

**GEMEINDE RITZEROW**

**LANDKREIS DEMMIN**

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**Eigenheimstandort "Am Christower Weg"**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Auftraggeber: Gemeinde Ritzerow  
vertreten durch die Bürgermeisterin,  
diese vertreten durch das Amt Stavenhagen Land  
Neue Straße 35  
17153 Stavenhagen

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, September 2003

# **INHALT**

## **1.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN**

## **2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

## **3.0 EINORDNUNG INS STÄDTEBAULICHE GESAMTKONZEPT UND BEZUG ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

- LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

## **4.0 GRUND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

## **5.0 SITUATION IM PLANGEBIET**

5.1 Städtebaulicher Bestand

5.2 Verkehrliche Situation

5.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

5.3.1 Wasserleitung

5.3.2 Abwasserleitung

5.3.3 Regenwasserleitung

5.3.4 Elektroleitung

5.4 Naturräumliche Situation

5.5 Nutzungsbeschränkungen

## **6.0 ZIELE UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Örtliche Bauvorschriften

6.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.2 Verkehrskonzept

6.3 Ver- und Entsorgungskonzept

6.4 Grünordnerisches Konzept/ Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.4.1 Biotopwertvergleich

6.5 Immissionsschutz

## **7.0 SONSTIGE HINWEISE**

## **8.0 FLÄCHENBILANZ**

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137) in der am ..... 2003 geltenden Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 531)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG NeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531).

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritzerow

Kartengrundlage des Bebauungsplanes ist die Flurkarte im Maßstab 1: 3890

vergrößert auf M 1:1000 mit ungenauen Ergänzungen von vorhanden Gebäuden und Leitungen nach Bestandsaufnahme.

## 2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Am 18.05.2000 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ritzerow der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 1 Eigenheimstandort "Am Christower Weg" in Ritzerow gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gemäß Beschluss Nr. 05/01/2003 vom 23.01.2003 geändert und umfasst jetzt eine Gesamtfläche von 1,23 ha der Flur 2 Ritzerow. Die ehemals einbezogene Teilfläche des Flurstücks 86/1 (0,3ha) wird auf Grund der Stellungnahme des Grundstückseigentümers und des dazu getroffenen Abwägungsbeschlusses nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

Im Norden von Ackerflächen

im Osten von dörflicher Bebauung und Ackerfläche

im Westen von dörflicher Bebauung und Ackerfläche

im Süden von der Dorfstraße.

Folgende Flurstücke sind in den Geltungsbereich einbezogen:

Flurstück 84/1 mit 8.152 m<sup>2</sup>, 84/2 mit 670 m<sup>2</sup> sowie angrenzende Straßen- und Wegegrundstücke 84/3, 85/1 und 80/1.

Eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl.I S.230) besteht nicht.

In der Planzeichnung Teil A ist der Geltungsbereich gemäß den Verwaltungsvorschriften (VV-B BauGB) vom 10.02.1983, Ziff. 20.2.1 a dargestellt.

### **3.0 EINORDNUNG IN DAS STÄDTEBAULICHE GESAMTKONZEPT UND BEZUG ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Die Gemeinde Ritzerow liegt im Süden des Landkreises Demmin.

Sie umfasst eine Gesamtfläche von 2.200 ha und neben dem Gemeindehauptort Ritzerow gehören die kleineren Ortsteile Galenbeck und Wackerow zur Gemeinde.

Im Gemeindehauptort Ritzerow soll ein Baustandort für den Eigenheimbau vorbereitet werden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Teil des Dorfes zwischen Dorfstraße und Christower Weg.

Insgesamt verfügt die Gemeinde über 486 EW, wovon der größte Teil, 365 EW – das entspricht 75 % - im Gemeindehauptort Ritzerow leben. Der Gemeindehauptort soll auch weiterhin entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung der Schwerpunkt der Entwicklung der Gemeinde sein, dementsprechend sollen auch hier die Voraussetzungen für den Bedarf an weiteren Wohnungsbau geschaffen werden.

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 13.02.2001 werden mit der geplanten Bebauung die Kriterien einer bestandsbezogenen Dorfbildentwicklung erfüllt.

