

# **Begründung**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 50  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
„Wohnbebauung Zum Wallbach“  
OT Hirschburg**

**Planung: Stadt Ribnitz-Damgarten  
Stadtplanungsamt  
Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 66  
Fax: 0 38 21 / 24 12**

**0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	5
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	9
10.7	Abwasserbeseitigung	9
10.8	Abfallbeseitigung	10
10.9	Oberflächen- und Niederschlagswasser	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
14.	UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umwelt- Verträglichkeitsprüfung	12
15.	Immissionsschutz	13
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
17.	Kostenschätzung	13

## 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 17. Dezember 2003 eingeleitet. Auf dieser Grundlage wurde die „Wohnbebauung Zum Wallbach“ zur baulichen Neuordnung und Deckung eines individuellen Wohnbedarfes in der Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt.

### 1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer Fläche für die Landwirtschaft, unmittelbar angrenzend an ausgewiesene Wohnbauflächen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Verfahrensstand - III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des F-Planes

Verfahrensschritt	Daten
Aufstellungsbeschluss	30.03.2003
Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB (14tägige Auslegung der Planunterlagen)	16.03.2004 - 31.03.2004
Beteiligung der TöB / Nachbargemeinden	05.03.2004
Abwägungsbeschluss / Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.09.2004
Auslegung der Planunterlagen nach § 3 (2) BauGB	05.10.2004 - 08.11.2004
erneute Beteiligung der TöB / Nachbargemeinden	29.09.2004

### **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten

Gemarkung Hirschburg, Flur 1 - Flurstücke: 78 tlw., 79/2 tlw., 80/4, 80/5, 80/9, 80/12 tlw., 80/13

### **4. Lage des Plangebietes**

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Hirschburg. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch Wiese und Acker
- im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Zum Wallbach“ sowie Gärten
- im Süden durch die Straße „Zum Wallbach“ ( L 22) und vorhandenen, überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken

### **5. Bodenverhältnisse und Höhenlage**

Geomorphologisch ist der Standortbereich relativ eben und steigt von ca. 3,30 m über HN südlich, auf ca. 3,70 m über HN in nordwestlicher Richtung an.

### **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Der Ortsteil Hirschburg weist keine homogene Siedlungsstruktur auf. Historisch begründet sind zwei Bereiche mit einseitiger Bebauung entlang der Straße „Zum Wallbach“. Hier finden sich eine Vielzahl kleinerer Parzellen mit überwiegend geordneter, straßenbegleitender Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, aber auch größere Gehöfte, die sich als Einzelobjekte aus der Struktur abheben. -Neben der vorherrschenden Wohnnutzung sind auch nicht störende Handwerksbetriebe, Ferienwohnungen und Pensionen zu finden.

Nach 1990 wurde nordöstlich der alten Ortslage ein Reiterhof mit Ferienhäusern errichtet.

Zur Landschaft hin sind die historischen Siedlungsteile überwiegend mit offenen Gräben, die der Versickerung des Oberflächenwassers dienen umschlossen.

Der so umgrenzte alte Siedlungsteil nördlich der Straße zum Wallbach schließt entlang eines vorhandenen Stichweges in die Feldflur auch größere, von Bebauung freie Flächen mit ein. Westlich des Stichweges findet sich eine weitgehend homogene Struktur mit historisch begründeter, Straßen begleitender Bebauung. Das östlich angrenzende, große Einzelgehöft weist eine Wohnbebauung weit nördlich der Straße „Zum Wallbach“ auf.

Am Stichweg selbst sind bereits Umnutzungen zu Wohnen hinter der zur Straße orientierten Bebauung erfolgt. Er dient zudem der Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile und verschiedener weiterer Parzellen.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Zudem sollen die günstigen räumlichen Ausgangsbedingungen für eine angemessene und begrenzte Ergänzung der vorhandenen Siedlung genutzt werden.

Die Erweiterung der Bauflächen bezieht sich vorwiegend auf den Siedlungsbereich, der durch den Sickergraben und seine Begleitstrukturen umschlossen ist. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den vorhandenen Stichweg (Wirtschaftsweg), der im Bereich des Baugebietes entsprechend ausgebaut wird.

