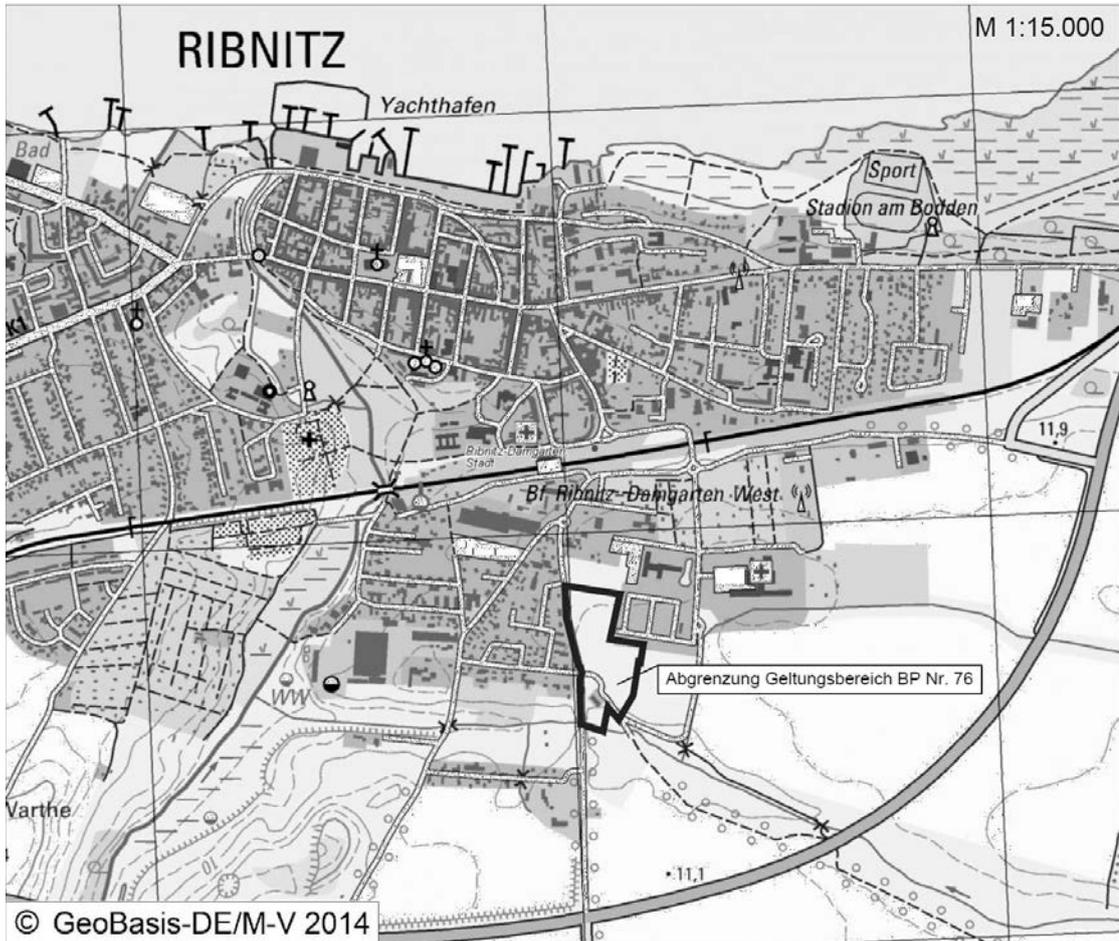


# STADT RIBNITZ-DAMGARTEN



Satzung über den  
Bebauungsplan Nr.76 „Wohn- und Mischgebiet Sandhufe III“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

---

## Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

Ribnitz-Damgarten, den .....

Frank Ilchmann  
Bürgermeister

Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 76 „Wohn- und Mischgebiet Sandhufe III“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Ribnitz-Damgarten

Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 20. August 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Planungsgebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Kartengrundlage</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
6.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
6.2	Denkmalschutz .....	7
6.3	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz .....	7
6.4	Hochwasserschutz .....	7
6.5	Bergbauberechtigung .....	7
6.6	Städtebauliche Planungen der Stadt .....	8
6.6.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	8
6.6.2	Die Satzung tangierende Planungen .....	8
<b>7</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>9</b>
7.1	Topographie .....	9
7.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation.....	9
7.3	Verkehrerschließung.....	9
7.4	Ver- und Entsorgung .....	9
7.5	Löschwasserbereitstellung .....	11
<b>8</b>	<b>Planung</b> .....	<b>11</b>
8.1	Städtebaulich-funktionale Konzept .....	11
8.2	Begründung der Festsetzungen .....	12
8.2.1	Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA.....	12
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen .....	13
8.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
8.2.4	Verkehrerschließung.....	13
8.2.5	Ver- und Entsorgung .....	15
8.2.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	17
8.3	Örtliche Bauvorschriften .....	18
8.4	Artenschutz .....	18
8.5	Immissionsschutz .....	19
8.5.1	Verkehrslärm und Lärmpegelbereiche.....	19
8.5.2	Parkplätze .....	20
8.5.3	Zusammenfassung Immissionsschutz .....	21
8.6	Alternativprüfung Standort.....	21
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
9.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung .....	21
9.2	Kosten .....	21
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll in östliche Richtung bis an die Sanitzer Straße heran weiterentwickelt werden. Entsprechend der Nachfrage an Wohnraum kann am geplanten Standort verschiedene Gebäudetypologien neben dem klassischen Einfamilienhaus, wie z.B. Doppel-, Reihenhäuser oder Geschößwohnungsbau (ggf. auch zur Miete), angeboten werden. Dies setzt eine geordnete städtebauliche Entwicklung voraus. Aufgrund des Umfangs an entstehenden Wohneinheiten, der Neuordnung des südlich gelegenen Mischgebietes sowie der erforderlichen internen Erschließung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung**

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Siedlungsbereich von Ribnitz südlich der Bahnlinie Rostock-Stralsund nimmt von der gesamtstädtischen Funktion her die Aufgabe eines das Stadtzentrum ergänzenden Infrastrukturbereichs wahr. Diese Einstufung ist bereits im Rahmen der Erarbeitung und Beschlussfassung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) im Jahr 2001 erfolgt. Der Flächennutzungsplan in der vorliegenden Fassung der 2. Neubekanntmachung nimmt diese städtebauliche Grundkonzeption auf und stellt entsprechend die Flächen östlich der Sanitzer Straße durchgehend als Mischbaufläche dar. Der Stadtbereich südlich der Bahnstrecke eignet sich dafür aufgrund seiner Lage direkt im Anschluss des Stadtkerns und der guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr in Form des angrenzenden Bahnhofs Ribnitz mit IC- und Nahverkehrshalt sowie des dort bestehenden Busbahnhofs in besonderer Weise.

