

# Gemeinde Sanitz


Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5

Für den Wohnpark "Kauhirtswisch", westlich des Ortseingangs,  
südlich der B 110, nördlich der Bahnlinie

Sanitz, 05.11.1996  
geändert, 18.02.1997



  
Baumler  
Bürgermeister

19. 02. 97

## **INHALT-GLIEDERUNG**

- 1. Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Planungsrechtliche Grundlagen**
- 3. Geltungsbereich und Bestand**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze**
- 8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Bodenordnende Maßnahmen**

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Sanitz besteht dringender Wohnbedarf.

Erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau steht nicht in ausreichender Weise zur Verfügung und eine Lückenbebauung ist nur noch in Einzelfällen möglich. Um die Wohnungssituation im Ort zu verbessern, im Ort ansässige Arbeitskräfte zu halten und darüber hinaus Bundeswehrangehörige ansiedeln zu können, ist es erforderlich, Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Ob seiner Lage im Raum am Kreuzungspunkt zweier Landesstraßen mit der Bundesstraße 110, im Einzugsbereich des Oberzentrums Rostock, erfüllte Sanitz Zentrumsfunktionen für das umliegende Territorium. Das wirtschaftliche Bild war geprägt vom Obstanbau, von der Landwirtschaft und von kleineren Handwerksbetrieben.

Seit 1990 vollzog sich in Sanitz eine Strukturwandlung. Die Dominanz des Obstanbaus und der Landwirtschaft besteht nicht mehr. Mehr und mehr gewinnen Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an Bedeutung.

Aufgrund seiner Randlage zur Hansestadt Rostock, der schon vorhandenen Infrastruktur und der sich ausprägenden Entwicklung zum ländlichen Zentralort, hat Sanitz einen über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Dies entspricht der Lage an der Entwicklungsachse entlang der B 110 und der zugewiesenen Funktion der Gemeinde nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.

Diese wird durch die Aufwertung Sanitz zu einem wichtigen Bundeswehrstandort (Umsiedlung mehrerer hundert Familien aus Niedersachsen) verstärkt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für das o.g. Vorhaben liegt im westlichen Randbereich von Sanitz. Durch die geplante Bebauung erhält dieser Bereich des Ortes (aus Richtung Rostock kommend) ein neues, sich harmonisch in das Ortsbild einfügendes Antlitz.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Gemeinde ausführlich mit Standorten für den Wohnungsbau auseinandergesetzt und diesen Standort am Westrand des Ortes bevorzugt.

Für das o.g. Plangebiet sprechen:

- Neues Bauland für zeitgemäße, moderne Wohnansprüche steht nur begrenzt zur Verfügung; an diesem Standort kann die Wohnbebauung sowohl in die Landschaft, als auch in die vorhandene Ortsstruktur eingebettet werden.
- Die Anbindung des o.g. Areals an die Ver- und Entsorgungsleitungen ist aufgrund der vorhandenen Leitungsführungen günstig zu realisieren.
- Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht betroffen, da der Eigentümer der Fläche keine landwirtschaftliche Erwerbseinnahme daraus erzielt und diesen Grund und Boden im Rahmen der Eigentumsrückführungen erhielt. Zwischenzeitlich befindet sich der Baugrund im Besitz des Erschließungsträgers, einer kommunalen Gesellschaft.
- Die Eigentumsverhältnisse sind eindeutig und für die Bauwilligen unkompliziert zu lösen.

Die Gemeinde gewährleistet die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Einrichtungen einer umfangreichen Infrastruktur, wie Gymnasium, Grund-, Haupt- und Realschule sowie Kindertagesstätte, Bibliothek, Sportplatz und Sporthalle für die neu ansässig werdenden Einwohner.

In Sanitz befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Banken, Arztpraxen, Apotheke sowie eine Kirche.

Gleichzeitig befinden sich weitere Einrichtungen der Infrastruktur in der Planung.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.0.1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 01.12.1992 (Vorhaben- und Erschließungsplan) und durch den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan vom 17.08.1993 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.08.1993 bis zum 14.09.1993 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form von Einwohnerversammlungen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.11.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung des Plans erfolgte mit Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.02.1995 Az: VIII 260b-512.113-01.08.35 (5) mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen.

Nach Erfüllung der Nebenbestimmungen hat sich die Gemeindevertretung zu teilweise geänderten Planungsabsichten bekannt.

