



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 25

der Gemeinde Sanitz, Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Am Wald“

in Sanitz, östlich der Ribnitzer Straße zwischen den Wohngrundstücken Ribnitzer Straße 18c und 19a

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Bendlin, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	5
3. Grundzüge der Planung	6
4. Bauliche und sonstige Nutzung.....	6
5. Erschließung des Plangebietes	7
5.1. Verkehr	9
5.2. Technische Infrastruktur.....	9
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	12
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges.....	13

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

In Reaktion auf einen anhaltenden Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde Sanitz bestehende Flächenpotenziale aktivieren, die im Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplans verankert sind und über geeignete Erschließungsvoraussetzungen verfügen.

Für die Lücke zwischen den Wohngrundstücken Ribnitzer Straße 18c und 19a hat die Gemeinde dazu mit einem privaten Vorhabenträger ein Bebauungskonzept abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung vereinbart.

Die Baulücke soll über zwei private Zufahrten an die Ribnitzer Straße und die dort verlegten Versorgungsleitungen angeschlossen und für Wohnbauzwecke nutzbar gemacht werden. An die beiden Zufahrten sollen jeweils max. 5 Baugrundstücke angebunden werden, auf denen die Bebauungsstruktur der angrenzenden Flächen eine zwanglose Fortsetzung findet.

Mit einem Bebauungsabstand von ca. 125 m zwischen den Wohnhäusern Ribnitzer Straße 18c und 19a und nach der Anzahl der zu entwickelnden Baugrundstücke überschreitet die Lücke das Maß für eine Beurteilung als Innenbereich und Zulassung der geplanten Neubebauung nach § 34 BauGB.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist deshalb gem. §§ 1 (3), 8 (1) BauGB erforderlich. Insbesondere die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Art der Grundstückerschließung bedürfen einer ordnenden Vorgabe. Darüber hinaus sind die von dem Planvorhaben potenziell betroffenen öffentlichen und privaten Belange geordnet zu ermitteln und als Ergebnis einer spezifischen planerischen Abwägung der Gemeinde Sanitz untereinander zu koordinieren.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da das Plangebiet nicht dem planungsrechtlichen Innenbereich angehört, stützt sich die Gemeinde dabei auf die Anwendungsvoraussetzungen des §13b BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13a, b BauGB sind gegeben, da sich das Plangebiet mit den südlich und nördlich benachbarten und den westlich gegenüberliegenden Einfamilienhäusern in integrierter Standortlage befindet und bei einer geplanten Baugebietsfläche von 6.823 m² eine Grundfläche von 10.000 m² erkennbar unterschritten wird (vgl. § 13b (1) Nr. 1 BauGB). Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren wäre auch unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) bestehen. Im potenziellen Wirkungsbereich befindet sich nördlich des Bebauungsplans das FFH-Gebiet DE 1840-302 „Billenhäger Forst“ (Abstand ≥ 50 m). Jedoch wird das Schutzgebiet durch die unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen (Ribnitzer Straße 17, 19, 19a, 19b) gegenüber dem Plangebiet abgeschirmt, die ihrerseits die FFH-Schutzziele nicht beeinträchtigen. Aufgrund dieser bestehenden Abschirmwirkung und weil die geplante Wohnbebauung nicht näher als die bereits bestehenden baulichen Nutzungen an das Schutzgebiet heranrückt, bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH – Gebietes.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben.

Sanitz übernimmt im Zentralortesystem des Landes die Funktion eines Grundzentrums, dessen Nahbereich sich auf die Ortsteile der Großgemeinde Sanitz erstreckt. Die Gemeinde ist dem landesplanerisch

festgelegten Ober- und Mittelbereichbereich des Oberzentrums Rostock zugeordnet (vgl. LEP 3.2 (3, 4) RREP 3.2.2 (1, 2)).

