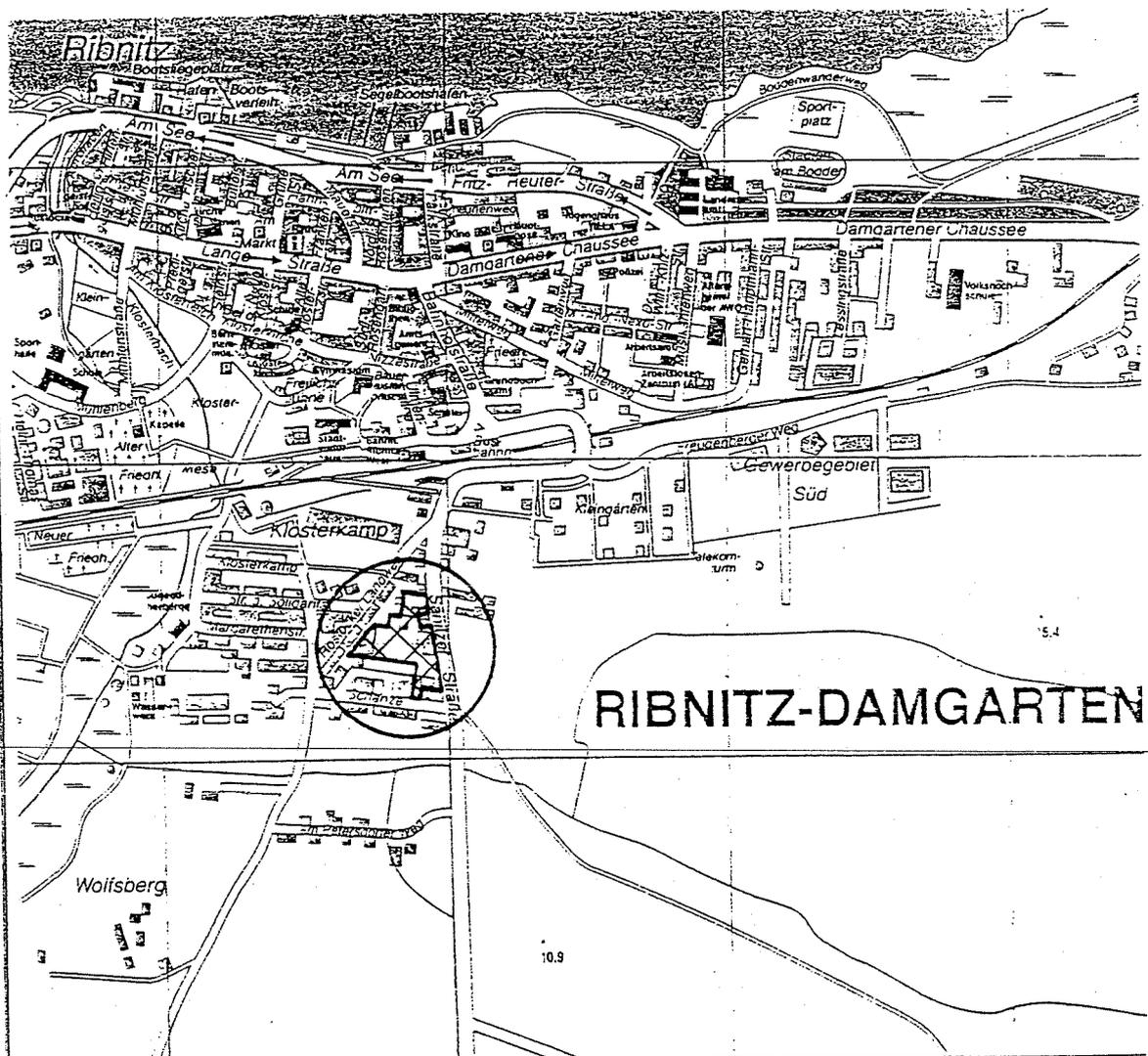


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohngebiet „Sanitzer Straße“



Übersichtsplan - M 1:15000

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Elektroenergieversorgung	7
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	8
10.5	Feuerlöscheinrichtung	8
10.6	Fernmeldeeinrichtung	8
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.8	Abwasserbeseitigung	9
10.9	Müllbeseitigung	9
11.	Bodendenkmale, Bodenfunde und Altlasten	9
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
	Planfestsetzung: Naturhecke	12
	Planfestsetzung: Baumpflanzungen	13
13.	Immissionsschutz	13
14.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	15
15.	Kostenschätzung	15