Mit Beschluß vom 20.08.1996 wurde der nun vorliegende Entwurf gebilligt.

Der notwendigen Lärmschutz soll nicht mehr durch eine abschirmende Bebauung in einem Mischgebiet erfolgen, sondern durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. eine Lärmschutzwand auf den dann öffentlichen Flächen der Gemeinde Sanitz gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 für den Wohnpark „Kauhirtswisch“ wurde erneut als 4. Entwurf öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung nach § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 02.09.1996 bis zum 18.09.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten statt.

Die 4. öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Sanitz am 21.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (Parallelverfahren).

Einigen von den Änderungen möglicherweise betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde dabei anhand des ausgereichten 4. Entwurfs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und die anderen, nicht berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf.

Zwischenzeitlich wurde der erste Teilflächennutzungsplan genehmigt. Die Auflage wurde erfüllt.

Teile des Bebauungsplangebiets, die bisherigen Mischgebiete, befinden sich im von der Genehmigung ausgenommenen Teil des Flächennutzungsplans.

Damit bleibt dieser Bebauungsplan formal weiterhin ein vorgezogener Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB, wenn auch seine inhaltliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesichert ist.

### 3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 154 bis 160 und 170 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 169 der Flur 2 der Gemarkung Sanitz Dorf und hat eine Gesamtfläche von ca. 8,1 ha.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Bundesstraße 110
- im Osten: Wiesengrundgraben
- im Süden: Bahnlinie Sanitz-Rostock
- im Westen: Obstplantage

Im genehmigten Teil-Flächennutzungsplan sind für den Plangeltungsbereich Grünfläche im Ostteil des Planbereichs und Wohnbauflächen (W) im Süden des Planbereichs dargestellt. Der noch im Entwurfsstadium befindliche zweite Teil-Flächennutzungsplan wird auch für die verbleibenden Flächen Wohnbauflächen (W) darstellen.

Auf die mögliche Verlärmung durch die B 110 und die Bahnstrecke wird im Flächennutzungsplan durch entsprechende Darstellungen reagiert werden.

Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 44 m bis ca. 53 m über HN. Nach den Erfahrungen beim Bau von Mehrfamilienhäusern an der B 110 kann davon ausgegangen werden, daß eine ausreichende Tragfähigkeit für die zu errichtenden Gebäude gegeben ist. Das Gelände ist weitgehend unbebaut und wurde als Obstplantage genutzt.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der „Warnow“. Die sich aus der weitergeltenden Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser), (Beschl. Nr. 54-15/80 vom 27.03.80 des Bezirkstages Rostock und Beschluß Nr. 56-15/77 vom 19.05.77 des Kreistages Rostock-Land) ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten.

Insbesondere ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei der gesamten Bauausführung sind die Hinweise, Einschränkungen und Verbote der RiStWag und der DVGW Richtlinie W 101 zu beachten.

In der Niederung sind ein Kleingewässer und ein kleiner Teich vorhanden. Das Kleingewässer und der Teich bleiben erhalten, das Kleingewässer wird renaturiert und aufgewertet. Das Soll wird durch die umgebende Feuchtwiese vor Schäden während der Bauphase geschützt. Der Teich wird mit einem 3 m breiten Randstreifen ausgestattet, der während der Bauzeit mit einem Schutzzaun außerhalb dieser Zone zu sichern ist. Der Randstreifen darf weder befahren, noch als Lagerplatz verwendet werden.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden alle Baugebiete als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dabei die sind Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluß dieser sonst ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen erfolgte mit dem Ziel die damit zwangsläufigen Belastungen der Wohnruhe zu vermeiden. Andere Standorte in der Gemeinde verfügen über eine bessere Eignung für solche Vorhaben. Weitgehend sind sie bereits ausreichend vorhanden und unterstützen die Zentrumsfunktion der dafür geeigneten Flächen.

Das Plangebiet umfaßt:

- Gesamtfläche	ca.	81.500 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Verkehrsflächen	ca.	10.000 m <sup>2</sup>	12,3 %
- Abwasserbeseitigung	ca.	3.800 m <sup>2</sup>	4,6 %
- öffentliche Grünflächen	ca.	19.200 m <sup>2</sup>	23,6 %
- Baugebiete	ca.	48.500 m <sup>2</sup>	59,5 %

Im Geltungsbereich können ca. 120 neue Wohnungen errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz in zentraler Lage vorgesehen.