Entsprechend dieser ergänzenden Funktion bestehen im direkten Umfeld des geplanten Baugebiets bereits mit dem Einkaufszentrum „Rostocker Landweg“ ein zentraler Einzelhandels-Versorgungsbereich (siehe Einzelhandelsgutachten, bulwiengesa 2013), zudem wesentliche Einrichtungen öffentlicher Dienstleistung, wie das Finanzamt und das Kreiskrankenhaus. Weiterhin besteht direkt an das Plangebiet nördlich anschließend eine Dialyseklinik; hier sind zudem ein ergänzendes Ärztehaus sowie eine Seniorenwohn- und Betreuungseinrichtung geplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 76 ist integrierter Bestandteil vorstehenden Stadtbereichs; auch hier sollen der Innenentwicklung dienende Nutzungen realisiert werden. Deren Umsetzung wird durch entsprechende Festsetzungen zu den geplanten Misch- und Allgemeinen Wohngebieten zur Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Neben der Schaffung ergänzendem, zentrumsnahen Wohnraums wird auch die ergänzende Ansiedlung von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigem nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke eröffnet.

Sowohl westlich, nördlich als auch östlich grenzen bestehende Siedlungsbereiche unmittelbar an. Zudem ist der südliche Teilbereich des Plangebiets bebaut; hier wird eine bauliche Nachnutzung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB angestrebt. Damit ist der Geltungsbereich in den bestehenden Siedlungsbereich des Hauptorts Ribnitz eingebunden; eine für die Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls relevante bauliche Prägung des Geltungsbereichs ist gegeben.

Weiterhin soll bei Planaufstellungen nach § 13a BauGB ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Rah-

men der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch vorstehend erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zudem kann nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

Schließlich gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, im Falle der Einhaltung vorgenannter Obergrenze der Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 900 m Entfernung (Luftlinie) südlich des Stadtkerns von Ribnitz. Nördlich vom Plangebiet, in ca. 400 m (Luftlinie) Entfernung, befindet sich der Bahnhof "Ribnitz-Damgarten West". In 580 m südlicher Richtung wird die Umgehungsstraße B 105 erreicht.

### **4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 umfasst die Flurstücke: 151, 152, 153, 154, 155/1 teilweise (tw), 155/3, 156/1, 156/3, 157/1 tw, 160/2, 160/5, 160/16, 161/4 tw, 161/22, 162/3 tw und 162/13 tw der Flur 11 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch das Bebauungsplangebiet Nr. 75 "Sondergebiet „Gesundheits-einrichtungen“ und Wohnen, Sanitzer Straße",
- im Osten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 55 "Wohngebiet Sandhufe I" und offene Feldmark,
- im Süden durch den Graben 30/1 des Flurstücks Nr. 111 und daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die "Sanitzer Straße".

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 3,29 ha.

### **5 Kartengrundlage**

Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro Stefan Reiche am 24.04.2013 gemessen. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom 05.04.2013 des Kataster- und Vermessungsamtes Landkreis Vorpommern-Rügen.

## **6 Planungsrechtliche Situation**

### **6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in der Planungsregion Vorpommern und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 76 enthalten:

#### **Gesamträumliche Entwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten und damit auch das Plangebiet sind dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden. Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Der Geltungsbereich ist als Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Nach Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

#### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Nach Ziffer 3.2.3(2) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Entsprechend Ziffer 3.2.3(3) sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Wirtschaftsräume gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung des Mittelbereichs vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Weiterhin soll sich nach Ziffer 4.1(3) die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte konzentrieren und sich am Eigenbedarf orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat nach Ziffer 4.1(4) in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

#### **Infrastrukturentwicklung**

Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sollen nach Ziffer 6.1(2) in allen Teilräumen der Planungsregion in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Der Versorgung in der Fläche dienen sowohl die Konzentration der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge in den zentralen Orten und zum Teil in den Siedlungsschwerpunkten als auch die Schaffung mobiler Angebote.

## **6.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmäler bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen sind. Bereits im Rahmen der Erschließungsplanung und –umsetzung findet das Bodendenkmal seitens der Stadt Beachtung.

Für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Bodendenkmal des Typs BD2 kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) 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.

## **6.3 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz**

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der festgesetzten Schutzzone III der Wasserfassungen Ribnitz/Ehmkenhagen. Die für die Ausdehnung der Schutzzone in diesem Bereich maßgebliche Wasserfassung wird nach Aussage der Unteren Wasserbehörde nicht mehr betrieben. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nicht erforderlich.

Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

## **6.4 Hochwasserschutz**

Für den Ribnitzer See wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,00 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen mit 12 m über NHN über dem Bemessungshochwasser.

## **6.5 Bergbauberechtigung**

Das Bergamt Stralsund teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien

Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“ befindet. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Erlaubnis wird vom Bergamt Stralsund gegenwärtig nicht gesehen.

## **6.6 Städtebauliche Planungen der Stadt**

### **6.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten besteht mit dem 29.09.2011 die 2. Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 76 Gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der südliche Teilbereich ab dem Kuhlradler Landweg bis zum südlichen Ende des Geltungsbereiches des BP 76 wird als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Zielstellungen und Plandarstellungen des Flächennutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten; nur so kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden.