Verkehrlich ist Ritzerow an die B 104, die in östlicher Randlage am Ort vorbeiführt, gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Kleinstadt und Unterzentrum Stavenhagen liegt von Ritzerow 5 km nordwestlich und das Oberzentrum Neubrandenburg 20 km südöstlich von Ritzerow entfernt. Die Kreisstadt Demmin, 30 km entfernt, ist über die B 104 und ab Stavenhagen über die B 197 zu erreichen.

In Stavenhagen ist auch der Sitz des Amtes Stavenhagen – Land, von dem die Gemeinde verwaltet wird.

## 4.0 GRUND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 BauGB die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Das Flurstück 84, das den größten Anteil der Planbereichsfläche ausmacht, befindet sich im Innenbereich des Dorfes und war bis zur Wende Stützpunkt der ehemaligen LPG mit entsprechender Bebauung wie Büroräumen, Werkstattgebäuden, Unterstellhalle, Garagen usw. und ist kommunales Eigentum.

Da die Gebäude des Werkstattgeländes nicht mehr genutzt werden und die Fläche nur noch als Abstellfläche verpachtet ist, hat sich die Gemeinde Ritzerow entschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen, der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für Wohnbebauung mit Eigenheimbau sicherstellt.

Die Notwendigkeit der Erschließung eines Standortes für den Eigenheimbau ergibt sich daraus, dass die Gemeinde über keine Standortangebote verfügt und damit zurzeit Nachfragen potenzieller Bauherren nach einem Standort für den Eigenheimbau negativ beantworten muss.

## 5.0 SITUATION IM PLANGEBIET

### 5.1 Städtebaulicher Bestand

Das im den Planbereich zur Neubebauung vorgesehene Flurstück 84/1 liegt am Christower Weg im nordöstlichen Teil des Dorfes Ritzerow.

Das Flurstück 84/1 hat eine Fläche von ca. 8.152 m<sup>2</sup> und ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch bebaut. Es wurde bis etwa 1991 als Stützpunkt der LPG Pflanzen- und Tierproduktion Ritzerow genutzt.

Dementsprechend befinden sich folgende Gebäude auf dem Flurstück:

- 1 Werkstattgebäude 1 1/2-geschossig mit Flachdach und Wellasbesteindeckung
- 1 Unterstellhalle, offene Binderkonstruktion mit Wellasbesteindeckung
- 1 ehemalige Tankstelle 1 geschossig mit Pultdach
- 1 Gebäude mit Büroräumen und Garagen. (Aneinanderreihung 1-geschossiger barackenartiger Gebäude)

Die Grundstücksfläche ist zu 50 % mit Gebäuden überbaut und mit Betonplatten versiegelt.

Alle Gebäude werden seit Jahren nur geringfügig genutzt und sind aus städtebaulicher Sicht ein Missstand im Dorf.

Das Flurstück ist kommunales Eigentum und ist derzeit als Lkw-Abstellfläche an eine private Firma verpachtet.

Der an die Dorfstraße angrenzende Teil des Flurstücks wird als Gartenland genutzt. Hier sind 2 Gartenlauben vorhanden. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 84 wurde bereits ein neues Eigenheim errichtet. Die Teilfläche hat die Bezeichnung 84/2 und eine Größe von 670 m<sup>2</sup>.

Die nördliche Spitze des Flurstücks ist unbebaut und ungenutzt.

Die in den Planbereich nicht mehr einbezogene Teilfläche des Flurstücks 86/1, grenzt an die vorhandene dörfliche Bebauung des Christower Wegs an und wird als Ackerfläche genutzt.

## **5.2 Verkehrliche Situation**

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ist über die Dorfstraße und über den Christower Weg gesichert.

Die Hauptzufahrt für Flurstück 84/1 erfolgt von der Dorfstraße aus. Die Dorfstraße, die an die B 104 anbindet, ist asphaltiert und in einem sehr guten Zustand, da sie gerade (1999) neu ausgebaut wurde. Die Ausbaubreite beträgt 4,75 m.

Der einseitige Gehweg (1,70 m breit) ist mit Betonsteinen gepflastert. Der Christower Weg ist eine sehr schöne Natursteinpflasterstraße in ebenfalls gutem Zustand.