Die Planung ist im Gemeindehauptort lokalisiert. Sie ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.). Der Bebauungsplan entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren ist, vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Die Plangebietsfläche erfasst zzt. landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerwertzahl von 30 bzw. 25 und berücksichtigt damit den LEP-Programmsatz Z 4.5 (2) – Sicherung bedeutsamer Böden.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung aufgrund der 3. Änderung stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Teil der Baufläche W 5 dar. Die im B-Plan vorgesehene Wohnnutzung wird also gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Geltungsbereich / Bestand:

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Sanitz in integrierter städtebaulicher Lage. Es grenzt im Süden und Norden sowie westlich der Ribnitzer Straße an die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Bebauung entlang der Ribnitzer Straße (L191) reicht bis an die Waldflächen des Billenhäger Forsts; das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 45 .. 55 m zur Waldgrenze.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist zzt. Teil einer Ackerfläche, die sich weiter nach Osten bis zum Billenhäger Forst ausdehnt. Die Planung erfasst dabei die westliche Teilfläche des Flurstücks 6/5 der Gemarkung Sanitz-Dorf, Flur 2. Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 0,73 ha.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Ribnitzer Straße erschlossen, die hier als Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L191 fungiert. Die Ortsdurchfahrtengrenze befindet sich in Höhe der Straße nach Klein Freienholz, nördlich des Plangebietes. Über die Ribnitzer Straße ist das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie die Versorgungs- und Gemeinbedarfsinfrastruktur der Gemeinde erreichbar, welche hauptsächlich entlang der Rostocker Straße lokalisiert ist. ÖPNV-Angebote sind in der Ribnitzer Straße/Höhe Ernst-Schneller-Str. (Bus; ca. 850 m) sowie am Bahnhof (Bahn, ZOB; ca. 1300 m) verfügbar.

In Höhe des Geltungsbereichs des B-Plans ist die Ribnitzer Straße als Allee ausgeprägt. Die Bäume entlang der Straße sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Zur Beurteilung des Baugrunds liegen zzt. keine Unterlagen vor. Nach vorliegenden Baugrundsondierungen im Umgebungsbereich der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend von bindigen Sedimenten geprägt ist, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials sind oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt); die Mutterbodendeckschichten sind durch Bearbeitung gestört. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Bei Aufweichungen der Lehm- und Mergelschicht sind diese Böden deshalb für die Gründung von Hochbauten nur bedingt geeignet. Insbesondere für die Flachgründung von Gebäuden ist der Einsatz setzungsunempfindlicher Gründungsvarianten und / oder Baugrundverbesserungen durch Austausch ungeeigneter Weichböden zu prüfen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet anstehenden Böden nur eine geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 10^{-8}$ m/s) und als Staukörper wirken. Der Standort ist deshalb für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet. Da eine zentrale Regenentwässerung nicht anliegt wird eine örtliche Regenwasserversickerung erforderlich, die in Abhängigkeit vom konkreten Bauvorhaben erhöhte Aufwendungen zur Herstellung eines ausreichenden Speichervolumens im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) voraussetzt.

Nutzungsbeschränkungen / Altlasten:

Grund-/Oberflächenwasser:

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet des Bachs aus dem Gerichtsmoor zuzuordnen, der über den Steinbach in den Reppeliner Bach entwässert. Ca. 200 m südlich des Plangebietes, südlich des Wohngrundstücks Ribnitzer Straße 16b verläuft der verrohrte Graben 19/10/4/1/1, der weiter östlich in den Bach aus dem Gerichtsmoor einmündet. Der verrohrte Graben 19/10/4/1/1 befindet sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des WBV „Recknitz-Boddenkette“. Er gehört nicht zu den nach der WRRL berichtspflichtigen Gewässern.

Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte liegen die Isohypsen des oberen Grundwasserleiters bei etwa 42 .. 43 m ü.HN. Das Grundwasser weist mit einem Flurabstand von >5 - 10 m einen mittleren Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf.

Das Plangebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen zur Sicherung des Trinkwasserschutzes.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, Natura 2000- Gebiete (§§ 32 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope (§ 20 NatSchAG M-V/§ 30 BNatSchG) werden von der Planung nicht berührt. Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine als Allee nach § 19 NatSchAG geschützte Baumreihe, die insbesondere bei der Planung von Zufahrten von der Ribnitzer Straße/L191 zu beachten ist.

Bodendenkmale: Im Bereich des Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt (vgl. F-Plan). Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wird für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 1 (3) BauNVO werden damit die Vorschriften der §§ 4, 12 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans - mit Ausnahme der durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 nicht Bestandteil dieses B-Plans.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die geringe Größe des Baugebietes und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen.

Mit der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird gleichzeitig sichergestellt, dass die engen Grenzen des § 13b BauGB nicht überschritten werden, wonach die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf B-Pläne begrenzt ist, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Oberkante und der Tauffhöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Maßfestsetzungen orientieren sich dabei an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen das auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Planungsziel.