Aufgrund der Anwendung von § 13a BauGB kann der Bebauungsplan trotz Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Wie bereits angesprochen darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets dabei allerdings nicht beeinträchtigt werden, was in vorliegendem Fall durch die gegebene Integration des Vorhabens in das vorliegende Erschließungs- und Siedlungsgefüge sowie durch die geplanten mit dem Umfeld verträglichen Nutzungen gewährleistet ist. Der FNP ist im Nachgang im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit in vorliegendem Fall erfüllt.

### **6.6.2 Die Satzung tangierende Planungen**

Im Norden grenzt der rechtskräftige BP Nr. 75 „Sondergebiet ‚Gesundheitseinrichtungen‘ und Wohnen, Sanitzer Straße“ an. Dieser dient der Errichtung ergänzender, medizinischer Einrichtungen, wie z.B. einem Dialysezentrum, Apotheke, Orthopädiebetrieb, Pflege- und Krankenfahrdienst oder ähnliches sowie im rückwärtigen Bereich eine Wohnbebauung mit einem vorzugsweise altengerechten bzw. betreuten Wohnangebot.

Nordöstlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 "Wohngebiet Sandhufe" an das Plangebiet an. Das entsprechende Gelände ist voll erschlossen und bereits nahezu vollständig bebaut.

Im südlich Drittel wird der rechtskräftige BP Nr. 29 „Sondergebiet ‚Klinik auf der Sandhufe““ teilweise auf den Flurstücken 155/1, 155/3, 156/1, 156/3, 157/1, 160/16, 161/22 und 160/5, alle teilweise, überplant. Hier stellt der BP Nr. 29 eine Verkehrsfläche dar, welche mit dem BP Nr. 76 an eine konkretisierte, städtebauliche Planung angepasst wird (Planstraße A) und um wenige Meter sich in nördliche Richtung verschiebt.

## **7 Bestandsaufnahme**

### **7.1 Topographie**

Die Topographie des Geltungsbereiches ist weitestgehend eben mit Höhen zwischen ca. 13,00 und 11,50 m über NHN von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis ca. 250 m in südliche Richtung. Auf den weiteren 100 m bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände dann von 11,50 m auf 7,50 m über NHN etwas deutlich ab.

### **7.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation**

Der nördliche, überwiegende Teil des Geltungsbereiches des BP Nr. 76 ist bis zum Fuß- und Radwanderweg „Kuhlrader Landweg“, bis auf einen Gasregelschrank einer stillgelegten Gasleitung, nicht bebaut und dient derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich des Kuhlrader Landweges, auf dem Flurstück 160/2 befindet sich ein von der Bausubstanz abgängiges, eingeschossiges Gebäude, welches ehemals als Viehankaufsstelle diente und derzeit teilweise bewohnt wird. Die Einhausung des Gasschranks der stillgelegten Gasleitung ist mit lückenhaftem Buschwerk bewachsen. Entlang des Kuhlrader Landweges bestehen vereinzelt Laubbäume und manns-hohes Buschwerk. Auf dem Gelände des geplanten Mischgebietes an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen neben vereinzelt Büschen am westlichen Randbereich auch 1 kleinerer und 5 größere Einzelbäume. Aufgrund des Innenbereiches und der Art dieser Bäume, hier Schwarzpappeln, unterliegen diese Bäume nicht den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutz-Ausführungsgesetzes (§18 Abs.1 Nr.3 NatSchAG M-V) und können bei Bedarf, unter vorheriger fachgerechter Prüfung auf Brutvogel-/Fledermausbesatz und daraus ggf. ergebene Ersatzquartierbereitstellung und unter Berücksichtigung allgemein üblicher Fällzeiten, gefällt werden. Hierfür ist, aufgrund der Größe der Bäume, bei der Stadt eine Fällgenehmigung zu beantragen. Eine Fällung ist aber aus landschafts- und ortsbildprägenden Gründen soweit möglich zu vermeiden.

### **7.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 76 angrenzende Sanitzer Straße, welche in nördliche Richtung über die Bahnhofstraße den Stadtkern von Ribnitz erreicht und in südlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ca. 400 m (Luftlinie) nördlich des Standorts der Bahnhof Ribnitz mit stündlichen regionalen Zugverbindungen nach Rostock und Stralsund sowie mehrmals täglich auch überregionalen Verbindungen. Am Bahnhof besteht zudem der zentrale Busbahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in sämtliche Stadtteile und in die umliegenden Städte und Gemeinden zu den Haupttageszeiten. Die nächstgelegene innerstädtische ÖPNV-Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m nördlich des Geltungsbereiches.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Der südliche Bereich des Stadtkerns von Ribnitz verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen in der westlich angrenzenden Sanitzer Straße. Zu den Anschlussmöglichkeiten des Baugebietes an die einzelnen Medien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

### **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 76 eine Oberleitung parallel zur Sanitzer Straße in ca. 8 m Entfernung zur östlichen Kante der befestigten Fahrbahn.

Zu den vorhandenen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

### **Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen.

Derzeit besteht eine unterirdische, private Gasleitung, welche parallel zur Sanitzer Straße und im südlichen Bereich weiter parallel zum Kuhlradler Landweg südöstlich verläuft. Diese Leitung wurde 1995 stillgelegt und gehört nicht zum Leitungsbestand der Stadtwerke. Der Gasregelschrank auf der Flurstücksgrenze 153 und 154 ist Bestandteil dieser stillgelegten Gasleitung.

Bei einem Rückbau sind aus Sicherheitsgründen die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Beim ersten Schnitt in die Leitung empfehlen die Stadtwerke die Anwesenheit eines ihrer Mitarbeiter vor Ort.

Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH weisen im Zusammenhang eines möglichen Rückbaus der stillgelegten Gasleitung auf nachfolgende Punkte hin:

- Die Gasfreiheit der stillgelegten HD-Leitung muss überprüft werden.
- Während der gesamten Bauphase müssen sämtliche Gasanlagen (Straßenkappen usw.) stets zugänglich und frei bedienbar bleiben.
- Die in den Leitungsplänen der Stadtwerke eingezeichneten Maße sind unverbindlich.
- Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen.
- Es ist vor Baubeginn mit einem verantwortlichen Fachmann der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Es ist eine örtliche Einweisung durch Beauftragte der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH erforderlich.