Er hat eine Größe von ca. 300 m<sup>2</sup>. Er ist allseitig einzuzäunen und mit Hecken zu umgeben. Der Zugang ist so zu gestalten, daß Kfz nicht auf die Fläche gelangen können.

Das Baugelände wird durch die B 110 verlärm. Zur Sicherung des Lärmschutzes entlang der B 110 sind auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose vom 12.03.1996 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden und weitergehende bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen festgesetzt worden.

Durch die Straßenanbindung (Planstraße A) ist eine ununterbrochene Lärmabschottung entlang der B 110 nicht möglich. Daher sind neben den Lärmschutzbauwerken auch bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden festgesetzt worden.

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt in offener Bauweise (50 m Gebäudelänge maximal und seitlicher Grenzabstand) die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in einigen Bereichen teilweise mit Reihenhäusern.

Doppelhäuser verbinden weitgehend die Vorzüge eines Einzelhauses mit den Ersparnissen des gemeinsamen Bauens. Bei Reihenhäusern ist die Bauweise ein günstiger Kompromiß zwischen dem Wunsch nach eigenem Grund, Boden und Wohneigentum, relativ geringen Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie kleinen Unterhaltsaufwendungen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden Lärmschutzwälle, bzw. Lärmschutzwände errichtet.

Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 70 cm über Fahrbahnkante hinausragen, ausgenommen sind vorhandene oder neuzupflanzende Großbäume mit einem Kronenansatz höher als 2,50 m.

## 5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Im neuen Wohnpark wird Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern und möglicherweise Reihenhäusern geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine klar umgrenzte Fläche, die aus Gründen der Wohnqualität ein in sich geschlossenes Ensemble bilden wird.

Aus den Erfordernissen einer bedarfsorientierten Planung sowie ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten wurde eine Bebauung vorgesehen, die ausreichend Freiräume für die künftigen Anwohner läßt.

Für Teile des Gebiets wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Auf den Gebäuden sind Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Neigung der Dächer darf nur 35° - 49° betragen.

Die Bedachungen sind aus Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Für die Dacheindeckungen sind Farbtöne von rot, braun bis anthrazit zulässig.

Blaue, grüne und andere grelle Farben sind nicht ortstypisch und daher nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sollen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

Nebengebäude und Garagen können mit Flachdach ausgeführt werden.

Um den Bauherren eine größere Auswahlmöglichkeit zu bieten, sind bei den hellen Außenwandflächen Putze und Sichtmauerwerk nebeneinander zugelassen. Beim Ziegelsichtmauerwerk sind alle Hartbrandsteine und Klinkersorten - auch verschiedene Formate - verwendbar.

Die Außengestaltung der Nebengebäude/Garagen sollten der der Hauptgebäude entsprechen. Eine Einpassung in das Gesamtbild des Wohnparks wird angestrebt.

## 6. Grünordnung:

Für die Grünordnung ist neben den festgesetzten Maßnahmen weiterhin der Grünordnungsplan anzuwenden. Nachfolgend werden die Veränderungen bezüglich der neuen Lärmschutzmaßnahmen und die Änderungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erläutert.

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Lärmschutzwall/-wand- als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes anzulegende Lärmschutzwall darf auf der zur B 110 gerichteten Seite nur mit Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 2 angelegt werden. Diese Böschungen sind mit standortgerechten, vorrangig heimischen Sträuchern zu bepflanzen. In der Anwuchsphase ist der Boden durch ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen (z.B. Faschinen) gegen Erosion zu schützen. Entlang des Böschungsfußes auf der zur B 110 gerichteten Seite ist eine mindestens 2 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume sind in Gruppen mit einem Mengenverhältnis von 1 Baum je 15 m Heckenlänge zu pflanzen. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist zu sichern, daß sich in einem Zeitraum von 5 Jahren eine vollständige Begrünung des Lärmschutzwalls entwickelt hat.

Steilere Böschungen auf den nicht zur B 110 gelegenen Seiten sind mit ingenieurbio-logischen Sicherungsbauweisen zu schützen und zu begrünen.