Grundflächenzahl: Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von \varnothing ca. 650 m² (mind. 550 m²) ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,3 so festgesetzt, so dass unter dieser Voraussetzung auf einem typischen Einfamilienhaus-Grundstück jeweils Gebäudegrundflächen von ca. 150 .. 195 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der Bebauungsdichte der angrenzenden Bauflächen an der Rinitzer Straße durchzusetzen. Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche ist auch erforderlich wegen der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die GRZ-Festsetzung berücksichtigt insoweit auch eine mit vertretbarem Kosten- und Flächenaufwand mögliche Bemessung von Retentionsanlagen.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Die Baugenehmigungsbehörde kann nach pflichtgemäßem Ermessen darüber hinausgehende Überschreitungen zulassen, wenn die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ohne diese Überschreitung wesentlich erschwert wäre. Im B-Plan werden diesbezüglich keine Bestimmungen getroffen, die dieses Ermessen einschränken.

Bauhöhe: Die Festsetzung der Bauhöhe berücksichtigt einerseits die eingeschossig geprägte Umgebungsbebauung entlang der Ribnitzer Straße sowie andererseits auch verbreitete Bauherreninteressen an kompakten, energieoptimierten Bauformen in zweigeschossiger Bauweise.

Entlang der Ribnitzer Straße wird mit der Festsetzung einer Trauffhöhe bis 4,0 m und einer Oberkante (Firsthöhe) von max. 9,5 m eine Fortsetzung der kleinteiligen Bebauung mit eingeschossig aufgehender Fassade und unterschiedlich steil geneigten Sattel- bzw. Walmdächern bewirkt. Durch Zulassung von 2 Vollgeschossen wird gleichzeitig ein Ausbau des Dachgeschosses nicht unverhältnismäßig beschränkt.

Das Festsetzungsziel liegt hier vorrangig in der Regulierung einer niedrigen Traufflinie i.S. einer bruchlosen Ortsbildentwicklung. Dieses Regelungsziel wird durch eine örtliche Bauvorschrift ergänzt, nach der strassenbegleitend (WA 1 – WA 3) eine Dachneigung zwischen 35° und 45° vorzusehen ist.

Im rückwärtigen, östlichen Teil des Plangebietes werden durch die Bauhöhenfestsetzung (TH max. 6,5 m, OK max. 9,5 m) Gebäude mit zweigeschossig aufgehenden Fassaden und flach geneigten Dächern zugelassen, die der kubischen Formensprache des Typus „Stadthaus“ entsprechen. Mit der als örtliche

Bauvorschrift ergänzten Begrenzung der Dachneigung auf max. 22° wird auch in diesem rückwärtigen Bereich eine gewisse Vereinheitlichung der Bauformen bewirkt, um auf kleinem Raum eine gestalterisch unzuträgliche Vielfalt unterschiedlicher Gebäudeformen zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Die Festsetzung der Baugrenzen sieht eine zweireihige Bebauung vor, die sich jeweils um zwei Gemeinschaftszufahrten gruppiert.

Der Bebauungsabstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird entsprechend der heterogenen Bauflucht entlang der Ribnitzer Straße und unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Allee mit ≥ 8 m festgelegt. Eine Beeinträchtigung der Bäume und ihres Wurzelschutzbereichs durch die künftige Bebauung wird damit wirksam vermieden. Gleichzeitig erlaubt die festgesetzte Tiefe der straßenseitigen Baufelder von 15 m den Bauherren eine ungezwungene Gebäudeanordnung auf dem künftigen Baugrundstück, vergleichbar der Umgebungsbebauung.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes verbleibt ein ca. 12 m breiter Streifen als Freiraum - z.B. für eine Nutzung als Hausgarten. Die Festsetzung dieser rückwärtigen Baugrenze bewirkt hier verlässliche Nachbarschaftsverhältnisse bzgl. einer weitestgehend baufreien zusammenhängenden Grundstückszone und einen durch privates Grün geprägten Übergang zwischen dem Plangebiet und dem freien Landschaftsraum.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gem. § 23 (3) BauNVO gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhalse, Eingangstreppe, Windfang, Erker etc.).