### **Telekommunikation**

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH gesichert werden.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien. Diese sind während Bauarbeiten zu schützen. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich im südlichen Bereich eine Haupttransportleitung (HTL) DN 300 AZ Ribnitz-Damgarten, eine HTL DN 200 AZ/GGG Ribnitz-Kuhlrade und eine Versorgungsleitung DN 100 PVC Sanitzer Straße. Die HTL „DN 300 AZ“ quert die geplante südliche Wohnbaufläche zwischen Kuhlradler Landweg und Planstraße A in östliche Richtung. Die HTL „DN 200 AZ/GGG“ verläuft parallel zur Sanitzer Straße am westlichen Rand der Mischbaufläche. Die Versorgungsleitung „DN 100 PVC“ befindet sich im Kreuzungsbereich der Sanitzer Straße/ geplante Einfahrt (Planstraße A). Diese Leitungen sind zu schützen bzw. ggf. umzuverlegen.

## **Abwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Kanalisation des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im südlichen Stadtbereich getrennt abgeleitet.

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich auf der Verkehrsfläche des Kuhlradler Landweges eine Abwasserdruckleitung „Rbz1800DL“. Diese Leitung ist zu schützen.

## **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen.

## **7.5 Löschwasserbereitstellung**

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

## **8 Planung**

### **8.1 Städtebaulich-funktionale Konzept**

Das im südlichen Stadtbereich von Ribnitz-Damgarten bestehende Wohngebiet „Sandhufe“ soll in östliche Richtung bis an die Sanitzer Straße heran weiterentwickelt werden. Entsprechend der Nachfrage nach Wohnraum können am geplanten Standort verschiedene Gebäudetypologien neben dem klassischen Einfamilienhaus, auch Doppel-, Reihenhäuser oder Mehrfamilienwohnungsbau (ggf. auch zur Miete), angeboten werden.

Das Areal gliedert sich in verschiedene Bereiche für die der geplanten Nutzung entsprechenden Gebäudetypen: Parallel zur Sanitzer Straße (Baufeld Nr.1) sind 2- bis 3-geschossige Reihen- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In

östliche Richtung, durch eine Erschließungsstraße (Planstraße B) getrennt, stehen mehrere Parzellen 1-geschossigen Einfamilienhäusern zur Verfügung, die in Bauform und Dachgestaltung hohe Flexibilität bieten (Baufelder Nr.2 und 3). Von der Sanitzer Straße beginnend durchquert eine Wohnstraße (Planstraße A) in östliche Richtung das untere (südliche) Drittel des Baugebietes. Entlang der Planstraße A (Baufelder Nr. 5, 6, 7 und 8) sind aus ortsbildlicher und städtebaulicher Sicht ausschließlich 2-geschossige Einfamilienhäuser mit Stadthauscharakter vorzuziehen. Im rückwertigen Bereich der Planstraße A (Baufelder Nr. 3 und 9) stehen ebenfalls mehrere Parzellen für 1-geschossige Einfamilienhäuser zur Verfügung, die in Bauform und Dachgestaltung hohe Flexibilität bieten.

Mit dem Kuhlraeder Landweg, der in seiner Funktion als Wanderweg erhalten bleibt, wird das Allgemeine Wohngebiet von dem südlich gelegenen Mischgebiet getrennt. In seiner besonderen Lage am Stadteingang, bietet das Mischgebiet bei hoher Flexibilität vorrangig einem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb einen vorteilhaften Standort mit direktem Anschluss an die Umgehungsstraße B105 (Rostock-Stralsund)

## **8.2 Begründung der Festsetzungen**

### **8.2.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA**

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 8.1 erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA), welches über die Planstraßen A und B erschlossen wird, stellt mit einer zur Verfügung stehenden Gesamtfläche von ca. 24.000 m<sup>2</sup> ein für die Wohnbauentwicklung eigenes Gewicht dar. Daher ist es erforderlich die allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen. Die Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur bei ausdrücklichen Bedarf und in deutlich untergeordneter Nutzung ausnahmsweise zulässig und sind auf Rücksicht benachbarter bestehender Einrichtungen, wie z. B. des südlich gelegenen Mischgebietes oder der zulässigen Nutzungen des B-Plan Nr. 75 „Sondergebiet ‚Gesundheitseinrichtungen‘ und Wohnen, Sanitzer Straße“, abzustimmen. Weitere nach § 4 BauNVO zulässige aber verkehrs- bzw. flächenintensive Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ganz auszuschließen.

Im Bebauungsplan Nr. 76 ist in den Baufeldern 2 bis 9 der allgemeinen Wohngebiete aus städtebaulichen Gründen eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen ist u.U. eine Beschränkung nur über die GRZ nicht ausreichend, einer Nutzung der Grundstücke in eine dem Umfeld verträglichen Weise gerecht zu werden. Somit wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf je zwei festgesetzt.

Das südlich des Kuhlraeder Landweges festgesetzte Mischgebiet (MI), welches ausschließlich mit dem hierfür vorgesehenen Einfahrtbereich über die Sanitzer Straße erschlossen wird (der rückwertige Kuhlraeder Landweg ist als Fuß- und Radweg festgesetzt), soll entsprechend der allgemein zulässigen Nutzungen dem Wohnen und der Unterbringung einer standortgerechten und mit dem Umfeld verträglichen, gewerblichen Nutzung dienen. Unter Berücksichtigung einer dem Gebiet entsprechenden Mischnutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe befindet sich dieses Gebiet an einem attraktiven Standort am Ortseingang und

bietet deutliches Entwicklungspotenzial für Handel, Gastro und sonstige Dienstleistung. Auf ein dem Mischgebiet entsprechendes Mischverhältnis zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ist zu achten.