In Bereichen, in denen anstelle eines Lärmschutzwalls eine Lärmschutzwand errichtet wird, ist diese mit selbstklimmenden Klettergehölzen der Arten Efeu (*Hedera helix*) und Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii') so zu begrünen, daß nach 5 Jahren mindestens 30 % der Wandflächen bedeckt sind.

Auf der zur B 110 liegenden Seite der Lärmschutzwand ist ein mindestens 5 m breiter Streifen als dichte Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll mindestens 4 % der Gesamtstückzahl betragen. Zur Anlage eines Geh- und Radweges kann diese Breite unterbrochen werden. Wenn eine Kombination von Wall und Wand erfolgt, sind die Bestimmungen zur Begrünung des Walls verbindlich.

Die Ausführungsunterlagen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und mit ihr abzustimmen.

Mit den Veränderung des Bebauungsplans gegenüber der genehmigten Fassung erfolgte auch eine Reduzierungen der Pflanzgebote, die sich nach neuerlicher Überprüfung als teilweise wenig sinnvoll in der bisher festgesetzten Form und dem Standort (Süd- und Westgrenze des Plangebiets) erwiesen haben.

Mit dem 4. Entwurf wurde zur Kompensation eine Ausgleichslösung außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

Nach nochmaliger Überprüfung hat sich die Renaturierung des im Bebauungsplangebiet vorhandenen Kleingewässers "Kuhtränke" als die sinnvollste und effektivste Form einer Ausgleichsmaßnahme herausgestellt. Sie wurde auch so festgesetzt.

Danach ist das Kleingewässer "Kuhtränke" zu entschlammen und mit unterschiedlichen Tiefenzonen unregelmäßig zu gestalten. Es ist ein Kolk mit einer Wassertiefe von 1,50 m sowie eine Flachwasserzone bis zu 50 cm Tiefe anzulegen. Das Südufer des Kleingewässers ist von Gehölzen zu befreien. Dies soll einer verbesserten Besonnung des Kleingewässers und seiner Uferbereiche dienen. Ebenso ist eine Verbindung zu den angrenzenden Grabensystemen zulässig.

Insgesamt wird durch die nunmehr festgesetzten Maßnahmen ein weitgehender Ausgleich des ermöglichten Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Bebauungsplangebiets auf sinnvolle Art und Weise erreicht.

Dies dient gleichzeitig dem Wohnwert des Gebiets, da durch die räumliche Nähe der Ausgleichsmaßnahmen das Umfeld der Wohnbebauung verbessert wird.

Spezielle Pflanzenliste für die Maßnahmen im Zusammenhang mit den Lärmschutzmaßnahmen:

#### **Baumarten**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula

#### **Straucharten für Hecken**

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus laevigata
Rotdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus

#### **Straucharten für Böschungen im Verhältnis 1:2**

Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea



## **7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt an die B 110. Der Anbindungsbereich ist entsprechend auszubauen, allseitige Abstimmungen hierzu sind erfolgt.

Innerhalb des Bebauungsgebietes werden die Verkehrsströme über die Planstraße A auf einen Ring geleitet. Von diesen gelangt man in die verkehrsberuhigten Bereiche, die ihrerseits durch private Erschließungen im Bauland ergänzt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind dauerhafte und unverrückbare Lösungen zur Verkehrsberuhigung (z.B. Pflanzkübel, Straßenverengungen) auszuweisen.

Für die Planstraßen ist eine Beschilderung für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von weniger als 50 km/h vorzusehen.

Auch im Interesse der Durchsetzung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) sollten innerhalb des Wohngebietes keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen sollte ein Viertel der entstehenden Wohnungen betragen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzel- und Doppelhäusern 2 je Haus betragen (Carport oder Garage und Platz davor).

Um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, wird wo immer sinnvoll für die verkehrsberuhigten Bereiche und nicht wesentlich belasteten Flächen großformatiges Pflaster, Zufahrten und Stellplätze aus durchsickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) angestrebt.

Eine farbliche Absetzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche der Verkehrsarten sollte im Pflaster aus Sicherheits- und Gestaltungsgründen vorgenommen werden.

Bei der Aufteilung der Bebauungsflächen ist die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge zu sichern.

Wo dies nicht möglich ist, sind im öffentlichen Raum die entsprechenden Bereitstellungsplätze für Müllbehälter bereitzustellen. Dafür wurden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es ist zu beachten, daß die Abfuhr von Hausmüll als Straßenrandentsorgung erfolgt.