Die Pflasterstraße geht nach der Zufahrt für das jetzt letzte bebaute Wohngrundstück am Christower Weg in einen Feldweg über.

Die B-Straße (B 104) hat eine Entfernung von 260 – 200 m zum Standort.

## **5.3 Technische Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **5.3.1 Wasserleitung**

Für den Planbereich relevant, verläuft entlang der Dorfstraße und am Christower Weg eine Wasserversorgungsleitung HDE DN 100. Das Wasserwerk befindet sich ca. 200 m westlich des Planbereichs. Der Radius der Trinkwasserschutzzonen um die Brunnen umfasst in der Schutzzone I, 10 m, in der Schutzzone II, 50 m und in der Schutzzone III, 500 m. Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone 3.

Dementsprechend sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenbeschlüsse einzuhalten. Die fachliche Zuständigkeit obliegt der unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin. Die Wasserversorgungsanlage wird von der WMS betrieben.

### **5.3.2 Schmutzwasserableitung**

Ebenso wie die Wasserleitung verläuft innerhalb der Dorfstraße und im Christower Weg eine Mischwasserleitung aus Steinzeug DN 300.

Die Kapazität der Kläranlage gewährleistet jedoch keine Aufnahme von Mischwasser sondern nur des Schmutzwassers.

Die WMS ist Betreiber der Anlage, die 1995 errichtet wurde und in der Flur 3, Flurstück 10 liegt.

### 5.3.3 Regenwasserleitung

In Ritzerow erfolgt die Regenwasserableitung hauptsächlich über die Mischwasserkanalisation, an die aus Kapazitätsgründen kein weiterer Anschluß möglich ist.

Eine gesonderte Regenwasserleitung, deren Rechtsträger die Gemeinde Ritzerow ist, verläuft in einem Teil der Dorfstraße in Höhe des Planbereichs.

Die große versiegelte Fläche des ehemaligen Stützpunktes verfügt über ein nicht mehr voll funktionsfähiges Entwässerungssystem, das an diese Regenwasserleitung angeschlossen ist.

### 5.3.4 Energieversorgung/ Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich Freileitungen der e.dis. Energie Nord AG. Über der Planbereich verläuft eine 20-KV-Freileitung.

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind ebenfalls vorhanden.

## 5.4 Naturräumliche Situation

Ritzerow wird landschaftsräumlich von Ackerflächen im Norden und Niederungsflächen (Wiesen) im Süden begrenzt.

Das Gelände im Planungsgebiet ist eben bis flach wellig.

Es steigt von Süden (Dorfstraße) nach Norden mit Höhen von 70 – 73 m über HN an.

Die geplante Bebauung liegt etwa bei einer Höhe von 72 m über HN.

Der Charakter des Planungsgebietes wird hauptsächlich von der ehemaligen Flächennutzung des Flurstückes 84/1 als Werkstattgelände bestimmt, die überwiegend aus Bebauung und versiegelten Flächen besteht. Vegetation ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Im südlichen Planbereich direkt an der Dorfstraße, befinden sich 4 Gartenparzellen, die als Nutzgarten dem Gemüseanbau dienen und über Obst- und Ziergehölze verfügen und das Flurstück 84/1, welches bereits mit einem neuen Wohnhaus bebaut wurde und zu diesem Zwecke aus Flurstück 84 heraus gemessen wurde.

Die nördliche Spitze des Flurstückes 84/1 ist ungenutzt. Hier hat sich eine kurzlebige Ruderalflora ausgebreitet.

Am Westrand des Christower Wegs sind 2 kranke Pappeln vorhanden, die nicht erhaltenswert sind. Geschützte und schützenswerte Biotope und Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2 vorhandene kleine Linden sind in der Karte mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

## 5.5 Nutzungsbeschränkungen

Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Von der B 104 gehen keine Nutzungsbeschränkungen wegen Lärmimmissionen auf den Standort aus. Die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Da der gesamte Planbereich jedoch in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ritzerow liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenbeschlüsse einzuhalten.

Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollte bei Arbeiten der Verdacht auf Altlasten entstehen (z.B. veränderter Geruch oder Verfärbung des Bodens) ist umgehend das Umweltsamt des Landkreises Demmin entsprechend § 4 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.März 1998 (BGBl. IS.502) in Verbindung mit § 3 Nr.4 Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 24. Februar 1999 (GVOBl. M-V S. 206) zu informieren. Die 20-KV-Freileitung der e.dis Energie Nord AG stellt solange sie vorhanden ist, eine flächenmäßige Nutzungsbeschränkung dar, da in den Gefahrenbereich von Freileitungen ( $U_n > 1\text{KV}$ : allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren ausgeschwungenen Leiter) nicht eingedrungen werden darf. Laut Stellungnahme und Rücksprache mit dem zuständigen Netzbereich Malchin wird die Freileitung noch im Jahr 2003 abgebaut und die Dorflage verkabelt. Da die Erschließung des Standortes jedoch nicht vor dem Jahr 2004 erfolgt, ist eine Festsetzung für das Leitungsrecht nicht erforderlich.

## **6.0 ZIELE UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / KONZEPT DER PLANUNG**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Planbereich eine Fläche für den Eigenheimbau, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, zu erschließen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ritzerow weist die gesamte bebaute Ortslage von Ritzerow als gemischte Baufläche aus. Die relativ kleine Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll jedoch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden um hier ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten.

Die Notwendigkeit der Erschließung eines Eigenheimstandortes in der Gemeinde Ritzerow ergibt sich daraus, dass die Gemeinde Ritzerow auf Nachfragen potenzieller Bauherren kein Standortangebot unterbreiten kann.

Mit der Erschließung dieses innerörtlichen Standortes, die den Abriss vorhandener leer stehender, nicht erhaltenswerter Gebäude und die Entsiegelung einer großen Fläche voraussetzt, soll auch ein städtebaulicher Mißstand beseitigt und der bestehende und künftige Bedarf der nächsten Jahre an Wohnraum für die Gemeinde Ritzerow abgedeckt werden. Für den Standort wird eine lockere dörfliche Bebauung angestrebt. Dementsprechend sieht der Parzellierungsvorschlag die Bildung 9 neuer Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 700 bis 1000 m<sup>2</sup> zur Neubebauung vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen gelten nicht als Festsetzung, sie sind veränderbar.

Die über den geplanten befahrbaren Weg mit Wendemöglichkeit erschlossenen 3 Grundstücke sind variabel bebaubar und eignen sich, in besonderem Maße für Bungalowhaustypen, falls Nachfrage dafür besteht.

Zum Zwecke der Mülltonnenentleerung sind die Mülltonnen dieser 3 Grundstücke an den Christower Weg auf die dafür vorgesehene Stelle zu bringen, da ein 2-achsiges Müllfahrzeug nicht in diesen Erschließungsweg fahren soll.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Möglichkeit einer perspektivischen Entwicklung des Eigenheimbaus und der Verbindung mit dem östlich gelegenen Eigenheimgebiet.

### **6.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Nutzung, aber auch hinsichtlich der Gestaltung in das Dorf Ritzerow einfügen und es harmonisch ergänzen. Das Dorfbild soll positiv beeinflusst werden. Deshalb orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften an der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und Gestaltung. Die Einordnung der Gebäude und äußere Gestaltung der Dächer und Fassaden ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Entsprechend der im Dorf typischen Bauweise sollen im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise überwiegend in Traufstellung errichtet werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m und die Traufhöhe 4,0 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt liegen.

Nebengebäude/ Garagen sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten und sind erst hinter der straßenseitigen Bauflucht anzuordnen. Da Gasbehälter im Dorfbild unvorteilhaft wirken, sollen sie sich hinter der rückwärtigen Bauflucht befinden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen. Der Umfang an befestigten Flächen sollte jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die Hauptdächer sind nur als steile Satteldächer und Krüppelwalmdächer oder Walmdächer bei Bungalowtypen mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine sowie Reetdacheindeckung zulässig.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Einfriedungen nur in einer Höhe von maximal 1,2 m als Hecke bzw. Holz-oder Metallzaun zulässig.