### **8.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Allgemeines Wohngebiet ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,4 (maximal 40 % des Grundstücks) zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl (0,3 bzw. 0,4) sind so gewählt, dass die am Standort geplanten Nutzungen, also Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie verdichtetes Wohnen in Mehrfamilienhäuser, realisiert werden können. Dabei wird durch die Beschränkungen ein maßstäbliches Einfügen der neuen Gebäude in die größtenteils kleingliedrige Bebauung in direkter Umgebung mit größtenteils geringerer baulicher Dichte gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind ebenfalls zur Realisierung der geplanten Nutzungen erforderlich. Durch die ergänzende örtliche Bauvorschrift zur Absetzung des 3. OG vom übrigen Baukörper im Baufeld Nr. 1, wird eine zur Umgebung unverträgliche Maßstäblichkeit unterbunden und somit negative Auswirkungen auf das Orts- und auch Landschaftsbild ausgeschlossen.

### **8.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Gebäudeformen in einer städtebaulich sinnvoller und geordneter Art und Weise gerecht zu werden, ist die Festsetzung entsprechender Bauweisen in den dafür geeigneten Bereichen des Baugebietes notwendig. Die zur Sanitzer Straße hin orientierten möglichen Doppel-, Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser sollen bereits hier am Stadteingang städtisches Wohnen deutlich machen. Die rückwertige Bebauung erfolgt im Einfamilienhausstil.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen durch Festsetzung von jeweils einzelnen, größeren zusammenhängenden Baufenstern für die Wohn- und die Mischgebietsnutzung ebenfalls eine den wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen folgende flexible Grundstücksnutzung.

Der Abstand der Baugrenze des Baufeldes Nr. 1 zur Mitte der Fahrbahn der Sanitzer Straße von 15 m dient unterstützend dem Schallschutz der entstehenden Wohneinheiten sowie als Mindestabstand zu einer Hauptverkehrsstraße auch aus städtebaulicher Sicht.

### **8.2.4 Verkehrserschließung**

Für die geplanten Nutzungseinheiten im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Erschließung über die öffentlich gewidmeten Planstraßen. Hierzu erfolgt ein direkter Anschluss an die Sanitzer Straße auf Höhe des Kuhlraeder Landweges, in Form eines Kreuzungsabzweiges von der Sanitzer Straße in östliche Richtung (Planstraße A) sowie die Anbindung an die Verkehrsflächen des nördlich gelegenen BP Nr. 75 (Planstraße B).

Für die Dimensionierung der Fahrbahn der Planstraße A, entsprechend der RASSt06 des FGSV – Ausgabe 2006, ist eine Breite von 6,00 m vorgesehen, welche für einen geringen Busverkehr ausreichend ist. Bei einer Gesamtdimensionierung der Verkehrsfläche von 12,00 m besteht hinreichend Raum für erforderliche Abstandsstrei-

fen, zur Anlage eines begleitenden Gehwegs sowie, abhängig möglicher Einfahrten zu privaten Grundstücken, die Unterbringung öffentlicher, längs zur Fahrbahn angeordneter Parkplätze. Die Planstraße A sollte aufgrund ihres Charakters als Wohn- und Sammelstraße als eine Tempo-30-Zone umgesetzt werden.

Die Planstraße B verbindet das nördlich gelegene Sondergebiet „Gesundheitseinrichtungen und Wohnen“ des B-Planes Nr. 75 mit der südlich gelegenen Planstraße A. Somit besteht ein Ringschluß für die Wohnbebauung parallel zur Sanitzer Straße. Auf halber Wegstrecke der Planstraße B zweigt nach Osten ein öffentlicher Fuß- und Radweg ab, welcher eine Verbindung zwischen dem östlich gelegenen Wohngebiet und dem darauf folgenden Klinikgelände mit dem westlich der Sanitzer Straße gelegenen Wohnquartieren schafft. Die Verkehrsfläche der leicht gebogenen Planstraße B ist mit einer Gesamtbreite von 8,75 m etwas schmaler als die Planstraße A dimensioniert. Diese Erschließungsstraße hat, entsprechend des Regelfalls für zweistreifige Fahrbahnen ohne Linienbusverkehr, eine Fahrbahnbreite von 4,75 m. Der Begegnungsfall Pkw/Lkw ist bei seltener Begegnungshäufigkeit möglich. Ein separater Gehweg ist aufgrund des anzunehmenden geringen Verkehrsaufkommens nicht vorgesehen. Auf einem 2,0 m breiten Seitenstreifen am östlichen Fahrbahnrand ist, abhängig möglicher Einfahrten zu privaten Grundstücken, die Unterbringung öffentlicher, längs zur Fahrbahn angeordneter Parkplätze möglich. Die Planstraße B sollte aufgrund ihres Charakters als Wohnstraße als eine Tempo-30-Zone umgesetzt werden.

Private Stellplätze für die geplante Wohnbebauung westlich der Planstraße B sind in der dafür dargestellten Fläche „GST“ (Gemeinschaftsstellplätze) außerhalb des öffentlichen Straßenraumes vorgesehen. So stehen bis zu ca. 80 weitere Stellplätze, quer zur Planstraße, zur Verfügung. Durch mögliche straßenbegleitende Baumpflanzungen und Eingangsbereiche kann sich die Stellplatzanzahl jedoch verringern.

Die rückwertige Bebauung in den Baufeldern Nr. 3, 4 und 9 ist über die Planstraße C, von der Planstraße A ausgehend nach Norden abzweigend, bzw. über die Planstraße D, von der Planstraße A ausgehend nach Süden abzweigend, angeschlossen. Die Fahrbahnbreite der Planstraßen C und D von 3,50 m ist ohne separaten Gehweg als Wohnweg / Mischverkehrsfläche konzipiert. Aufgrund des anzunehmenden sehr geringen Verkehrsaufkommens sind die Planstraßen C und D entsprechend ihres Charakters als Wohnwege als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, welche nur mit Schrittgeschwindigkeit zu durchfahren ist (entspricht den Ge- und Verboten des Verkehrszeichen 325 der Straßenverkehrsordnung).