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1999 wurde die von der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten am 9. September 1998 beschlossene I. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 Absatz 2 BauGB teilgenehmigt. Auf dieser Grundlage wurde das Wohngebiet „Sanitzer Straße“ zur städtischen Neuordnung und Deckung eines Wohnbedarfes im Stadtteil Ribnitz entwickelt.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Lageplan vom 22. Mai 2001 im Maßstab 1:1000 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 10
18069 Rostock - Evershagen
Tel.: 03 81 / 77 64 90

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.31 Wohngebiet „Sanitzer Straße“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 11
Flurstücke: 109/20, 114/1 tlws., 115/1, 118 tlws., 119/17, 119/20, 119/22, 122/39

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im südlichen Teil des Ortsteiles Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung
- im Westen durch die östliche Bebauung des „Rostocker Landweges“
- im Osten durch den westlichen Straßenrand der „Sanitzer Straße“ (der Gehweg ist Bestandteil des Plangebietes)
- im Süden durch die nördliche Bebauung der „Schanze“

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Unterhalb einer 0,20 bis 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht, die aus einem lockergelagerten, humosen Sand bzw. einer 0,30 m starken künstlichen Auffüllung aus Mutterboden, Sand, Kies und Bauschutt sowie Beton besteht, wurde bei der Erarbeitung einer Baugrundbewertung in allen Bohrungen ein Beckensand in unterschiedlicher Schichtstärke (jedoch > 1,50 m) erbohrt, in dem vereinzelte Zwischenschichten von Beckenton und Beckenschluff angetroffen wurden. Es handelt sich dabei um einen Fein- bis Mittelsand mit unterschiedlichen Schluffanteilen, in mitteldichter bis dichter Lagerung ($0,3 < D < 0,7$).

Für die Gründungen der Wohnhausbebauungen ist eine gezielte Baugrunderkundung anzuraten, da die bisherigen Untersuchungstiefen hierfür unzureichend sind. Zudem muss mit einem Wechsel der Baugrundverhältnisse gerechnet werden, so dass auch sporadisch eingeschlossene Weichschichten und -linsen nicht auszuschließen sind.

Der Flurabstand des Bodenwassers (Ruhepegel) wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung (Februar 2000) je nach Geländehöhe zwischen 0,40 und 2,63 m ermittelt. Das Höhenniveau der gemessenen Bodenwasserpegel lag zwischen 9,53 und 10,90 m über HN. Die Fließrichtung ist nach Westen zum Vorfluter gerichtet.

Das Gelände ist eben und weist Höhen zwischen 11,00 und 13,00 m über HN auf.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Baugebiet befindet sich im Südteil des Stadtteiles Ribnitz und wird zum größten Teil durch vorhandene Bebauungen des „Rostocker Landweges“ und der „Schanze“ umgeben. Im Osten grenzt die „Sanitzer Straße“ als Landesstraße L 191 an das Plangebiet.

Die Bebauungsfläche selbst liegt in Teilbereichen auf einem ehemaligen Betriebsgelände. Seit einigen Jahren werden die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt und sind somit dem Verfall preisgegeben. Die Fläche stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht.

Als nächstes Fließgewässer der Umgebung ist in westlicher Richtung der 400,0 m entfernte „Klosterbach“ zu nennen. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines Wohnraumbedarfes an diesem Standort Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen auf insgesamt 25 Grundstücke errichtet.

Derzeit befinden sich ehemalige LPG - Gebäude, wie Stallungen, Scheunen, ein kontaminierter Tankbereich mit dazugehörigem Erdtank und sonstige Nebengebäude mit entsprechend versiegelten Verkehrsflächen auf dem Plangebiet. Sämtliche Gebäude werden abgerissen sowie der Belag der Verkehrsflächen aufgebrochen und entsorgt.

Eine Anliegerstraße (Planstraße A) erschließt das Gebiet verkehrstechnisch von der Straße „Schanze“ bis zum Anschlusspunkt „Sanitzer Straße“ bzw. umgekehrt.