**6.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das gesamte Planungsgebiet soll ausschließlich dem Wohnen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Im Planungsgebiet sind auch ausnahmsweise Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Sie können bei Bedarf an geeigneter Stelle im Dorf errichtet werden.

**6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß §22 BauNVO wird zu Gunsten des störungsfreien Wohnens, der städtebauliche Gestaltung, der Belichtung und Belüftung im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen einer ortstypischen Bebauung.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt nach §23 der BauNVO durch großzügig geführte Baugrenzen und Baulinien.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und aus gestalterischer Sicht sollen zwischen der Baugrenze und der Straße keine Nebenanlagen, Garagen oder Gastanks errichtet werden (siehe Pkt. 6.1.1)

## 6.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Eigenheimstandortes erfolgt hauptsächlich über den Christower Weg. Der Christower Weg ist eine 3 m breite Pflasterstraße, die nach dem letzten vorhandenen Wohngrundstück in einen Feldweg übergeht. Für die Neubebauung ist der Ausbau der Straße bis zum Ende der geplanten Bebauung als Pflasterstraße fortzusetzen. Eine Wendemöglichkeit ist auf Höhe des letzten Grundstücks vorgesehen. Der Wendeplatz ist nach EAE 85/95 mit einem äußeren Wenderadius von 8m auszubilden, damit ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Auf der Westseite der Straße ist ein Gehweg 1,50 m breit anzulegen, der bis an die Dorfstraße heran mit Betonsteinpflaster befestigt werden sollte.

Östlich der Pflasterstraße ist ein unbefestigter Streifen vorhanden, der auch unbefestigt als Ausweichmöglichkeit und randlich zur Bepflanzung mit einer Baumreihe erhalten bleiben sollte.

An den Christower Weg bindet ein 3 m breiter befahrbarer Weg mit Wendemöglichkeit in das Gebiet zur Erschließung von 3 Eigenheimstandorten.

In diese kurze Erschließungsstraße soll nicht durch ein Müllfahrzeug befahren werden, deshalb sind zum Zwecke des Entleerens die Mülltonnen an den Christower Weg auf den dafür vorzusehenden Platz zu stellen. Entlang des Wohnweges soll eine Begrünung mit Rasen bzw. flachen Sträuchern im öffentlichen Raum erfolgen. Diese Grünfläche ist ausnahmsweise für die notwendigen Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

Direkt von der Dorfstraße aus werden 2 geplante Grundstücke erschlossen. Gesonderte Parkflächen sind im öffentlichen Raum nicht vorgesehen. Der Bedarf ist auf den Grundstücken selbst abzudecken.

Für Kurzzeitparker besteht die Möglichkeit des Parkens auf dem unbefestigten Streifen an der Dorfstraße bzw. am Christower Weg.

## 6.3 Ver- und Entsorgungskonzept

### 6.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen DN 100 im Bereich der Dorfstraße bzw. am Christower Weg. Die geplanten Wasserleitungen werden im unbefestigten Straßenraum verlegt.

Die Anträge für die Anschlussgenehmigungen Wasserversorgung sind beim WZV Malchin/ Stavenhagen zu stellen.

**6.3.2 Schmutzwasser**

In Ritzerow existiert ein zentrales Entwässerungsnetz mit Kläranlage. Die Abwasserleitung ist eine Mischwasserleitung aus Steinzeug DN 300. In diese Leitung darf nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Anschlusspunkte am Christower Weg und der Dorfstraße sind möglich. Die Verlegung der neuen Leitungen zur Schmutzwasserentsorgung erfolgt im öffentlichen Raum.

Möglicher Anschlusspunkt, Schacht M 9.1 am Christower Weg (OKD 71, 83, SS 69.60). Die beiden geplanten Baugrundstücke direkt zur Dorfstraße können an den dortigen Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die Anträge für die Anschlussgenehmigungen Entwässerung sind beim WZV Malchin/ Stavenhagen zu stellen.