Eine durchgehende Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist grundsätzlich auf den Planstraßen A und B gewährleistet. Weitere freie Flächen in den Planstraßenquerschnitten können der Unterbringung von Erschließungsleitungen/Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen/Begrünung dienen.

Aufgrund der Vielzahl an Einfahrten und möglichen Baumpflanzungen entlang der Planstraßen A und B sind nahe des Kreuzungsbereiches Sanitzer Straße / Planstraße A ergänzend 17 zusätzliche private Parkplätze vorgesehen, welche den Bewohnern und dessen Gäste vorbehalten sein sollten. Durch geeignete Beschilderung ist ein Fremdparken, wie z.B. bei P&R-Parkplätzen, zu unterbinden.

Das südlich des Kuhlradler Landweges gelegene Mischgebiet ist vorzugsweise über die Sanitzer Straße zu erschließen. Um einen Verkehrskonflikt zu vermeiden, ist eine Ein-/ Ausfahrt mit einem angemessenen Abstand zum Kreuzungsbereich zu planen. Hierfür sind entlang der Sanitzer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sowie ein Einfahrtbereich definiert. Ebenso wird für die Wohnbaufläche das Ein- und Ausfahren über die Sanitzer Straße durch eine entsprechende Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt über die gesamte Länge vermieden. Die verkehrsseitige Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt ausschließlich über die Planstraßen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen in jedem Fall der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### **8.2.5 Ver- und Entsorgung**

Im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung sind die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 76 ver- und entsorgungstechnisch voll zu erschließen. Hierzu sind alle notwendigen Medien im Straßenraum der Planstraßen neu zu verlegen. Der Standort des Mischgebietes ist an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich der Sanitzer Straße anzuschließen.

#### **Niederschlagswasser**

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das auf den versiegelten Flächen der Verkehrsflächen und Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden, vom Schmutzwasser getrennt, abzuführen. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in angrenzende Gewässer (Graben 30/1) ist erlaubnisfähig. Über das Erfordernis der Behandlung und Drosselung ist im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu entscheiden.

#### **Trinkwasser / Löschwasser / Abwasser**

Die derzeit bestehende Trinkwasserleitung LR2 (Haupttransportleitung DN 300 AZ), welche nahezu parallel und nördlich zum Kuhlrader Landweg auf den Flurstücken 155/3, 156/3 und 160/5 verläuft, ist im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenraum der Planstraße A in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu verlegen. Bei einem Bestehenbleiben dieser Leitung ist ein entsprechender Schutzstreifen in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Abs. 6 BauGB festzusetzen und nachrichtlich zu übernehmen. Im Falle der Haupttransportleitung DN 200 AZ/GGG (LR1), welche in ihrer Trassenführung vorerst bestehen bleibt und ggf. der Haupttransportleitung DN 300 AZ sind Schutzstreifen von 6 Meter Breite vorzusehen. Diese Schutzstreifen dienen der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland zum Betrieb und Wartung der entsprechenden Leitungen und dürfen nicht überbaut werden.

Weitere zur Versorgung des Baugebietes notwendige Trink- und Abwasserleitungen sind im Straßenraum der Planstraßen im Rahmen der Erschließungsplanung neu zu verlegen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Hydranten innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Die von den zuständigen Behörden entsprechend geforderte Dimensionierung der Leitung und Fördermengen sind zu beachten.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Die bestehende Abwasserdruckleitung „Rbz1800 DL“ des zuständigen Abwasserzweckverbandes Körkwitz, welche vom Kreuzungsbereich Sanitzer Straße/Planstraße A entlang der Verkehrsfläche „Kuhlrader Landweg“ weiter Richtung Südosten verläuft, kann weiterhin bestehen bleiben.

## **Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen. Bei der Trassenplanung ist die Lage der Erdgasleitung außerhalb des Straßenkörpers vorzusehen. Für die Erschließung ist mit dem Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Derzeit besteht eine unterirdische, stillgelegte Mitteldruck-Gasleitung, welche im Geltungsbereich des BP Nr.76 parallel zur Sanitzer Straße und im südlichen Bereich weiter parallel zum Kuhlradler Landweg südöstlich verläuft. Die genaue Lage der Leitung ist unbestimmt und muss durch Handschachtung ermittelt werden. Diese Leitung wurde 1995 stillgelegt und gehört nicht mehr zum Leitungsbestand der Stadtwerke. Der Gasregelschrank auf der Flurstücksgrenze 153 und 154 ist Bestandteil dieser stillgelegten Gasleitung.

Bei einem Rückbau sind aus Sicherheitsgründen die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Beim ersten Schnitt in die Leitung empfehlen die Stadtwerke die Anwesenheit eines ihrer Mitarbeiter vor Ort.

Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH weisen im Zusammenhang eines möglichen Rückbaus der stillgelegten Gasleitung auf nachfolgende Punkte hin:

- Die Gasfreiheit der stillgelegten HD-Leitung muss überprüft werden.
- Während der gesamten Bauphase müssen sämtliche Gasanlagen (Straßenkapfen usw.) stets zugänglich und frei bedienbar bleiben.
- Die in den Leitungsplänen der Stadtwerke eingezeichneten Maße sind verbindlich.
- Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist durch Handaufgrabung vor Baubeginn zu prüfen.
- Es ist vor Baubeginn mit einem verantwortlichen Fachmann der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH Kontakt aufzunehmen.
- Es ist eine örtliche Einweisung durch Beauftragte der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH erforderlich.

## **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 76 eine Oberleitung parallel zur Sanitzer Straße in ca. 8 m Entfernung zur östlichen Kante der befestigten Fahrbahn. Diese Hochleitung ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu demontieren und unterirdisch, abhängig der Parzellierung der entstehenden Wohngrundstücke, an nahezu gleicher Stelle zu verlegen. Für den gesamten übrigen Geltungsbereich sind entsprechende Medien im Straßenraum der Planstraßen im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu zu verlegen. Der Standort des Mischgebietes ist an die Stromversorgungsmedien im Bereich der Sanitzer Straße anzuschließen.

