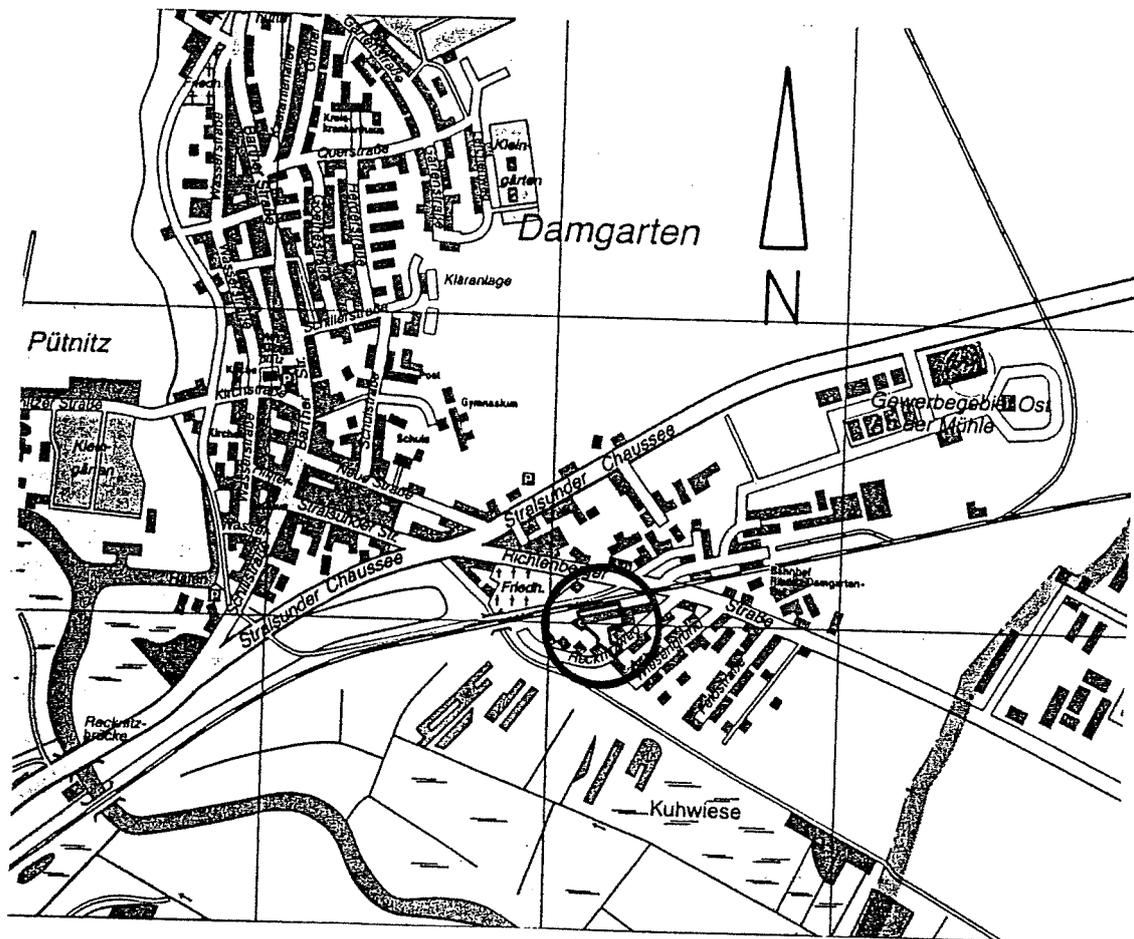


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
„Wohnbebauung Recknitzweg“



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	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	11
10.10	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
	Planfestsetzung: Wallbepflanzung - Kronenbepflanzung	12
	Planfestsetzung: Wallbepflanzung - Böschungsbepflanzung	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
16.	Kostenschätzung	14

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10. April 2003 eingeleitet.

Auf dieser Grundlage wurde die „Wohnbebauung Recknitzweg“ zur städtischen Neuordnung und Deckung eines Wohnbedarfes in Ribnitz-Damgarten entwickelt.