**6.3.3 Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll hauptsächlich auf den Grundstücken gesammelt und weiter verwendet werden. Eine Ableitungsmöglichkeit für das nicht verwendete Regenwasser soll in die nördlich des Standortes vorhandene Vorflut erfolgen. Der Neubau einer Regenwasserleitung vom Standort zur Vorflut ist erforderlich. Laut Aussage des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ betrifft dies einen verrohrten Abschnitt des Grabens L660/161, Gewässer 2. Ordnung. Innerhalb der Erschließungsplanung sind dem WBV Unterlagen mit Einleitmengen, Einleitort und Einleitbauwerk zur Prüfung zu übergeben. Die Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde ist einzuholen.

**6.3.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Netz der e.dis Energie Nord AG. Da die Versorgung zurzeit noch über vorhandene Freileitungen erfolgt, wird eine Erdverkabelung empfohlen. Laut Stellungnahme der e.dis Energie Nord AG sind im Jahr 2003 Maßnahmen im Zusammenhang mit der über den Planbereich verlaufenden 20-KV-Freileitung geplant. Das Leitungsrecht soll nur solange bestehen solange die Freileitung existiert, um die Bebauung des betreffenden Grundstücks zu gewährleisten.

Laut Stellungnahme des regionalen Gasversorgers OMG - Ostmecklenburgische Gasversorgung bietet diese die eine leitungsgebundene Flüssiggasversorgung für den

Standort unter Einsatz von 2 erdgedeckten Behälteranlagen an. Innerhalb der Erschließungsplanung sollte dieses Angebot geprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Versorgungsmöglichkeit einer Einzelversorgung mit Flüssiggasbehältern auf den Grundstücken vorzuziehen. Die notwendigen Leitungen und die erdbedeckten Behälter sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

### **6.3.5 Fernmeldeversorgung**

Das Dorf ist fernmeldetechnisch erschlossen. Zur Versorgung des Planbereiches sind neue Leitungen im Straßenraum zu verlegen. Dazu ist es erforderlich, dass die Telekom rechtzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informiert wird und dass die notwendigen Abstimmungen getroffen werden.

### **6.3.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Demmin. Die Grundstücke in 2. Reihe haben ihre Abfalltonnen nur zum Zwecke der Entleerung an den Christower Weg auf den dafür vorgesehenen Platz zu stellen.

Die Sperrmüll und Schrottentorgung erfolgt ortsüblich.

Die Abfallentsorgung hat auch in der Bauphase ordnungsgemäß zu erfolgen.

### **6.3.7 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im Dorf vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

## **6.4 Grünordnerisches Konzept / Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes geht mit einer Veränderung der bisherigen Flächennutzung des Planbereichs einher.

Der Anteil der versiegelten Flächen ist im Bestand durch die vorhandene Bebauung und die gesamte Betonbefestigung des Werkstattgeländes sehr hoch und macht einen Anteil von 44,5 % der Fläche des Geltungsbereiches aus.

Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) vollständig ausgenutzt wird, wird der geplante Versiegelungsgrad annähernd dem gegenwärtigen Umfang entsprechen. Die Grundwasserneubildungs- und Abflussrate wird sich nicht wesentlich ändern. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen wird verbessert. Die Fauna wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Umnutzung des Gebietes sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen verbunden. Diese Veränderungen werden aber die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Somit stellt die Umnutzung des gegenwärtig bebauten Geländes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die folgenden Anpflanzgebote wurden aus städtebaulicher Sicht festgesetzt.

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen 2-reihige gestufte Hecken anzulegen. Als Beispiel ist nachfolgend ein Pflanzschema vorgegeben, das die gewünschte Ausbildung der Hecke sichert.