Zu den vorhandenen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 1 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forde-

rung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Rechtzeitig vor Baubeginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen. Für einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung sind die Leitungstrassen von Bepflanzungen freizuhalten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung auf geeigneten Flächen im öffentlichen Raum zu verlegen.

### **Telekommunikation**

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem BP Nr. 76 eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung und Abfallentsorgungsbedingungen des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B sind für die Müllentsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Abfälle sind somit den einzelnen Grundstücken vorgelagert im Straßenraum der Planstraßen bereitzustellen.

Die Abfälle der Haushalte, welche an den Planstraßen C und D angeschlossen sind, sind derzeit im Straßenraum der Planstraße A, nahe des dortigen Kreuzungsbereiches, zur Müllentsorgung bereitzustellen. Dieser Kreuzungsbereich dient derzeit als Wendeanlage der Müllfahrzeuge.

Die Abfälle aus dem Mischgebiet sind an der Sanitzer Straße zur Abholung bereitzustellen. Eine hierfür entsprechende Fläche ist bei Vorhabenkonkretisierung zu berücksichtigen.

### **Straßenbeleuchtung**

Die Versorgung der Straßenbeleuchtung kann, entsprechend der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, ausgehend von der vorhandenen Beleuchtung Sandhufe I erfolgen.

## **8.2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

An der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 wird der Graben „30/1“ berührt. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ entsprechend §§ 62, 63 und 81 LWaG sowie §§ 39 und 40 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unterhalten. Ab Böschungsoberkante des Grabens 30/1 ist ein 5 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten und dient der Unterhaltung des Grabens. Dieser Be-

reich wird in der Planzeichnung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB und § 38 Abs. 3 WHG nachrichtlich übernommen.

Das Sichtdreieck im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B zur Unterbindung von Bauungen jeglicher Art und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe in diesem Bereich dient der Verkehrssicherheit an Unfallschwerpunkten „Kreuzungen“ und wird daher entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind verkehrstechnische und vom Straßenbauamt genehmigte und erforderliche Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherheit des Straßenverkehrs dienen.

### 8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA, Baufeld Nr. 1, zulässigen 3. Geschosses (Rücksprung um 1,5 m an der nördlichen und/oder südlichen Seite gegenüber dem 2. Geschoss, deutliches Abheben in Farbe und/oder Oberflächenstruktur) soll eine harmonische Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten.

Auch wenn mehrere große Gebäude mit 3 Geschossen (Finanzamt, Boddenklinik, Einkaufszentrum) im südlichen Stadtbereich vorzufinden sind, so bestehen westlich und östlich an den Geltungsbereich von B-Plan Nr. 76 angrenzend überwiegend Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss sowie einige Zweigeschossler. Durch vorstehende örtliche Bauvorschrift wird nun einerseits eine flexiblere Bebauung auch mit Staffelgeschoss und flach geneigten Dächern ermöglicht. Gleichzeitig wird aber durch klares Absetzen des 3. Geschosses ein zu dominierendes Erscheinungsbild mit durchgängigen 3-geschossigen Fassaden verhindert.

Die entsprechend der einzelnen Baufelder festgesetzten unterschiedlichen Dachformen dienen einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild bezogen auf die unterschiedlichen Gebäudegruppen, wie z.B. den Reihen- und Mehrfamilienhäusern entlang der Sanitzer Straße oder den Stadthäusern entlang der Planstraße A im Unterschied zu den eingeschossigen Einfamilienhäusern östlich der Planstraße B sowie der rückwertigen Bebauung entlang der Planstraßen C und D.

### 8.4 Artenschutz

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen und sonstiger planungsrelevanter Naturschutzfachlicher Belange erfolgte die Erstellung einer faunistischen Bestandserfassung und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 02.01.2014).

Im Ergebnis kommen im Planungsgebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienarten vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

In Anbetracht der Tatsache, dass das Plangebiet keinerlei Beseitigung von Gebäuden oder quartiersrelevanten Gehölzbeständen zur Umsetzung der Planung erforderlich ist, kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG und Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie betroffen sind.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen für die **Brutvogelarten** der Freiflächen und Gehölze, ist der Zeitraum der Baufeldberäumung einschließlich Entfernung der Vegetation auf das Zeitfenster außerhalb der Brutzeit (1. September bis 1. März) zu beschränken.

Bei Erdarbeiten ist zudem darauf zu achten, dass durchgehende steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (**Amphibien, Reptilien**) aus den Gräben zu entfernen sind. Die ausführenden Firmen sind von der Bauleitung entsprechend einzuweisen.

Im Planungsgebiet kommen keine artenschutzrechtlich relevanten **Fledermausarten** vor. Entsprechend besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Für die Artengruppe der Fledermäuse sind ebenfalls keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Umsetzung des Vorhabens nicht. Das im Mischgebiet bestehende, teilweise bewohnte Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurde nicht untersucht. Die artenschutzrechtliche Begutachtung ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verschieben.

## 8.5 Immissionsschutz

In der vorliegenden Untersuchung (siehe Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Umweltschutz, 01.06.2014) erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 76 der Stadt Ribnitz-Damgarten durch den Straßen- und Schienenverkehr und durch gewerbliche Emittenten hervorgerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90, für den Schienenverkehr nach der Schall 03 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Geräuschemissionen von Gewerbeeinrichtungen sind von untergeordneter Bedeutung und werden daher nachfolgend nicht behandelt.

### 8.5.1 Verkehrslärm und Lärmpegelbereiche

Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebietes sind Geräuschemissionen der tangierenden L 191 (Sanitzer Straße) und der Bahnstrecke. Sie erreichen an der westlichen Baugrenze Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) tags und maximal 55 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes wurden im Immissionsschutzgutachten (siehe Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Umweltschutz, 01.06.2014) verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und deren Wirkung beschrieben.

