

Stadt Ribnitz - Damgarten
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4

Stadtteil Damgarten
Gartenstraße / Lerchenweg

Auftraggeber:	Stadt Ribnitz-Damgarten Stadtplanungsamt
Auftragnehmer:	Planungsgruppe Professor Laage Architekten und Stadtplaner Weidenallee 26 A 20357 Hamburg
Bearbeitung:	G. Burkhardt K. Jennrich

Stand 22.09.1994

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Lage im Ort	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Ziel und Zweck der Planung	5
5.	Sonstige vorhandene, laufende oder beabsichtigte Planungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang	5
6.	Grundsätze für den Grünordnungsplan	6
6.1	Biotische Standortfaktoren	6
6.2	Landschaftsbild	7
7.	Eingriff und Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz	7
7.1	Vorbemerkungen aus landschaftsplanerischer Sicht	7
7.2	Beschreibung des Vorhabens	7
7.3	Ermitteln und Bewerten der Eingriffe	8
7.4	Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen	8
7.5	Zusammenfassung	8
8.	Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung, Art und Maß, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 1, 2)	9
8.1	Teilgebiet 0	9
8.2	Teilgebiet 1	10
8.3	Teilgebiet 2	10
8.4	Teilgebiet 3, 7	10
8.5	Teilgebiet 4, 5, 6, 8	10
9.	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Ziff. 4	11
10.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude § 9 (1) Ziff. 6	11

11. Erschließung § 9 (1) Ziff. 11 BauGB	11
11.1 Kfz-Erschließung	11
11.2. Öffentliche Parkplätze	12
12. Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Ziff. 12 - 14)	12
12.1 Versorgung: Wasser, Gas, Elt, Telekom	12
12.2 Entsorgung: Schmutzwasser, Regenwasser, Müll, Wertstoffe	12
13. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze, Parkanlagen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)	13
14. Höhenlage der Gebäude	13
15. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 83 BauO	14
16. Lärmschutz und sonstige Immissionsaspekte (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)	14
17. Altlasten	15
18. Bodenordnerische Maßnahmen	15
19. Realisierung	15
20. Bürgerbeteiligung und TÖB-Abwägung	15
21. Flächenbilanz und überschlägige Kosten der öffentlichen Hand	16
 Anlage 1: Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen	 17
Anlage 2: Flurstücknummern und Eigentümer	19

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Deckung sowohl des Eigenbedarfs aus der vorhandenen Stadtbevölkerung als auch eines zu erwartenden mittelfristigen Zuwachses an Neubürgern aus dem ländlichen Umland muß die Stadt dafür geeignete, neue Baugebiete erschließen, da innerhalb des bebauten Ortsgebietes keine wesentlichen Bauflächen mit Baurecht vorhanden sind. Bei der Neuausweisung soll gemäß § 1(5) BauGB (letzter Absatz) "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden".

2. Lage im Ort

Das Baugebiet stellt eine landwirtschaftliche Restfläche dar, eingerahmt von zwei Kleingartenanlagen im Anschluß an die Gartensiedlung - eine Kleinsiedlungsanlage aus den 30-er Jahren. An der südwestlichen Ecke des Plangebietes existiert ein unmittelbarer Anschluß an das Erschließungssystem der Stadt (Lerchenweg). Entlang der vorhandenen Siedlung auf der Westseite liegt ein heute als Zufahrt für Garagen im Hintergartenbereich der Siedlung dienender, unbefestigter Weg. Aus dem als Ackerland genutzten Plangebiet ist 1989 eine Einzelhausparzelle geschnitten und vom Alteigentümer bebaut worden.

3. Entwicklung aus dem F-Plan

Im rechtskräftigen F-Plan der Stadt von 1991/92 ist das Gebiet als Wohnbaufläche W ausgewiesen. Es ist eines der Abrundungsgebiete im Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption. Als landwirtschaftliche Restfläche war es nicht Teil einer langfristigen landwirtschaftlichen Strukturkonzeption. Die Einordnung des Gebietes als reines Wohngebiet in Stadtrandlage ist die folgerichtige Entwicklung aus dem F-Plan.