Im Plangebiet werden neun neue Standorte für Bauplätze ausgewiesen. Durch die Zuordnung aller Bauparzellen entlang des Stichweges, bildet dieser Bereich eine eigenständiges, gut ablesbares Strukturelement, das sich durch seine Lage und Abgrenzung auch in den bestehenden Siedlungskörper integriert. Dadurch und durch die geringe Anzahl neuer Baustandorte wird sowohl die Entwicklung einer funktionierenden Nachbarschaft mit einer eigenständigen Identität innerhalb der neuen Struktur, aber auch die Integration in die bestehende Gemeinschaft begünstigt.

Der überplante Bereich soll als Reines Wohngebiet entwickelt werden und damit auch die für den Ortsteil Hirschburg typische Mischung von Funktionen in Form der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 II BauNVO in verträglichem Umfang ermöglichen.

Die Einbindung in die Landschaft, die mit dem Sickergraben und einigen begleitenden Großgehölzen teilweise gegeben ist, soll durch standortgerechte Heckenpflanzungen entlang des Siedlungsrandes ergänzt werden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt neun neue Standorte unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen. Es sollen Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung erfolgen über einen vorhandenen, im Zuge der Erschließung auszubauenden, Anliegerweg (Planstraße A).

## **8. Inhalt der Planung**

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

Ziel ist die Errichtung von dem Ortsbild angepassten Wohnhäusern. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als reines Wohngebiet ausgewiesen, um den typischen Wohncharakter in diesem Bereich des Ortsteiles Hirschburg gerecht zu werden.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Baufeld ist maximal ein Einzelhaus, mit jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WR zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurden als Obergrenze Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,35 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um die Versiegelung von Flächen zu minimieren.

Für die eingeschossigen Wohngebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,80 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist 3,60 m über HN definiert.

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Ortsbild u.a. sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 30 – 50 Grad Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen.

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 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	7.319	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	5.761	78,71
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,3	895	
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,35	973	
Private Grün- und Gartenflächen	3.893	
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	919	12,56
Öffentliche Grünfläche einschl. VBG	561	7,66

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in den Ortsteilen Klockenhagen und Hirschburg bzw. im nahen Stadtteil Ribnitz vorhanden. In unmittelbarer Nähe an der L 22 befindet sich ein Anbindungspunkt an den öffentlichen Personenverkehr.

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar mit der Landesstraße L 22 verbunden.

Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A an die Straße „Zum Wallbach“. Gemäß des Regelprofils Schnitt A - A ist der Straßenraum mit einer befestigten Breite von 3,50 m auszubilden.

Im nördlichen Bereich des Anliegerweges erhält die Planstraße A einen Wendekreis für PKW (Außenradius R = 6,0 m). Die Wendemöglichkeit für ein 3achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug wird gewährleistet. Die Erschließungsstraße erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich, was den Charakter eines Wohngebietes zusätzlich unterstreicht.

Die Planstraßen A und B sind in Asphalt auszuführen.

Der öffentlich zugängliche Wirtschaftsweg (Planstraße C) bleibt unbefestigt. In der Nutzung des bereits vorhandenen Weges gab es in der Vergangenheit keine Einschränkungen; er steht der Öffentlichkeit frei. An diesem Status ist keine Änderung beabsichtigt.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Planstraße A zu sichern. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen (Schotterrassen) und zwei öffentlichen Parkflächen vorgesehen. 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 sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen.

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.

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.

Eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz M-V ist vor Baubeginn einzuholen.

Gem. Forderung des Straßenbauamtes Stralsund ist die Planstraße A im Anschlussbereich an die L 22 in einer Breite von 4,75 m auszubauen. Die Radien der Eckausrundungen sind für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zu bemessen. Für den Anschluss der Erschließungsstraße an die L 22 sind dem Straßenbauamt Stralsund vor Baubeginn entsprechende Entwurfsunterlagen gem. RE 85 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Nach einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Von der Landesstraße L22 sind aufgrund der vorhandenen abschirmenden straßenbegleitenden Bebauung keine wesentlich beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow-Küste“ vorhandene Drainageleitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die konkreten Unterlagen zur Position der Leitungen beim WBV einzusehen. Sofern im Zuge der Baumaßnahme Rohrleitungen oder Drainagesammler beschädigt werden, müssen diese fachmännisch repariert werden.