Die Zulassung von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen liegt gem. § 23 (5) BauNVO im Entscheidungsermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Bauweise: Für das Plangebiet wird in Fortführung der Baustruktur in der Umgebung eine offene Einzelhausbebauung festgesetzt.

Lärmschutzvorkehrungen:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Ribnitzer Straße/L191 (westlich angrenzend). Die Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet. Dabei bildete die Richtlinie ‚RLS 90‘ (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) die Grundlage zur Ermittlung der Beurteilungspegel.

Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 schalltechnische Orientierungswerte für unterschiedliche schutzbedürftige Nutzungen vorgegeben. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert im Tagzeitraum 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 dB(A). Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter von Grenzwerten, sind aber als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes anzusehen und als Bewertungskriterium für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen anzulegen. Erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden sodann auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt.

Anhand des Verkehrsaufkommens auf der Ribnitzer Straße (DtV 2.377 Kfz/24h) wurde danach eine Überschreitung schalltechnischen Orientierungswerte bis zu einem Abstand von 42 m (tags) bzw. 35 m (nachts) von Mitte der Landesstraße berechnet. Im Ergebnis der planerischen Abwägung wird eingeschätzt, dass die in diesem Korridor zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen zwischen 0 und 6 dB(A) [Höhe westl. Baugrenze] unter Berücksichtigung geeigneter baulicher Schutzvorkehrungen mit dem Schutzanspruch der künftigen Bewohner vereinbar sind.

Die ermittelte Orientierungswertüberschreitung liegt dabei unterhalb eines gesundheitsrelevanten Pegels. Bei Überschreitung der Orientierungswerte genießt eine Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung grundsätzlich Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen. Dies ist jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, wie auch im gegebenen Fall: Der Kfz-Verkehr auf der Ribnitzer Straße / L191 dient übergeordneten Zwecken und kann hinsichtlich des Emissionspegels von der Gemeinde nicht beeinflusst werden. Als passive Lärmschutzmaßnahme ist sodann zunächst der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) oder eine ausreichende Abstandsvergrößerung anzustreben. Dort, wo dies aus technischen, wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollten über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gegebenenfalls bauliche passive Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden. Zum Schutz vor äußeren Lärmquellen können dazu nach §

9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

Eine Abstandsvergrößerung zwischen der geplanten Bebauung und der Straße auf > 42 m ist aus Ortbildgründen unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsbebauung als Schutzmaßnahme ungeeignet. Auch die Option einer Schallschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze trifft auf Bedenken wegen des Ortsbildes sowie auch wegen der erforderlichen Freihaltung der in Frage kommenden Fläche für Straßenunterhaltungszwecke (vgl. Pkt. 5.1). Zum Ausgleich der Orientierungswert-Überschreitungen und zum Schutz der geplanten Nutzungen kann auch eine lärmabgewandte Orientierung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche in Verbindung mit einer ausreichenden Schalldämmung der Fassaden beitragen. Ist eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich oder nicht ausreichend, ist der Schutz der Bewohner im Inneren der Gebäude durch bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Hiervon macht die Gemeinde mit diesem B-Plan Gebrauch. Der erforderliche Lärmschutz wird damit in den Verantwortungsbereich der künftigen Bauherren verschoben. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109:1989-11 berechnet. Die Baufenster der Baugebiete WA1 – 3 befinden sich danach innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III. Im B-Plan werden die Baugebiete dazu als Flächen für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Damit wird die bestehende Lärmexposition der Baugrundstücke dem Bauherrn gleichzeitig klar und frühzeitig signalisiert, um eigene Dispositionen treffen zu können. Durch Einhaltung der Lärmschutzfestsetzungen wird gewährleistet, dass in den Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum sichergestellt wird. Dazu werden im B-Plan Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser nach DIN 4109 und eine lärmorientierte Grundrissgestaltung festgesetzt (TF 3.1, 3.2).