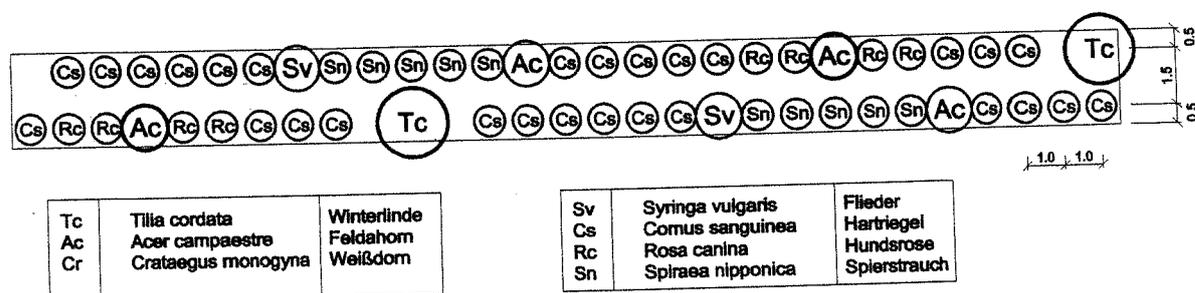
Die restliche Grundstücksfläche ist als strukturreiche Frei- und Gartenfläche durch die Eigentümer zu gestalten, so dass ein gut durchgrüntes Eigenheimgebiet entsteht.

Zusammenhängende öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorhanden, da im Dorf selbst ausreichend Grün- und Freiflächen genutzt werden können.

Entlang des Christower Weges ist auf dem vorhandenen unbefestigten Streifen auf der östlichen Seite eine Baumreihe mit Linden oder einer anderen Art (außer Wallnuss) aus der Artenliste anzulegen.

Die Flächen zwischen Erschließungsstraße bzw. Gehweg und Grundstück sind als öffentliche Grünfläche mit Rasen bzw. niedrigen Sträuchern anzulegen, die ausnahmsweise für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf.

Beispiel für ein Pflanzschema:



Im Plangebiet werden keine nach § 42 Abs. 1 und 2 BnatSchG Neureg G besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Mit dem vorliegenden Entwurf für die Bebauung des Standortes wurde dem Grundanliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprochen.

Da das geplante Wohngebiet Standorte für nur 8-9 Wohngebäude aufweisen wird, gehört es zu den Wohngebieten, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Ritzerow

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m <sup>2</sup> )		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1 Eigenheim- standort „Am Christower Weg“	Spalte 2 Bestand beb. u. vers. Fläche Sand-/Schotterweg Nutzgarten kurzlebige Ruderalflora Bäume (14m <sup>2</sup> )	Spalte 3 3 6 17 23 2 St. x 14 x31	Spalte 4 1,0 1,0 1,0 1,0	Spalte 5 5.767 2.411 1.510 2.642	Spalte 6 - - - -	Spalte 7 17.301 14.466 25.670 60.766 868	Spalte 8 18.282 93.280 23.058 31.440 4.340
<b>Planung</b> beb. u. vers. Fläche strukturreiche Freifl./ Hausgarten					6.094 4.664		
Hecken					854		
Verkehrsgrün					1.572		
Bäume (14m <sup>2</sup> /Baum)					-		
10 St. x 14 x31							
<b>Summe Biotopwertdifferenz</b>				12.300	12.300	119.071	143.002 +23.931

Der Biotopwertvergleich zeigt, dass durch die Umnutzung des Standortes Natur und Landschaft nicht negativ beeinflusst werden.

## 6.5 Immissionsschutz

Immissionen sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.a. (nach § 3 Abs. 2 BImSchG).

Schädlich sind diese Immissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

In der unmittelbaren Umgebung des Standortes befinden sich keine Quellen, die schädliche Immissionen auf die geplante Bebauung hervorrufen könnten.

## 7. SONSTIGE HINWEISE

Während der Bauausführung sind im Plangebiet die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten und folgende Hinweise zu beachten:

### 1. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. Nr. 1 vom 14.1.1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

### 2. Versorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Die notwendigen Anschlussgenehmigungen sind beim jeweiligen Versorger zu beantragen. Die Hinweise aus den Stellungnahmen sind zu beachten

3. Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG NeuregG hinzuweisen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG NeuregG besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG NeuregG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG NeuregG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 62 BNatSchG NeuregG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

## 8.0 FLÄCHENBILANZ

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE	PROZENT
1. Baugebiet – allgemeines Wohngebiet	7.947 m <sup>2</sup>	64,5%
2. Verkehrsfläche	2.811 m <sup>2</sup>	22,8%
3. Grünfläche öffentlich	1.572 m <sup>2</sup>	12,7%
<b>PLANGEBIET INSGESAMT</b>	<b>12.330 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>