## **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. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben der unbefestigten Fahrbahn 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.

Im Plangebiet befindet sich ein Niederspannungskabel zur Gartenanlage. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Leitungen unterbreitet.

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

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

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Die Versorgung mit Trinkwasser kann von der Haupttransportleitung DN 300 erfolgen. 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 und für Feuerlöscheinrichtungen 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 „Boddenland“ einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

### **10.4 Heizung**

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes durch die e.on Hanse AG ist möglich.

### **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.

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.

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.

## 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 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: Deutschen Telekom AG

Technikniederlassung Potsdam  
Bezirksbüro Netze 29  
Biestower Weg 20  
18198 Kritzmow

Tel.: 03 81 / 20 75 - 79 437  
Fax: 03 81 / 20 75 - 79 439

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. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Informationen einzuholen.

## 10.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. Der Abwasserzweckverband plant den Anschluss des Ortsteiles Hirschburg im III./IV. Quartal 2004. In diesem Zusammenhang ist der Anschluss des Plangebietes mit vorzusehen.

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.

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gem. § 38 (2) LWaG M-V der Genehmigung durch das StAUN. Antragsteller ist die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft.

### 10.8 Abfallbeseitigung

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeuge sowie das Wenden im Plangebiet sind durch die Bemessung der Verkehrsflächen sichergestellt. An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Dieses ist ggf. über verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung) zu regeln.

Die Abfallbehälter der Anlieger der Planstraße B sind im Bereich der Planstraße A bereitzustellen, um eine Entsorgung nach der derzeit gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreises Nordvorpommern vom 08.10.2002 zu gewährleisten. Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich südöstlich der angrenzenden L 22 in der Straße „Zum Wallbach“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

### 10.9 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Fa. HSW, Ingenieurbüro für Angewandte und Umweltgeologie GmbH, Rostock, wurde ein Geotechnischer Prüfbereich erarbeitet, in dessen Ergebnis steht, dass die Grundwasserflurabstände am Standort sehr hoch sind. Im Sinne des ATV Arbeitsblattes 138 ist eine Versickerung von Niederschlagswasserabfluss von Dach und Verkehrsflächen nicht zulässig, weil die ungesättigte Bodenzone zu geringmächtig ist. Es wird durch das IB die Einleitung des Oberflächenwasserabflusses in den nördlich gelegenen Graben empfohlen.

Bei dem Graben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sowie des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow-Küste“ ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet möglich. Dies betrifft auch den Anschluss des Überlaufes aus dem Teich auf dem Flurstück 80/11 der Flur 1 Gemarkung Hirschburg. Weitere ggf. vorhandene Einleitungen sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden Genehmigungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt.

Im südlichen Bereich des Baufeldes WR<sub>2</sub> wurde ein Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Überlauf des Teiches auf dem Flurstück 80/11 der Flur 1 Gemarkung Hirschburg. Auf dem Flurstück 80/11 befindet sich ein natürlicher Teich, welcher im Frühjahr eines jeden Jahres einen Wassertand erreicht, der bisher ein Abpumpen erforderlich machte. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes soll für dieses Problem eine dauerhafte Lösung ermöglicht werden. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes (Breite 3 m) ist die Verlegung eines Rohres als Überlauf des Teiches mit Anschluss an die Straßenentwässerung möglich, welche wiederum Anschluss an den vorhandenen Graben hat.

Durch die Einstufung des Grabens als Gewässer II. Ordnung kommen die gesetzlichen Vorschriften nach Landeswassergesetz, insbesondere die §§ 81 und 82 zur Anwendung. Gem. § 81 LwaG besteht beidseitig des Grabens ein ökologischen Schutzstreifen von 7 m ab Böschungsoberkante. In diesen Bereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Teilweise liegen die Schutzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb dieses Bereiches ist tlw. eine 3,50 m breite Heckenpflanzung geplant; der übrige Bereich ist als von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt.