Der städtebauliche Lärmschutz ist zunächst vorrangig auf den Schutz des Außenbereichs der Wohngrundstücke ausgerichtet. Das Lärmschutzkonzept stützt sich diesbezüglich auch auf die zu erwartende Bebauung des Plangebietes und die Abschirmwirkung der künftigen Gebäude. Dabei wird darauf verwiesen dass die Beurteilungspegel unter den Bedingungen freier Schallausbreitung im (unbebauten) Plangebiet ermittelt wurden und dass der maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 an den schallabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf – insoweit also auf der straßenabgewandten Seite des betreffenden Grundstücksfreibereichs die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass im Nachtzeitraum die Außenbereiche der Wohngrundstücke normalerweise nicht oder selten genutzt sind. Die Beschränkung auf Maßnahmen des passiven, baulichen Schallschutzes am Gebäude erscheint deshalb mit Blick auf den bezweckten Gesundheitsschutz angemessen und mit Blick auf eine Lärmabschirmung verhältnismäßig.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Ribnitzer Straße / L191 verkehrlich erschlossen, die in diesem Abschnitt als Ortsdurchfahrt fungiert und neben ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch zwei je 5,0 m breite private Gemeinschaftszufahrten. Deren Lageeinordnung berücksichtigt bestmöglich die geschützten Alleebäume entlang der Ribnitzer Straße.

Die Bemessung der privaten Verkehrsfläche (einschl. einer Wendemöglichkeit) wird am Pkw als Bemessungsfahrzeug ausgerichtet. Wegen des marginalen Verkehrsaufkommens ohne Fremdverkehre und wegen der geringen Länge der Zufahrten (≤ 40 m) sowie der übersichtlich geradlinigen Trassenführung besteht kein Erfordernis für eine besondere Berücksichtigung von Begegnungsverkehr. Eine Befahrung der Zufahrten durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. (Für die Müllentsorgung werden jeweils Bereitstellungsflächen an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.)

Die Ausbildung der Zufahrten im Anschlussbereich an die bestehende Fahrbahn der Ribnitzer Straße ist im Zuge der Erschließungsplanung mit der Straßenmeisterei Pastow abzustimmen. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurden dazu bereits die nachfolgenden Hinweise mitgeteilt:

- Ausbildung der Eckausrundungen der Zufahrten mit Hochborden, die rechts und links jeweils mindestens 2m parallel zur L191 mit einem Abstand von 0,5m zum Fahrbahnrand zu führen und dann abzusenken sind;
- Ausbildung einer Gosse entlang der Eckausrundungen/Hochborde für eine entsprechende Entwässerung der Fahrbahn im Zufahrtbereich;
- Verrohrung des Straßengrabens im Zufahrtbereich (\geq DN 300) mit Auspflasterung der Böschungs- und Sohlbereiche;
- frostsicherer Oberbau der Zufahrten mind. 60cm.

Für Zwecke der Straßenunterhaltung / Entwässerung der L191 ist der Betrieb des Straßengrabens zu gewährleisten, der an das Plangebiet angrenzt. Eine Verrohrung des Grabes ist aus Sicht der Straßenbauverwaltung nicht möglich, weil der benötigte Fließquerschnitt bei einer Verrohrung nicht erreichbar sei. Zur Gewährleistung der Grabenunterhaltung/Pflege wird ein 2,5 m breiter Streifen der angrenzenden Privatgrundstücke als Fläche für ein Geh-/Fahrrecht zugunsten der Straßenbauverwaltung M-V (SBV) festgesetzt. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung dauerhaft eine Freihaltung dieser Fläche von konkurrierenden Nutzungen sichert. Ein Benutzungsrecht durch die SBV erfordert jedoch eine Grundbucheintragung auf der Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.

Eine Flächenreservierung für einen straßenbegleitenden Radweg entlang der L191 ist für den B-Plan Nr. 25 nicht von Belang, weil nach langjährigen Abstimmungen zwischen der Landesforstanstalt und der Straßenbauverwaltung M-V kein Einvernehmen über die nach Norden weiterführende Trassierung hergestellt werden konnte. Für den unwahrscheinlichen Fall einer Wiederaufnahme der Planungsüberlegungen wären die Grundstücke des Plangebietes den bestehenden Baugrundstücken in der Umgebung gleichgestellt – soweit über den bestehenden, ca. 2,3 m breiten Flächenkorridor zwischen den Alleebäumen und den Privatgrundstücken hinaus weitere Flächen für einen Radweg benötigt werden, müssen diese von den Anliegern erworben werden. Aufgrund der vg. Festsetzungen der Baugrenzen und einer Fläche für ein Geh-/Fahrrecht ist im Plangebiet jedoch sichergestellt, dass die potenziell in Frage kommenden Privatflächen dauerhaft frei von Gebäuden und Nebenanlagen sowie – bei entsprechender Inanspruchnahme des Fahrrechts durch die Straßenbauverwaltung – auch frei von größeren Gehölzen/Bäumen bleiben.