Die maximale Entfernung zwischen Halteort des Müllfahrzeuges und Bereitstellungsplatz beträgt 10 m.

Bei allen Verkehrsanlage im öffentlichen Raum ist die Nutzbarkeit für Rollstuhlfahrer durchgängig zu sichern. Der Einbau entsprechend abgesenkter Borde ist an den Querungsbereichen durchgängig vorzunehmen.

## **8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:**

### **8.1. Wasserversorgung:**

Die Gemeinde Sanitz verfügt über eine zentrale Wasserversorgung mit einem öffentlichen Wasserwerk in Niekrenz. Im Wohnbereich ist zur störungsfreien Versorgung eine Ringleitung zu verlegen. Der Anschlußpunkt wird vom Versorgungsbetrieb festgelegt.

### **8.2. Regenwasserableitung und Schmutzwasserbeseitigung:**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Regenwasser der Dachflächen von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist auf den Grundstücken zu versichern. Ein Gutachten belegt die Eignung der anstehenden Böden dafür. Auftretendes überschüssiges Regenwasser aus den Verkehrsflächen ist dem Regenrückhaltebecken auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung zuzuführen. Von dort erfolgt im Überlaufverfahren die Weiterleitung in den Vorflutgraben. Die Forderung des Wasser- und Bodenverbandes wird

erfüllt, da der Vorflutgraben in der öffentlichen Grünfläche liegt und die Grabenunterhaltung laut Wassergesetz möglich ist.

Der Errichtung einer Niederschlagsentwässerungsanlage für die Grundstücke wird nur zugestimmt, wenn entsprechende spezielle Bodengutachten die Notwendigkeit hierfür im Einzelfall nachweisen und die Untere Wasserbehörde die Genehmigung erteilt hat. Mit der Bereitstellung einer Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücke ergibt sich gemäß Abwassersatzung die Anschlußpflicht für alle an diese Anlage angrenzenden oder über eine Zuwegung erreichbaren Grundstücke und die Refinanzierungsnotwendigkeit der Maßnahme über Kanalbaubeiträge (z.Zt. 14,- DM/ermittelten m<sup>2</sup>) durch die Grundstückseigentümer.

Durch die Gemeinde Sanitz wurde der Bau einer Schmutzwasser-Pumpstation im Bereich der Bundesstraße, Flurstücke 170, 171 realisiert. Das anfallende Abwasser des Wohnparks kann über diese entsorgt werden.

### **8.3. Brandschutz:**

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, daß sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie zum Beispiel Feuerwehr und Rettungsdienst, schnell und der Zweckbestimmung entsprechend ungehindert auf den vorgesehenen Anfahrtswegen fortbewegen können.

Das Löschwasser ist über Hydranten dem Trinkwasserleitungsnetz zu entnehmen. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen erforderlich. Die technischen Voraussetzungen zur Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen sind nach Abstimmung mit der Eurawasser GmbH, dem Betreiber der Anlagen, gegeben.

Bei der Ausführungsplanung ist die Hydrantenrichtlinie (DVGW-Arbeitsblatt W 331) zu berücksichtigen.

### **8.4. Elektroenergieversorgung:**

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Ein Trafo ist auf der Nordseite der B 110 vorhanden. Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen neu erforderlichen Trafo ist ein Standort im öffentlichen Bereich möglich.

### **8.5. Straßenbeleuchtung:**

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

Es sind insektenschonende Lampen zu verwenden (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und in Anlehnung an BNatschG § 2 Abs. 9).

Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg/Verkehrsstraße in Richtung der Bebauung einzuordnen. Die HEVAG bittet um Freihaltung von Flächen (1,1 m x 0,5 m) im öffentlichen Raum. Sollte diese Einordnung nicht möglich sein, wird die Forderung erhoben, Leitungsrechte einzuräumen.

### **8.6. Heizung:**

Für Heizzwecke steht Erdgas zur Verfügung. Die Gasleitungen sind im Gehweg entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig, weil die Solartechnik den Naturhaushalt schont und gestalterisch gute Lösungen (Einpassung in die Dachflächen) angeboten werden. Sollte die Nutzung von Solarenergie vorgesehen sein, ist dies bei der Gebäudeorientierung zu beachten. Die Dachflächen sollten dann nach Süden orientiert werden.