### 1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 09. Januar 2003 im Maßstab 1:1000 des:

Landkreises Nordvorpommern  
Kataster- und Vermessungsamt  
Außenstelle Ribnitz-Damgarten  
Damgartener Chaussee 40, Haus I  
18311 Ribnitz-Damgarten

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in einer Mischbaufläche. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

## 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1

<u>Flurstück:</u> 732/7 tlws.,	733/8 tlws.,	733/20 tlws.,
733/21 tlws.,	733/40,	733/41 tlws.,
733/42 tlws.,	734/2,	734/3 tlws.

## 4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch Bahngelände (Strecke Rostock - Stralsund)
- im Osten durch das Gelände der ehemaligen Firma „riled“ - Ribnitzer Lederwaren
- im Süden durch den „Recknitzweg“ und vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung am „Recknitzweg“

## 5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1:2500) wird dieser von > 10,0 m mächtigen Geschiebemergelablagerungen der weichseleiszeitlichen Grundmoräne gebildet. In den oberen 2,0 bis 3,0 Metern ist der Geschiebemergel zu sandigen Geschiebelehm bzw. lehmigen Sand verwittert, dessen Konsistenz generell mit weich- bis steifplastisch angegeben wird. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Stauwasserbildung.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50000 (HK 50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 > 10 m. Oberflächenah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von ca. 12,60 m über HN südöstlich, auf ca. 10,70 m über HN in nordwestlicher Richtung ab.

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Damgarten und wird von drei Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben. Die umgebende Wohnhausbebauung entspricht einem siedlungsartigen Charakter mit eingeschossigen Wohnhäusern, die teilweise im Bungalowstil errichtet wurden. Lediglich im östlichen Anschluss an das Wohngebiet grenzen die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Lederwarenfabrik „riled“. Eine Weiternutzung dieser Gebäude als Gewerbebetrieb ist derzeit nicht vorgesehen, längerfristig sollen diese Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

Im Norden verlaufen parallel zur Plangebietsgrenze die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Strecke: Rostock - Stralsund). Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L22 in ca. 100,0 m Entfernung.

Die Bebauungsfläche selbst liegt in Teilbereichen auf einem ehemaligen Betriebsgelände (Lederwaren „riled“). Eine seit Jahren ungenutzte Lagerhalle wurde bereits abgebrochen, um einen Verfall vorzubeugen.

Die Fläche stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. In ca. 600,0 m Entfernung verläuft in südlicher Richtung die „Recknitz“.

## 7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt sechs neue Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen. Es sollen Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung haben über den „Recknitzweg“ zu erfolgen. Eine entsprechende Anbindung wird über die „Planstraße A“ als Anliegerweg geschaffen.

Durch die Errichtung eines Schallschutzwalles sollen die auftretenden Emissionen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG für die neu entstehende Wohnhausbebauung vermindert werden.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der weitere Abbruch der Versiegelungen innerhalb des Plangebietes. Dazu zählt ebenfalls eine Klärgrube (Durchmesser: 6,0 m, Volumen: 100,0 m<sup>3</sup>) an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

## **8. Inhalt der Planung**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen**

Zur Deckung des Wohnbedarfes im Randbereich des Stadtteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen dem Ortsbild angepasste Wohnhäuser errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49 nicht zugelassen, um den typischen Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Damgarten gerecht zu werden.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das allgemeine Wohngebiet schließt alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO aus. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Es werden keine allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Ausnahmen kann grundsätzlich die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurden als Obergrenze Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Für die eingeschossigen Wohngebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,80 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt, der für die jeweiligen Grundstücke separat definiert wird, ist eine Höhenangabe in m über HN.

Baugestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Stadt Ribnitz-Damgarten und der Investor geben so den Bauwilligen gewisse Freiräume bei der Verwirklichung eines Wohnhauses.

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 das Anlegen des Schallschutzwalles sowie für Geländeauffüllungen am Standort verwendet werden.

Der Bau der Leitungsnetze (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) ist gemäß § 38 Absatz 1 LWaG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Stralsund.

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.438,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	4.503,0	82,81
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,3	1.178,0	(21,66)
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,4	230,0	(4,23)
Private Grün- und Gartenflächen	2.495,0	(45,88)
Privater Schallschutzwall	600,0	(11,04)
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	550,0	10,11
Gemeinsame Zufahrt	80,0	1,47
Erweiterungsfläche zu 733/11	65,0	1,20
Öffentliche Grünfläche / Park	240,0	4,41

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in den Stadtteilen Ribnitz und Damgarten vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ribnitz-Damgarten - Ost. Des Weiteren besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich in der „Richtenberger Straße“ im Stadtteil Damgarten.