4. Ziel und Zweck der Planung

Neben den vorgenannten Prinzipien:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- sorgsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen
- Entwicklung aus dem F-Plan

werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Schaffung von Wohneigentumsmaßnahmen für weite Kreise der Bevölkerung durch sparsame Grundstücke und deren Erschließung (§ 1 (5) Ziff. 2 BauGB)
- Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen durch Angebot unterschiedlich großer Baugrundstücke (von 200 m² bis 500 m²) (§ 1 (5) Ziff. 2 BauGB)
- Förderung von familiengerechten Wohnungen (§ 1 (5) Ziff. 3 BauGB)
- Fortentwicklung des Ortsbildes durch Aufgreifen der positiven Gestaltungsmerkmale der Gartensiedlung (§ 1 (5) Ziff. 4 BauGB)
- Berücksichtigung des Umweltschutzes und der Landschaftspflege durch Schaffung eines mit der freien Landschaft verzahnten Angers mit Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Regenwasser im Plangebiet bzw. in dessen Nähe (§ 1 (5) Ziff. 7 BauGB)

5. Sonstige vorhandene, laufende oder beabsichtigte Planungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet

Laut F-Plan wird das nördlich anschließende Kleingartengebiet langfristig zu einem reinen Wohngebiet umgewandelt werden. Konkrete Planungen sind noch nicht eingeleitet. Der B-Plan Nr. 4 geht jedoch bereits auf dieses Vorhaben insofern ein, daß entlang der gemeinsamen Grenze eine Erweiterung der Bebauung so erfolgen könnte, daß sich zusammen mit den Doppelhäusern des B-Plangebietes drei kleine Nachbarschaftsgruppen bilden könnten.

Die im Osten anschließende Gartensiedlung soll im Umfeld verbessert werden. Mittels eines Gestaltkonzeptes soll die Entwicklung der Gebäudesubstanz im Einklang mit der ursprünglichen Gestaltidee der Siedlung gefördert werden. Erste Planungsüberlegungen zu einem Rahmenplan sind den Bürgern im Herbst 1992 vorgestellt worden. Die Realisierung wird sich nach der Haushaltssituation der Gemeinde orientieren, d.h. daß z.Z. hierfür noch keine Mittel vorhanden sind.

6. Grundzüge des Grünordnungsplanes

6.1 Biotische Standortfaktoren

Zur Untersuchung der biotischen Standortfaktoren wurde eine vegetationskundliche Bestandskartierung und eine Bewertung der Biotoptypen durchgeführt. Die Aufnahme des Untersuchungsgebietes erfolgte am 16.05.1993. Im folgenden wird das Gebiet charakterisiert.

Vegetation

Bestand

Die Fläche wird überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Nur in den Randbereichen befinden sich Vegetationsstrukturen. Im Südosten befindet sich ein Gehölzstreifen, bei dem Eschen, Weiden und Flieder dominieren. Im Norden wird das Gebiet durch geschnittene Hecken aus Hainbuche, Rot-/Weißdorn und Liguster begrenzt, die teilweise mit Flieder und Brombeergestrüpp durchsetzt sind.

Bewertung

Die Ackerfläche ist als eine Fläche mit geringer Bedeutung für die Belange des Naturschutzes und der Landespflege anzusehen. Die natürliche Funktion des Bodens im Naturhaushalt ist durch die intensive Nutzung als Ackerfläche beeinträchtigt. Der Bodenwert (im Sinne der Bewertung nach dem "Hamburger Modell" ¹) ist gering. auch der Wert der Ackerfläche für die Pflanzen- und Tierwelt ist gering.

Die Ackerfläche ist kurzfristig ersetzbar. Die vorhandenen Gehölzstrukturen haben einen hohen Bodenwert und sind sowohl für die Tierwelt, insbesondere die Avifauna, als auch für die Pflanzenwelt wertvoll.

Empfehlung

Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln. Ein Saumbereich kann den bioökologischen Wert erhöhen.

Tierwelt

Auf eine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme im Rahmen des GOP wurde verzichtet.

¹Freie und hansestadt Hamburg, Umweltbehörde, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege: Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Hamburg 1991.

6.2 Landschaftsbild

Die Ortslage kennzeichnet das Planungsgebiet. Im Norden wie im Süden binden Kleingartenanlagen die Fläche ein. Die Fläche bildet den Übergangsbereich von der Siedlung, die sich im Westen anschließt zur freien Landschaft, die im Osten anschließt.