Eine Gehwegverbindung sichert eine schnellere Erreichbarkeit der Bus - Haltestelle an der „Sanitzer Straße“. Ein zweiter fußläufiger Anschluss des B - Plangebietes in Richtung „Rostocker Landweg“ konnte nicht festgesetzt werden.

Die heute brachliegende Fläche wird nach den Abbrucharbeiten und Erstellung von Gutachten (Schallimmissionsprognose, Baugrundbewertung) neu geordnet und erschlossen sowie mit zeitgemäßen Wohnhäusern bebaut. Ein qualitativer

hochwertiger Standort und eine gute Infrastruktur, mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der A 20 nach ihrer Fertigstellung, werten die Ziele weiterhin auf.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Deckung des Wohnbedarfes in Ribnitz sollen moderne Wohnhäuser in Randlage der Stadt errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude, entlang der „Sanitzer Straße“ zweigeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie im Baufeld 10 Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit der max. GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet wird ein optimales Gefüge von Wohnhausbebauungen, Verkehrs- und Grünflächen realisiert.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

Sockel:	max. 0,50 m	Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
---------	-------------	---

gilt für Baufeld: 1, 2, 3, 4, und 8

- Traufhöhe :	3,50 m	als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- Firsthöhe :	9,50 m	als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

gilt für Baufeld: 5, 6, 7, 9, 10

- Traufhöhe :	7,00 m	als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- Firsthöhe :	12,00 m	als Höchstmaß, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche. Damit wird gesichert, dass vor den Garagen oder Carports ein PKW parken kann.

Aus gutachterlicher Sicht sei als Vorsorgemaßnahme empfohlen, generell den Bau von Unterkellerungen und das Anlegen von Haus- und Gartenbrunnen im Bereich des betrachteten Altstandortes (gesamtes Baufeld 2) zu unterbinden. Dadurch können Gefährdungen für die menschliche Gesundheit sicher ausgeschlossen werden, die aus ggf. vorhandenen aber bislang nicht erfassten punktuellen tieferen Bodenkontaminationen und / oder lokalen Grundwasserkontaminationen im Falle von Tiefbautätigkeiten aller Art (z.B. Verlegen von Rohrleitungen, Gründungen etc.) durch direkten Bodenkontakt oder durch eventuelle Gasansammlungen unter Kellersohlen theoretisch erwachsen könnten.

Wenn ungeachtet den zuvor genannten Hinweisen eine Unterkellerungen bzw. das Anlegen von Haus- und Gartenbrunnen im Baufeld 2 durchgeführt wird, sind umgehend das StAUN Stralsund sowie das für die Altlastenuntersuchung beauftragte Ingenieurbüro „IBURO“ zu informieren. Die Kosten der sich daraus ergebenden erweiterten Sanierungsmaßnahmen muss dann der Verursacher tragen.

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Stadtbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte Bebauung, Schaffung von privaten Grünanlagen und einer flächensparenden Verkehrsführung entsprochen.

An der Planstraße A ist in zentraler Lage ein Spielplatz festgesetzt worden. Durch Grünflächen und Kleingehölzen wird der gut 100,0 m² große Bereich eingefasst und damit geschützt. Zur Straße ist ein mindestens ein Meter hoher Zaun notwendig. Konzipiert für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre werden mehrere Spielgeräte in Absprache mit der Stadt Ribnitz-Damgarten aufgebaut.

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	19.450,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	14.950,0	76,86
Max. Bauungsfläche, GRZ 0,4	5.980,0	(30,74)
Private Grün- und Gartenflächen	8.970,0	(46,12)
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	2.900,0	14,91
Öffentliche Naturhecke	200,0	1,03
Öffentliche Grünfläche	1.400,0	7,20

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Baugebietes sind im Stadtteil vorhanden.

Der öffentliche Personenverkehr erfolgt über den Stadtverkehr mit einer unmittelbaren Haltestelle an der „Sanitzer Straße“.

8.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung erfolgt über die Planstraße A an die „Schanze“ und „Sanitzer Straße“. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A auf der Satzung ist die Straße mit einer Breite von 5,75 m auszubilden.