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den „Recknitzweg“ mit der Landesstraße L22 verbunden. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraßen A an den „Recknitzweg“. Gemäß des Regelprofils Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 4,50 m auszubilden.

Im nördlichen Bereich des Anliegerweges erhält die Planstraße A einen Wendekreis (Außenradius  $R = 6,0$  m), der durch die angrenzenden Grundstückszufahrten als Wendehammer für LKW fungiert. Die festgesetzte Wendemöglichkeit ist gemäß EAE 85/95 für die Befahrung von dreiachsigen Müllfahrzeugen und Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge geeignet.

Die Erschließungsstraße erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich, was den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes zusätzlich unterstreicht. Für das gesamte Wohngebiet „Recknitzweg“ wird durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine „Tempo - 30 - Zone“ angestrebt. Separate bauliche Anlagen können somit für die „Planstraße A“ entfallen.

Im Bereich der Planstraßen A / „Recknitzweg“ ist ein Standort für Müllbehälter ausgewiesen. Hier können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden. Dieser Standort dient nicht zum ständigen Aufstellen der Mülltonnen und nicht als Standort von Recyclingbehältern.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße A gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar. Da das Grundstück „Recknitzweg 5“ gegenwärtig ohne gesicherte Erschließung ausgewiesen ist, wird in der Satzung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und zwei öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen (6 Baufelder) ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt. Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung.

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 Betonpflaster vorgesehen.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten. Eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, definiert in der Planzeichnung die entsprechende Signatur.

Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Nach einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes zweckbestimmend. Es erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Die Emissionen von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG werden durch die Errichtung eines 2,5 m hohen Schallschutzwalles gemindert. Von der ca. 100,0 m entfernten verlaufenden Landesstraße L22 sind keine Emissionen zu erwarten.

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.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Durch die an dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden Liegenschaften der Deutschen Bahn AG kann die Möglichkeit bestehen, dass auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB Netz AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sein können. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

Bei geplanten Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Liegenschaften der DB Netz AG sind entsprechende Anträge an die zuständige Abteilung:

DB Services Immobilien GmbH,  
Niederlassung Berlin,  
Holzmarktstraße 17  
10179 Berlin

zu stellen.

## **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.

Im Plangebiet befinden sich eine Trafo - Station sowie Kabel der e.dis Energie Nord AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Die vorhandene Trafo - Station, die sich auf dem Flurstück 733/40 der Flur 1 befindet, wirkt sich nicht störend auf die Planung aus.

Nach Rücksprache mit der e.dis Energie Nord AG können die vorhandenen Kabel in diesem Bereich durch den festgesetzten Parkplatz überplant und mit Rasenfugenpflaster, das jederzeit ohne größeren Aufwand aufgenommen werden kann, überbaut werden. Die Verwendung von Beton bzw. Asphalt als Oberflächenbelag wird nicht zugestimmt.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die e.dis Energie Nord AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die e.dis Energie Nord AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der e.dis Energie Nord AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

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. Einer 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. Durch den Erschließungsträger wurde bereits eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen.

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

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

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von 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.

Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Errichtung der Trinkwasserversorgung ein Erschließungsvertrag mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten abzuschließen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Trinkwasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup>/d bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (StAUN). Die Genehmigungsanträge sind in Form und Umfang entsprechend der Wasserunterlagenverordnung (WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28.07.1995) durch die Stadt (Tiefbauamt) einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

### **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**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48 m<sup>3</sup>/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. In der Planungsebene sind zur Signalisierung des verkehrsberuhigten Bereiches optische Hindernisse interdisziplinär zu entwerfen. Fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind wegen einer Geräuschpegelerhöhung zu vermeiden.

Entsprechende bauliche Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Erschließungsprojekt ist bei der Bemessung der Versorgungsleitungen die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser mit zu berücksichtigen. Bei der Typenwahl sowie der Lage der Hydranten muss eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich sein.