Zum Teil wird der Graben im Rahmen der Erschließung verrohrt. Die Verrohrung wird in den öffentlichen Bereich gelegt, so dass keine Eintragung von Leitungsrechten auf Privatgrundstücken erforderlich wird. Die Festlegung der Dimensionierung des Schutzstreifens erfolgte in Abstimmung mit dem WBV.

### **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.

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.

### **13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von 7.300 m<sup>2</sup> eine Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung vor. Auf sechs zusätzlichen Grundstücken sollen neue Einfamilienhäuser entstehen. Um die Erschließung zu sichern, soll die vorhandene Stichstraße ausgebaut werden. Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand der Stadt und besitzt Bezüge zur offenen Landschaft. Die betroffenen Freiräume sind intensiv genutzte Flächen unterschiedlicher Qualitäten. Im Norden und Nordosten grenzt die offene Landschaft an das Gebiet. Die vorhandene Bebauung umgibt den Untersuchungsraum im Süden sowie im Westen und Südosten. Das Vorhaben wirkt sich in unterschiedlicher Art und Intensität auf die Umwelt aus. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird im Ausgleichsplan behandelt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Entlang der Straße sollen mittelgroße Bäume gepflanzt werden. Um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden wurde die Säulenbuche – *Capinus Betulus* festgesetzt. Diese besitzt für diesen Standort optimale Entwicklungsmöglichkeiten.

Aus der im Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Größe des Gebietes und der Flächenverfügbarkeit nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Jedoch führt die Erhaltung des Baumbestandes und des Grabens als typische landschaftsbildprägende Elemente zu einer Minimierung des Eingriffs. Somit bleiben vorhandene Lebensräume erhalten und werden nur in ihrer Qualität gemindert. Um die Einordnung des Baugebietes in die Landschaft zu verbessern, wird entlang des Bauungsrandes eine 3,50 m breite Hecke, umgrenzt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt. Eine größere Breite ist nicht möglich, da die Grundstückstiefen zu gering werden und somit keine nutzbaren Grundstücke entstehen. Die Hecke mindert die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Zäune der Baugrundstücke sind nur auf der Südseite der Hecke zulässig. Nur so kann die natürliche Entwicklung der Hecke gewährleistet werden.

In der Umgebung von Hirschburg sind keine Flächen für eine externe Kompensationsmaßnahme verfügbar. Daher muss auf die Sammelausgleichsmaßnahme im Bereich Damgarten (Flurstück 1484/15 der Flur 1 Gemarkung Damgarten) zurückgegriffen werden. Die erforderliche Fläche der Maßnahme beträgt 3.000 m<sup>2</sup>. Die Realisierung hat spätestens mit Beginn der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

#### **14. UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für den Bebauungsplan Nr. 50 trifft das nicht zu, eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist damit nicht erforderlich.

#### **15. Immissionsschutz**

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.

Vom TÜV Nord Umweltschutz Rostock wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ziel der Untersuchungen war es, die Lärmeinwirkungen bezüglich des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu ermitteln und notwendige Schallschutzmaßnahmen herauszuarbeiten.

Die Berechnungen zeigen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes, insbesondere innerhalb der neu geplanten Baufelder, der Orientierungswert für reine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten wird. Ausnahmen bilden die südöstlich gelegenen Baufelder. Hier wird der Orientierungswert für reine Wohngebiete um 0,9 dB(A) im Tag- und um 1,2 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Der Schutz Betroffener innerhalb dieser Bereiche muss, wenn eine lärmabgewandte Raumorientierung schutzbedürftiger Räume nicht möglich ist, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen realisiert werden.

Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109.

**16. 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.

**17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro, Telekom, Wasser und Abwasser)**

01	Straßenbau		43.000,00 €
02	Regenentwässerung Straße		6.000,00 €
03	Straßenbeleuchtung		5.000,00 €
04	Grünanlagen		5.000,00 €
05	Nebenkosten		7.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (brutto)	=	64.000,00 € =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Stand: 01.02.2004  
geändert am: 08.04.2004  
30.07.2004  
20.10.2004  
24.11.2004