Die Planstraße A wird in westlicher Richtung mit einem Wendekreis für LKW nach EAE 85/95 ausgewiesen. Generell erhält die Erschließungsstraße die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich. Beides trifft auch für die Anliegerwege gemäß dem Schnitt B - B zu. Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist zu sichern.

Des Weiteren ist der Ausbau des Gehweges entlang der „Sanitzer Straße“ zum Fahrrad- und Gehweg mit einem Sicherheitsstreifen (Grünfläche) an der Landesstraße

geplant. Diese Maßnahme ist für den Ausbau des regionalen Fahrradwegenetzes von Bedeutung. Ein weiterer Fahrrad- und Gehweg (Schnitt C - C) verbindet diesen mit der Planstraße A des Plangebietes. Des Weiteren werden vom zuerst genannten Fahrrad- und Gehweg private, fußläufige Zuwegungen zu dem Baufeld 10 geschaffen, um eine direkte Erreichbarkeit von der „Sanitzer Straße“ aus zu gewährleisten. Entsprechende Ausbaubreiten richten sich nach den Hochbauten im Baufeld 10, sollen aber 2,0 m nicht überschreiten.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und 18 öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Dies entspricht der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Für die Deckschicht der Straße ist Asphalt vorgesehen. Der Gehweg erhält Betonpflaster und wird so gestalterisch von der Fahrbahn getrennt. Betonpflaster dient auch für die Fahrrad- und Gehwege.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß I. Änderung des FNP ist die ausgewiesene Fläche Teil einer großflächigen Wohnbaufläche. Die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet. Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der e.dis Energie Nord AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der e.dis Energie Nord AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der e.dis Energie Nord AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Eine Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen. Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des

geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet. Der Erschließungsträger wird laut AVB Eit V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuss) beteiligt.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Innerhalb der neuen Straße ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie z.B. Feuerwehr und Rettungsdienst schnell und der Zweckbestimmung entsprechend, ungehindert auf dem vorgesehenen Anfahrtsweg fortbewegen können. Optische und fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind in der Planungsebene interdisziplinär zu entwerfen.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der:

Technikniederlassung Potsdam

BBN 29 Klein Schwaßer Weg 7 - 8

18198 Groß Schwaß

Tel.: 03 81 / 4 57 - 59 13 // Fax: - 59 18

eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der:

Technikniederlassung Potsdam

Ressort BBN 29

Postfach 229

14526 Stahnsdorf

so früh wie möglich, mindestens aber acht Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen geführt.

Das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung wird der Regenentwässerungsleitung zugeführt.

Durch den Erschließungsträger ist die geplante Einleitung von unverschmutztes Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung zu beantragen.

10.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Der Erschließungsträger hat vor Satzungsbeschluss einen Erschließungsvertrag mit dem Abwasserzweckverband abgeschlossen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

10.9 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Im Bereich der Planstraße A können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeugen ist durch den Straßenquerschnitt abgesichert, ein Wenden im westlichen Bereich der Planstraße A möglich.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Diese befinden sich auf dem Parkplatz des sich in der Nähe befindenden „Familia - Einkaufscenter's“. Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale, Bodenfunde und Altlasten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Gemäß dem möglichen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in der Zeit als LPG - Stützpunkt ist der Planungsbereich nach § 2 Absatz 6 BBodSchG als alllastverdächtige Fläche erklärt.

Mit den für diesen Bereich aus der Nutzung resultierenden schädlichen Bodenverunreinigungen besteht entsprechend den in § 4 BBodSchG genannten „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ ein Ermittlungsbedarf, um einen Handlungsrahmen zu einer notwendigen Sanierung einschätzen zu können.

Durch den Investor wurden Altlastenuntersuchungen veranlasst sowie die Altlastenbewertungen dem STAUN Stralsund und dem Landkreis Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt.

Die Untersuchungsergebnisse des beauftragten Ingenieurbüros „IBURO - Rostock“ (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik) vom 22.05.2000 belegen schädliche Bodenverunreinigungen sowie einer lokalen Schädigung des oberflächlich anstehenden unabgedeckten Grundwasserleiters.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind dringend erforderlich. Diese Gefahrenabwehrmaßnahmen werden geplant und durchgeführt. Dazu wurde vom Erschließungsträger ein Sanierungsplan nach § 13 Absatz 1 BBodSchG i.V.m. § 6 BBodSchV erstellt. Darin ist der erforderliche Umfang der Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen, die langfristig die weitergehende Ausbreitung der Schadstoffe verhindern soll unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung darzustellen.