### **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:

Deutschen Telekom AG  
Technikniederlassung Potsdam  
Bezirksbüro Netze 29  
Klein Schwaßer Weg 7 - 8  
18198 Groß Schwaß  
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 62 13 oder - 7 62 14  
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 62 18

eine Aufgabegenehmigung 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:

Deutschen Telekom AG  
Technikniederlassung Potsdam  
Bezirksbüro Netze 29  
Biestower Weg 20  
18198 Kritzmow  
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 67 30 oder - 7 67 31  
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 67 98

so früh wie möglich, mindestens aber vier 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.

Die Kabel Deutschland GmbH wurde am Planverfahren beteiligt.

### 10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei:

Netzdokumentation Schwerin  
Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 40  
Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlage Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

### 10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Durch Sondierungen wurde eine Beprobung des anstehenden Bodens im Plangebiet durchgeführt. Die Auswertung ergab, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich ist.

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Der Anschluss an die Vorflut erfolgt durch eine neu zu errichtende Regenwasserleitung vom Plangebiet aus an dem vorhandenen Schacht im „Recknitzweg“ westlich des Plangebietes.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. 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.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Beginn der Erschließungsstraße wird außerhalb des Lichtraumes der Planstraße A eine Mülltonnenstellfläche ausgewiesen. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeuge ist somit nicht notwendig.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in „Richtenberger Straße“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **12. Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus den Grundflächenzahlen 0,3 und 0,4 sowie der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, dass es sich größtenteils um ein ehemaliges Betriebsgelände handelt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird im Ausgleichsplan behandelt.

Das Anlegen einer Wallbepflanzung ist in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des Bebauungsplanes wurden die Bepflanzungen aufgenommen. Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend den folgenden Pflanzlisten festgesetzt worden:

#### Planfestsetzung: Wallbepflanzung - Kronenbepflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Berberis thunbergii	Berberitze, Sauerdorn	2x verpflanzt	20 %
„Atropurpurea Nana“ Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut	2x verpflanzt	20 %
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch	Strauch 4- triebig	20 %
Salix repens argentea	Sand - Kriech - Weide	Strauch 4- triebig	20 %
Symphoricarpos x	Schneebeere	Strauch 4- triebig	20 %
-----			-----
Stückzahl gesamt			100 %
			=====

#### Planfestsetzung: Wallbepflanzung - Böschungsbepflanzung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	20 %
Forsythia	Forsythie	Strauch 3- triebig	3 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	24 %
Pyrus pyraeaster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	5 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	20 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	20 %
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3- triebig	3 %
-----			-----
Stückzahl gesamt			100 %
			=====

- Forsythia und Syringa vulgaris sind nur auf der dem Plangebiet zugewandten Böschung zu pflanzen.

### 14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Begutachtung“ wurde durch den Investor des Bebauungsplanes im Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, 18055 Rostock, in Auftrag gegeben. Das Gutachten lag der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes vor.

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Jahr 2015 betragen unter Berücksichtigung einer 2,5 m hohen Lärmschutzanlage für die nahe der Bahnstrecke gelegenen Bauflächen bis zu 4 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht.

Die hohe nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet wird durch den Güterverkehr auf der Bahnlinie Rostock - Stralsund verursacht.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete auch mit einer höheren und längeren Lärmschutzanlage vor allem in der Nacht bei weitem nicht eingehalten werden können.

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.

Zwar gibt es kein Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49, 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 schalldämmten 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).

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.

## 15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstückseigentümer des vorhandenen Wohnhauses „Recknitzweg 5“ sowie des neu entstehenden Grundstückes mit der Bezeichnung „G5“ (östlich liegendes Grundstück) erhalten zu gleichen Anteilen ein separates Flurstück für eine gemeinsame Zufahrt. So werden die Rechte und Pflichten des Grundstückes zu Lasten der zuvor genannten Grundstücksnutzer geteilt.

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.

### 16. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 500,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	27.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 50 110,0 m x 45,00 €	4.950,00 €
03	Regenentwässerung 70,0 m x 70,00 €	4.900,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 115,0 m x 65,00 €	7.475,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	3.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	1.000,00 €
07	Abbruch pauschal	7.500,00 €
08	Errichtung Schallschutzwall pauschal	5.000,00 €
09	Nebenkosten	3.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	64.325,00 €
	+ 16 % MwSt. =	10.292,00 €
	Gesamtsumme (brutto) =	74.617,00 € =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 30. Juli 2003  
geändert am: 06. Okt. 2003  
geändert am: 02. Feb. 2004