Der notwendige Stellplatzbedarf, der durch die Grundstücksnutzung verursacht wird, ist gem. § 49 LBauO M-V grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.2. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe ggf. zusätzlich

erforderlicher wassertechnischer Anlagen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH zu regeln.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ein Anschluss an die bestehende Versorgungsleitung des WWAV (DN 80 PVC) vorgesehen. Die Leitung verläuft über private Grundstücksflächen am westlichen Rand des Plangebietes. Sie ist durch einen beidseitig 2 m breiten Schutzstreifen gesichert, der nicht überbaut werden darf. Der Schutzstreifen wurde entsprechend als Fläche mit Leitungsrechten in den B-Plan übernommen. Bei direkten Berührungspunkten sind in Abstimmung mit der Nordwasser GmbH ggf. Umverlegungen zu Lasten des Grundstückseigentümers vorzunehmen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse ergibt sich nach der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) eine notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die bestehende Trinkwasserleitung führt kein Löschwasser mit; eine Versorgung über Hydranten ist deshalb nicht möglich. Für eine LöWa-Entnahme geeignete und nutzbare Gewässer stehen im Planumfeld zzt. nicht zur Verfügung. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist deshalb ein für die Löschwasserentnahme gut anfahrbares Reservoir mit einer Mindestkapazität von 96 m³ in einem Abstand von max. 300 m zum Plangebiet herzurichten bzw. neu herzustellen. Dafür kommen die Installation einer Löschwasserzisterne im Plangebiet oder eine Ertüchtigung des privaten Gewässers auf dem Flst 2/5 (Ribnitzer Str. 17) als Löschteich mit entsprechender Erlaubnis des Eigentümers in Betracht. Die Durchführung der Maßnahme ist in einem mit der Gemeinde zu schließenden Erschließungsvertrag zu sichern.

Die Schmutzwasserableitung wird durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung des WWAV (DN 80) in der Ribnitzer Straße gewährleistet.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Regenwasser ist deshalb gem. § 55 WHG grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen. Auf die aufgrund des bindigen Baugrundes erschwerten Versickerungsbedingungen wie auch auf zeitweilig erhöhte Grundwasserstände wird dabei hingewiesen. Für eine gesicherte Regenwasserversickerung sind deshalb erhöhte Aufwendungen erforderlich, um ausreichend Speichervolumen im Bodenkörper für die Regenwasserversickerung vorzuhalten (Bodenaustausch, Rigoleneinbau). Das erforderliche Speichervolumen bemisst sich dabei an dem geplanten Versiegelungsumfang auf dem Baugrundstück. Im Rahmen des Bauantrags ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen.

Energie:

Die Gas- und Eit-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH, HanseGas GmbH). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Nach der Abfallsatzung sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Dazu sind im B-Plan entsprechende Müll-Bereitstellungsplätze festgesetzt, die jeweils zur Benutzung am Abholtag vorgesehen sind. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringedienst).

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen

Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Grünordnung:

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bruchlosen Fortsetzung der im Norden und Süden benachbarten sowie westlich gegenüberliegenden Einfamilienhaus-Bebauung kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine Freiraumqualität wie im Umfeld des Geltungsbereichs erwartet werden kann.

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Artenschutz:

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird hingewiesen (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot der i.S. des Naturschutzrechts besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Aufgrund der

Zur Prüfung, ob/inwieweit die mit diesem B-Plan zugelassene Bebauung solche Verbotstatbestände auslösen kann, werden die Festsetzungen in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung der betroffenen Lebensräume geprüft. Da die Planung ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ohne artenschutzrechtliche Relevanz ist und die vg. Verbotsnormen nicht berührt werden.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 1 - 4)	6.823 m²
2.	Private Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (Gemeinschaftszufahrten)	487 m²
3.	Flächen für Versorgungsanlagen (Müll-Bereitstellungsplätze)	7 m²
3.	gesamt	7.317 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Baugebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

Bei der Erschließung und Bebauung ist es möglich, dass, bisher unbekannte Leitungssysteme (Drainagen, sonst. Rohrleitungen) aufgefunden werden. Diese sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Im grenznahen Raum besteht ein Betretungsrecht gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.