### **8.7. Fernsprechanlagen:**

In der Gemeinde wurde eine neue Knotenvermittlungsstelle errichtet. Durch die Telekom sind die Grundstücke des Wohnparks an das Telefonnetz anzuschließen.

## 8.8. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren. Dort, wo eine direkte Grundstücksanfahrt nicht möglich ist (Privatwege), haben die Eigentümer die Behälter an den öffentlichen Bereich zu bringen.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landkreises Bad Doberan.

Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Standplätze von Abfall- und Wertstoffsammelplätzen sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich und die Entwicklung oder Ansammlung von Ungeziefer unterbunden bzw. nicht begünstigt wird.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Schaffung von Baufreiheit eventuell auch wildentsorgter Haus- und Sperrmüll als Abfall anfallen kann. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, diese Abfälle entsprechend der geltenden Abfallsatzung ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 9. Immissionsschutz:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für die Allgemeinen Wohngebiete 55/45 dB (A) Tag-/Nachtwerte für Verkehrslärm.

Folglich wurden entlang der B 110 Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Gegenüber der bisherigen Lösung des Lärmschutzproblems mittels einer speziellen abschirmenden Bebauung, die in den bisherigen Mischgebietsteilen festgesetzt war, wird nunmehr auf die Sicherung des Lärmschutzes durch die Errichtung von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden orientiert.

Mit der Schallimmissionsprognose vom 12.03.1996 des Applikationszentrums Kohlen & Wendlandt, werden Untersuchungen geführt und Lösungen an die Hand gegeben.

Nach dieser Prognose erreicht ein Lärmschutzwall, bzw. eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe über der Schallquelle (B 110) einen den allgemeinen Standortbedingungen angemessenen Schutz für eine eingeschossige Bebauung, die in deren "Lärmschatten" liegt.

Lediglich in den Bereichen der Zufahrt und den Ost- und Westrändern des Baugebiets treten naturgemäß bei der weiter südlich liegenden Bebauung leichte Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von etwa 2 dB (A) auf.

In den ausbaufähigen Dachgeschossen ist allerdings eine Verlärmung hinzunehmen, die den Lärmpegelbereichen III und IV nach der DIN 4109 entspricht. Darauf wurden auch die Festsetzungen ausgerichtet.

Für die Bereiche und Geschoßebenen, die einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt sind, wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Danach müssen in den dafür festgesetzten Teilen von Baugebieten (WA 1, 2 und 9) durch die Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Sollte dies nicht möglich sein, ist durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen ein ausreichender Lärmschutz für die Aufenthaltsräume von Wohnungen sichern.

Dies hat durch den Einbau von Außenbauteilen mit den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen nach DIN 4109 zu erfolgen.

In solchen Fällen ist auch eine ausreichende Lüftung dieser Räume durch entsprechende schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzunehmen.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind entsprechend der DIN 4109 auszubilden. Entsprechende Nachweise sind gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 zu führen.

Zu den zu schützenden Räumen zählen insbesondere die Schlafräume, die Wohnräume und die Kinderzimmer.

Es ist davon auszugehen, daß bei den vorliegenden geringen Überschreitungen der zulässigen Außenlärmpegel bereits normale Fenster und Türen, wie sie den heutigen Standards entsprechen, die notwendigen Dämmwerte aufweisen.

Daher wurde weitgehend auf die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche I und II verzichtet. Die notwendigen resultierenden Schalldämm-Maße werden aufgrund der Wärmeschutzverordnung und den damit verbundenen Standards für Außenbauteile problemlos erreicht.

Neben dem Schutz der Innenräume ist durch die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) auf den bevorzugten Südseiten der Gebäude auch deren Schutz zu sichern. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.

Zur Qualifizierung der getroffenen Festsetzungen wurden nochmalige Abstimmungen (10/96) mit dem beauftragten Ingenieurbüro geführt.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Außenlärm werden im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf und das soziale Anliegen der Schaffung von Wohnraum für vertretbar gehalten.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten.

#### **10. Bodenordnende Maßnahmen:**

Die erforderlichen Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung. Alle erforderlichen Verkehrs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der öffentliche Kinderspielplatz werden vom Erschließungsträger gebaut und danach einschließlich der Grünflächen in kommunales Eigentum überführt.