Der Standort der ehemaligen Tankstelle ist vor der Erschließung zu sanieren. Dazu ist der Belastungspfad Versickerung - Boden - Grundwasser durch Auskoffern des kontaminierten Bodens zu unterbrechen.

Zum Zwecke des Schutzes des Grundwassers werden folgende Zielwerte festgesetzt:

- MKW - Gehalt	≤	1000 mg/kg TS	Mineralölkohlenwasserstoffe
- LCKW - Gehalt	≤	5 mg/kg TS	Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe
- PAK - Gehalt	≤	20 mg/kg TS	Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe

TS = Trockensubstanz

Die Sanierung ist durch ein fachkompetentes Ingenieurbüro durch Vor-Ort-Analytik zu begleiten.

Muss im Falle des Bodenaustausches eine Wasserhaltung betrieben werden, ist das Wasser vor Einleitung in die Vorflut oder Kanalisation zu analysieren und zu reinigen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass bei der Sanierung des Untergrundes mit einer zeitlich umfangreichen Inanspruchnahme des Grundstückes zu rechnen ist.

Die ausgewiesene kontaminierte Fläche wird, solange eine Sicherung / Sanierung nicht erfolgreich abgeschlossen ist und der Standort als zukünftiger Bebauungsbereich ausgewiesen wird, im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5, Ziffer 3 BauGB als mit umweltgefährdeten Stoffen belasteter Bereich gekennzeichnet.

Gemäß der Sanierungskonzeption vom 23. Mai 2001 des Ingenieurbüros „WASTRA - PLAN“ (Ingenieurgesellschaft mbH Rostock) wurde festgelegt, dass der Boden im Fassfreilagerbereich bis in eine Tiefe von 1,5 m generell ausgetauscht wird. Dadurch sollen jegliche mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch Bodenkontakt ausgeschlossen werden.

Nach konkretisierten Messungen ergibt sich eine kontaminierte Fläche von ca. 250,0 m². Daraus ergibt sich bei einer Aushubtiefe von 1,5 m eine geschätzte Bodenaustauschmenge von ca. 375,0 m³ (ca. 750,0 t bei einer Durchschnittsdichte von 2,0).

Für die Durchführung der Bodenaustauschmaßnahme sind folgende Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:

