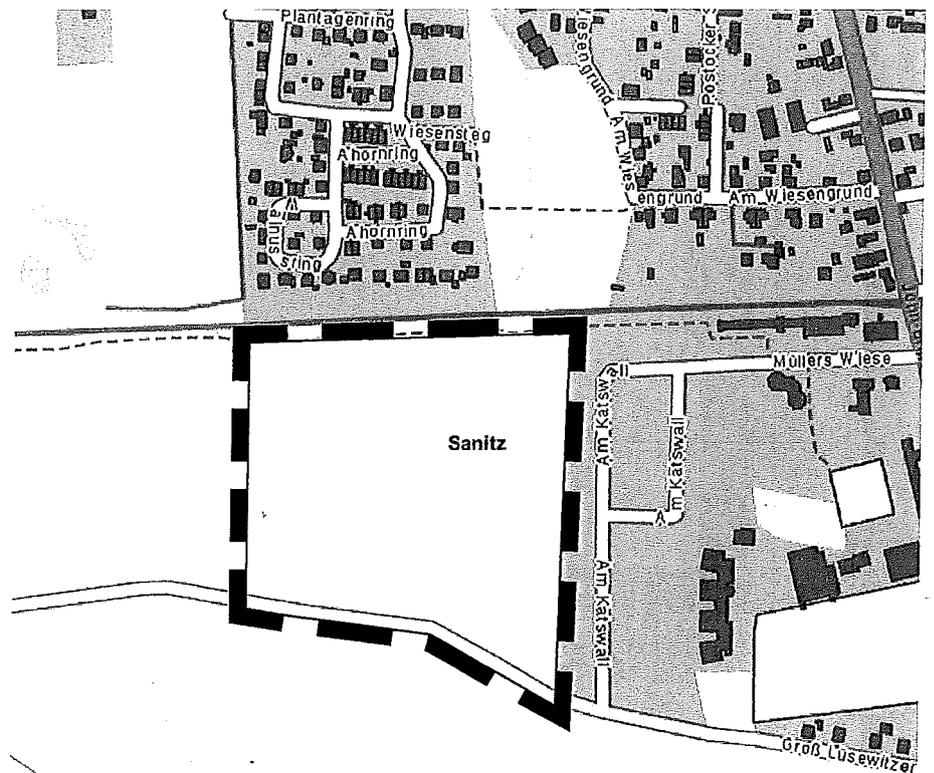
Zeitraum hohlraumreiche
als Quartiere aufgesucht

ungen vermieden werden
ssen und vorher eventuell

i Gesetze, Erlasse und
verwaltung im Rathaus der
ihrend der Öffnungszeiten

Rechtsgeschäfte, die auf
geschehen auf eigene

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Webkarte, © WebAtlas DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswall", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 05.10.2018