Die im Gutachten vorgeschlagene über 4 m hohe Schallschutzwand oder –wall entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zur Sanitzer Straße hin ist aufgrund ortsbildprägender Belange nicht umsetzbar. Hier im Ortseingangsbereich sollen ganz bewusst 2- und 3-geschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen, um den städtischen Charakter zu verdeutlichen. Darüber hinaus steht die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich durch diese Maßnahmen nicht im Verhältnis zu den entstehenden Kosten und des Verlustes von Bauland.

Können die genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht realisiert werden, wird auf passiven Schallschutz abgestellt. Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet und Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109.

Nach Realisierung des Plangebietes werden sich die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Sanitzer Straße um maximal 0,6 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum erhöhen. Diese Erhöhung ist unwesentlich, weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.5.2 Parkplätze**

Die Parkplätze PP2 und PP3 sollen den Anwohnern der umliegenden Bauflächen zur Verfügung stehen, d.h. hier werden Anwohnerstellflächen eingerichtet. Entsprechend der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (Az: 3 S 3538/94) findet das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung. Es sollte zur Sicherung der Wohnqualität bei Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums dennoch Möglichkeiten der Lärminderung, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, in Betracht gezogen werden.

#### **Parkplatz (PP2) – nördlich angrenzend im BP Nr. 75**

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen auf dem Parkplatz PP2 (siehe Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Umweltschutz, 01.06.2014) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 75 hervorgerufen werden, liegen tags unterhalb der zulässigen Werte. Nachts kommt es an den nördlichen Baugrenzen der Baufelder 1 und 2 zu einer Überschreitung des zulässigen Spitzenwertes.

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist ein Mindestabstand der nachts genutzten Parkflächen von 30 m zur schutzbedürftigen Bebauung erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksaufteilung besteht keine Möglichkeit der Verschiebung der geplanten Gebäude außerhalb des 30 m-Bereiches. Daher ist hier auf passive Schallschutzmaßnahmen abzustellen: Die Maßnahme, innerhalb des 30 m-Bereiches zum nördlich angrenzenden Parkplatzes zur schallzugewandten Gebäudeseite auf Schlafräume und Kinderzimmer zu verzichten, wird als angemessen und ausreichend eingeschätzt. Der genannte 30 m-Bereich wird in die Planzeichnung übernommen.

#### **Parkplatz (PP3) – südwestlich, innerhalb des Geltungsbereiches BP Nr. 76**

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen auf dem Parkplatz PP3 (siehe Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Umweltschutz, 01.06.2014) hervorgerufen werden, liegen tags unterhalb der zulässigen Werte. Das Spitzenpegelkriterium im Nachtzeitraum wird durch Geräuschspitzen auf dem Parkplatz PP3 überschritten. Die Überschreitungen beeinflussen den südlichen Teil des Baufeldes 1 sowie den westlichen Teil des Baufeldes 8 jeweils in einem Abstand bis zu 30 m zum nächstgelegenen Stellplatz.

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Vergrößerung des Abstandes Parkplatz-Wohnbebauung auf 30 m

**oder**

- Ausschluss von Schlaf- und Kinderzimmern im südlichen Bereich des Baufeldes 1 auf der Südseite des Baufeldes 1 sowie auf der Westseite des Baufeldes 8

**oder**

- Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Ostseite des Parkplatzes mit einer Höhe von mind. 3 m und Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite des Baufeldes 1 mit einer Höhe von mind. 4 m.

Auch wenn es nach geltender Rechtsprechung nicht erforderlich ist, wird zur vorbeugenden Konfliktvermeidung zum Schutz der geplanten Wohnbebauung auf passive Schallschutzmaßnahmen abgestellt. Dies bedeutet, dass innerhalb des Schallwirkungskreises des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum von 30 m zum nächstgelegenen Stellplatz der Parkplätze PP2 und PP3 Schlaf- und Kinderzimmer nur zur schallabgewandten Gebäudeseite zulässig sind. Die entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung berechneten Lärmschutzwände sind aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes sowie des Kosten/Nutzenfaktors nicht umsetzbar. Die Vergrößerung des Abstandes zur Wohnbebauung auf 30 m ist mit dem geplanten Siedlungsgefüge unvereinbar und auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

### **8.5.3 Zusammenfassung Immissionsschutz**

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das geplante Bauvorhaben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führt, wenn folgende Maßnahmen bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung beachtet werden:

- Errichtung von Baukörpern innerhalb des Plangebietes mit ausreichender Schalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und der Tabelle 8 der DIN 4109.
- Anordnung von Außenwohnbereichen nur auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten.
- In Bezug auf die Parkplatzflächen ist die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite auszuschließen – alternativ ist ein Mindestabstand der nachts genutzten Parkflächen von 30 m zur schutzbedürftigen Bebauung erforderlich.

### **8.6 Alternativprüfung Standort**

Gemessen an bestehenden Flächenreserven und der gegebenen planungsrechtlichen Situation besteht z. Zt. kein verfügbarer, zentrumsnaher und alternativer Standort in Ribnitz-Damgarten, wie der BP Nr. 76, welcher die Nachfrage nach Wohnbauflächen in integrierter Siedlungslage mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen, wie Lebensmittelmärkten, medizinischer Versorgung, öffentlichen Einrichtungen und dem ÖPNV, decken kann.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung**

Durch die ermöglichte, ergänzende Wohnbebauung wird das Wohnungsangebot im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten deutlich verbessert. Aufgrund der gegebenen guten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sind für den überschaubaren Zeitraum keine negativen Auswirkungen in Form eines Überangebots zu erwarten.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts sind merkliche Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation nicht zu erwarten.

### **9.2 Kosten**

Die Planung und Herstellung der internen Verkehrs- und leitungsgebundene Erschließung erfolgt durch und auf Kosten der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 76 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen der Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren.

**10 Flächenbilanz**

<b>Art der Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	23.722
Mischgebiet nach § 6 BauNVO	3.431
Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.444
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	3.196
Grünfläche, öffentlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1.071
<b>gesamt</b>	<b>32.864</b>