7. Eingriff und Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

7.1 Vorbemerkungen aus landschaftsplanerischer Sicht

Der überwiegende Teil der Fläche besteht aus intensiv genutzter Ackerfläche. Bei der Bewertung des Vorhabens aus landschaftsplanerischer Sicht kann auf eine rechnerische ökologische Bilanzierung (nach dem "Hamburger Modell") verzichtet werden.

7.2 Beschreibung des Vorhabens

Vor allem für Familien soll ein attraktives Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung entstehen. Den Wohngebäuden sind Mietergärten zugeordnet. Obstbaumpflanzungen in den Mietergärten betonen den Gartenstadtcharakter, der im angrenzenden Wohngebiet typisch ist. Ein kleiner zentraler Grünzug/Anger mit einer Mulde zur Regenwasserversickerung verbindet das Wohngebiet zur freien Landschaft. Für Kinder entstehen hier extensive Spiel- und Streifräume. Im wechselfeuchten Bereich der Regenversickerungsmulde können sich feuchtigkeitsliebende Pflanzengesellschaften ansiedeln. Im Straßenraum werden überwiegend kleinkronige standortheimische Straßenbäume gepflanzt. Die öffentlichen Fußwege und die Dungwege sollen wasserdurchlässig und ohne Einfassung hergestellt werden. So können sich an den Wegerandbereichen wertvolle Trittpflanzengesellschaften entwickeln und die Flächenversiegelung wird minimiert. Mit der geplanten Bebauung erhält der Ortsrand eine harmonische Abrundung.

7.3 Ermitteln und Bewerten der Eingriffe

Nach einer Abwägung der geplanten und im GOP festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Bestand kann festgestellt werden, daß ein Ausgleich gem. § 8 BNatSchG gegeben ist. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht notwendig.

7.4 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung von Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfaßt nur die Maßnahmen auf öffentlichen und halböffentlichen Flächen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrund werden nicht erfaßt. Die Kosten können nur grob und für einen beschränkten Zeitraum geschätzt werden (vgl. Kostenschätzung im Anhang).

7.5 Zusammenfassung

Die Belange der Grünordnung und des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gleichberechtigt berücksichtigt. In Wohnungsnahe entsteht ein familien- und v.a. kindgerechtes Umfeld. Eingriffe im Sinne des BNatSchG durch Bebauung und Verkehrsanlagen können im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

**8. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung,
Art und Maß (§ 3 BauNVO),
Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)**

Als Art der Nutzung wird das "reine Wohngebiet" (WR) für alle Teilgebiete festgesetzt. Die Ausnahmen nach (§ 3 (3-4) BauNVO) sind nicht zulässig, da sie in der gegebenen Stadtrandsituation i.d.R. nicht nachgefragt werden. Standorte für solche Einrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe an der alten Ortsdurchfahrt.

Das Plangebiet wird durch eine nord-süd verlaufende Planstraße von der zwei Stichstraßen nach Osten abzweigen deutlich in drei Teile gegliedert. Dies ermöglicht neben einem durchgängigen Siedlungscharakter die Ausformung von drei unterschiedlich gestalteten Teilbereichen. Eine stufenweise Realisierung wird durch diese Teilflächenkonzeption ebenfalls ermöglicht.

Neben den drei unterschiedlichen Gestaltungsvarianten besteht das Plangebiet aus acht Bauflächen, die im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise geringfügig differieren.

Die Geschosshöhen sind rings um die grüne Mitte des Angers sowie zur westlich angrenzenden Gartensiedlung niedriger (eingeschossig) gehalten, um einen weichen Übergang zu diesen eher sensiblen Nachbarnutzungen zu ermöglichen. Die äußere Bebauung rund um den Erschließungsbügel sollte hingegen in einem Teilbereich des jeweiligen Baufensters zur Bildung eines baulichen Rückgrates zweigeschossig ausgeführt werden

Der Umgebung entsprechend ist generell ist eine offene Bauweise geplant.