1. Bei der Durchführung der Bodenaustauschmaßnahme sind besondere Arbeitsschutz- und Sicherungsmaßnahmen nach den Regeln der TBG „ZH 1/183“ bzw. „BGR 128“ zu beachten, was bereits bei der Planung und Ausschreibung zu berücksichtigen ist (Erarbeitung eines standort- und maßnahmespezifischen Arbeits- und Sicherheitsplan).
2. Während der Aushubarbeiten sind zur möglichen Einsparungen von Deponiekapazitäten und von Entsorgungskosten bereits organoleptisch (visuell, geruchlich) belastete und unbelastete Bodenbereiche zu unterscheiden und getrennt auf versickerungsgeschützten Flächen (z.B. die angrenzenden Betonflächen - daher Rückbau der Betonflächen erst nach der Sanierungsmaßnahme organisieren) für den Abtransport bereitzustellen. Die entstehenden Haufwerke auf den Bereitstellungsflächen sind einer entsorgungsspezifischen Deklarationsanalytik zu unterziehen. Entsprechend der Analyseergebnisse ist über die Entsorgungswege in dafür zugelassenen Anlagen unter Beachtung der abfallrechtlichen Belange und der geltenden Andienungspflichten zu entscheiden.
3. Für MKW - belasteten Boden ist die Entsorgung bzw. Dekontamination in einer dafür zugelassenen mikrobiologischen Bodensanierungsanlage als die höherwertige und umweltschonenste Entsorgungsvariante zu favorisieren, da der Boden hier für eine Wiederverwendung aufbereitet und wertvoller Deponieraum und damit Umweltraum geschont wird.
4. Bei baubegleitenden Grundwassererhaltungsmaßnahmen - soweit erforderlich - ist generell mit kontaminiertem Grundwasser (MKW, AOX, LHKW) zu rechnen, welches separat in Spezialbehältern gesammelt, analysiert (entsorgerspezifische Deklarationsanalyse) und entsprechend dem Analyseergebnis in einer dafür zugelassene Anlage unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen und geltenden Andienungspflichten entsorgt werden muss.
5. Nach Erreichen der Zielaushubtiefe von 1,50 m ist eine Sohl- und Böschungsbeprobung der Baugrube auf die standortspezifischen Parameter MKW, LHKW und PAK durchzuführen (Sohlflächenraster ca. 30,0 - 50,0 m² bzw. Entsprechend lokaler organoleptischer Befunde - je eine Bodenmischprobe). Erst nach Einhaltung der behördlich vorgegebenen Ausbaurichtwerte ist die Baugrube in den entsprechenden Bereichen für die Verfüllung / Verdichtung mit nachweislich unbelastetem Füllboden freizugeben. Anderenfalls ist der Bodenaushub lokal 0,3 - 0,5 m Tiefenschritten bis zum Erreichen der Ausbaurichtwerte fortzuführen.
6. Die Bauleitung sowohl auftraggeberseitig als auch auftragnehmerseitig ist dabei nur Personal zu übertragen, welches nachweislich nach ZH 1/183 geschult ist. Werden die Arbeiten von mehr als einem Unternehmen/Subunternehmen ausgeführt, ist ein sach- und fachkundiger Baustellenkoordinator zur sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten insbesondere im Hinblick auf Gefahrstoffe schriftlich zu bestellen.
7. Im Interesse der Vermeidung unnötigen Bodenaushubs und damit zur Kostenreduzierung sowie zur Baustellenkoordinierung zwischen allen Beteiligten empfiehlt sich der Einsatz einer fachkundigen AG - Bauleitung zur Sanierungsbegleitung. Dies gilt insbesondere für den gesamten Zeitraum des Bodenaushubs.

Für die übrigen, nicht generell zu sanierenden Bereiche des ehemaligen Tankstellengeländes mit KFZ - Pflegebereich sollen die Erschließungsarbeiten für das künftige Wohngebiet generell durch eine fachkundige Bauleitung hinsichtlich des Antreffens möglicher Gefahrenstoffe überwacht werden, um im Falle des nicht völlig auszuschließenden Antreffens lokaler Bodenkontaminationen entsprechend rasch und konstruktiv reagieren zu können. (z.B. Anordnung spezifischer Arbeitsschutzmaßnahmen, Entscheidung über ggf. notwendige analytische Untersuchungen und damit ggf. notwendiger Entsorgungsleistungen und Koordinierung der damit verbundenen Leistungen).

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 und der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, dass es sich zum Teil um ein ehemaliges LPG - Betriebsgelände mit einsturzgefährdeten Gebäuden handelt. Durch den Abbruch von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen wird eine Gesamtfläche von 4.800,0 m² entsiegelt.

Die GRZ 0,4 sowie der Einsatz durchlässiger Materialien der Verkehrsbefestigungen bewahrt die Überlebensfähigkeit der Mikroorganismen im Boden, als Grundlage des Lebens von Flora und Fauna. Das Baugebiet ist naturnah, vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Sommerblumen und Stauden zu bepflanzen. Die Vorgärten sind zur geschlossenen Gestaltung des Straßenraumes durchgehend mit Rasen anzusäen. Mit dem Einsatz von einheimischer Vegetation wird die Erhaltung unserer natürlichen Umwelt, als Lebensgrundlage des Menschen gefördert.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze sowie Aussagen zur Aufforstung (Kompensationsmaßnahmen) werden im Ausgleichsplan behandelt.

Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Bepflanzungen aufgenommen. Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend den folgenden Pflanzlisten festgesetzt worden:

Planfestsetzung: Naturhecke

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Acer campestre	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt	3 %
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Strauch 3- triebig	3 %
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	3 %
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	3 %
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	3 %
Forsythia	Forsythie	Strauch 3- triebig	5 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin, Bauernjasmin	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Strauch 3- triebig	3 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %

Pyrus pyraeaster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	Strauch 3- triebig	5 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	10 %
Salix caprea	Sal - Weide	Strauch 3- triebig	3 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
Sorbus aria	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt	5 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	3 %
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3- triebig	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %

Stückzahl gesamt			100 %
=====			

Planfestsetzung: Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzort	Höhe in m	Qualität	Stück
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	I	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 18/20 cm	7
Tilia cordata	Winter - Linde	II	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	7
gesamte Anzahl:					14
=====					

13. Immissionsschutz

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Jahr 2010 betragen für die nahe der „Sanitzer Straße“ gelegenen Bauflächen bis zu 9 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht sowie für die nahe der Bahnstrecke gelegenen Bauflächen bis zu 3 dB(A) am Tag und 11 dB(A) in der Nacht.

Ursachen für die Überschreitung der Orientierungswerte:

1. Geringer Abstand zwischen den Bauflächen und der „Sanitzer Straße“
2. Die hohe nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet wird durch den Güterverkehr auf der Bahnlinie Stralsund - Rostock - Stralsund verursacht.

Durch Lärmschutzwände in praktikabler Höhe ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Erd- und Obergeschoss nicht erreichbar.

Daraus ergibt sich, dass die Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einföhrungserlass der DIN 4109 vom 16. Juli 1999, Ziffer 2.1 für die genannten Raumarten eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Lärm, wenn der „maßgebliche“ Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt.

Das bedeutet, dass für Fassaden im Lärmpegelbereich III und IV im Baugenehmigungsverfahren der rechnerische Nachweis für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zu führen ist.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB II	30 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt
LPB III	35 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich*)
LPB IV	40 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich**)

Anmerkungen:

*) Ohne weiteren Nachweis sind im LPB III Fenster der Schallschutzklasse 3 ausreichend. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und dem Schalldämmmaß der Wand bzw. des Daches lässt sich fast immer der Nachweis führen, dass Fenster der Schallschutzklasse 2 im Lärmpegelbereich III ausreichend sind.

***) Im Lärmpegelbereich IV lässt sich fast immer der Nachweis führen, dass Fenster der Schallschutzklasse 3 ausreichend sind.

Ein Baugenehmigungsverfahren gibt es nicht, ist aber der Wortlaut des zuständigen Ingenieurbüros für Akustik und Lärmbekämpfung. Entscheidend sind die Erläuterungen unterhalb der Tabelle.

Es wird vorgeschlagen, Kinderzimmer und Schlafzimmer nicht an den Hausfassaden im Lärmpegelbereich IV anzuordnen.

Wenn hinter den Fassaden im Lärmpegelbereich IV Schlafräume geplant werden, ist folgendes zu beachten:

Räume, die zum Schlafen dienen (Kinderzimmer und Schlafzimmer) und Fenster der Schallschutzklasse 3 und 4, sollten mit schallgedämmten Dauerlüftungen versehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Bei einer Ortsbesichtigung wurde vom zuständigen Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung festgestellt, dass die Tischlerei „LÜRI“ ca. 210,0 m vom nächstgelegenen Rand des B - Plan - Gebietes Nr. 31 entfernt liegt. Zwischen der Tischlerei und dem Plangebiet befindet sich noch vorhandene Wohnbebauung.

Bei Annahme des Maximalfalles - täglicher achtstündiger Kreissägenbetrieb auf der Freifläche der Tischlerei - wird der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 55 dB(A) auf der nächstgelegenen Wohnflächen des B - Planes unterschritten und damit eingehalten.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

14. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

15. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau	: 190.000,- DM
02	Wasserversorgung	: 51.000,- DM
03	Regenentwässerung	: 82.000,- DM
03.1	Regenentwässerung, außerh. B-Plan	: 52.000,- DM
04	Schmutzentwässerung	: 71.000,- DM
05	Straßenbeleuchtung	: 23.000,- DM
06	Grünanlagen	: 65.000,- DM
07	Nebenkosten	: 50.000,- DM
	Summe Baukosten Erschließung	: 584.000,- DM
	+16 % MwSt.	: 93.440,- DM
	Gesamtsumme (brutto)	: 677.440,- DM

Die Erschließung wurde im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger übertragen.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 07. Oktober 1999
geändert am: 15. Mai 2000
geändert am: 30. Mai 2001
geändert am: 13. August 2001