Für die acht Teilflächen gilt im einzelnen:

8.1 Teilgebiet 0

Dieser Bereich ist bereits mit einem neuen, freistehenden Einfamilienhaus auf ca. 1.360 m² bebaut. Diese Grundstücksgröße erlaubt ein zweites Gebäude als Doppelhausanbau oder einzelstehend. Deshalb ist hier eine Ausweisung nur für Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgenommen worden mit dem entsprechenden Spielraum durch die großflächige Baugrenzenfestlegung.

8.2 Teilgebiet 1

In direkter Nachbarschaft zur angrenzenden Gartensiedlung soll ein Reihe eingeschossiger Doppel- oder Reihenhäuser auf größeren Grundstücken entstehen, die durch ihre parallel zur Nachbarbebauung gestreckten Baukörpern mit diesen

eine räumliche Einheit bilden. Die maximale Baukörperlänge von 25 m erlaubt sowohl den Bau größerer Doppelhäuser als auch den einer kleineren Reihenhauszeile.

Zur Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche zwischen den Teilgebieten 1 und 2 wird ein sogenannter "Dungweg" in Form eines 1,50 m breiten Gehrechtes zugunsten der dortigen Anlieger festgesetzt.

8.3 Teilgebiet 2

Auf der Westseite der Haupteerschließung entsteht mit zwei längeren zweigeschossigen Baukörpern (35m) das räumliche Rückgrat des Plangebietes, unterstrichen durch eine etwas höhere Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Die Stellplätze können sowohl vor den Zeilenköpfen, als auch entlang der im Osten gelegenen Straßenseite der Zeilen errichtet werden. Im westlichen Gartenbereich verbindet ein Dungweg mit einem Gehrecht für die Anlieger die rückwärtigen Grundstücke der Teilflächen 0, 1 und 2.

8.4 Teilgebiete 3, 7

Diese Teilgebiete stellen jeweils die Randzonen zu den angrenzenden Kleingärten dar. Um einen unnötigen Dimensionssprung zu vermeiden, sind dort nur Doppelhäuser und Hausgruppen bei einer maximalen Gebäudelänge von knapp 20 m zulässig. Die Festsetzung der maximalen Dichtewerte von GRZ 0,3 und GFZ 0,5 unterstützt dieses Anliegen.

8.5 Teilgebiete 4, 5, 6, 8

Diese Teilgebiete grenzen in einem in die Landschaft ausgreifenden Rahmen direkt an den grünen Binnenraum des Angers. Hier sind, um eine Unterschreitung der Baudichte zu vermeiden, nur Hausgruppen zulässig, ohne daß dadurch eine unzumutbare räumliche Beengung hervorgerufen wurde. Diese wird weiter dadurch verhindert, daß eine Gebäudeanordnung in jeweils leicht offenen Winkeln zueinander gewählt wurde, die vielfältige diagonale Blickbeziehungen in die Tiefe der Räume fördert. Die max. Dichte von GRZ 0,4 und GFZ 0,7 - 0,8 erhält Spielräume auch für die kleineren Mittelgrundstücke.

9. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der Baufenster zulässig, damit werden alle Lösungen abgedeckt, die z.B. ins Gebäude integrierte Garagen oder angebaute Carports vorsehen. Um zu vermeiden, daß im eher privaten Hintergartenbereich solche Anlagen entstehen, sind für die außerhalb der Baufenster angeordneten Stellplätze oder Carports gesonderte Bereiche ausgewiesen z.T. auch in Form von Gemeinschaftsanlagen. I.d.R. sind diese so angeordnet, daß zwischen Carport und Straßenrand ein Vorbereich von 5 m Tiefe, auf dem z.B. der Zweitwagen oder der Besucherwagen abgestellt werden verbleibtkann. Der Hauptstellplatz muß mit einem Carportdach (Satteldach parallel zur Straße) überdacht werden, damit ergibt sich auch ein Lärmschutz für die anschließenden Häuser.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Für das gesamte Gebiet ist die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten pro Hauseinheit auf 2 begrenzt. Hiermit soll vermieden werden, daß Mehrfamilienhausgruppen entstehen. Da entsprechend dem Generalziel hier mit besonders familienfreundliche Wohnungen gefördert werden sollen und in der unmittelbaren Nähe mehrgeschossige Wohnanlagen mit Kleinwohnungen bereits existieren, ist mit einer einseitigen Bevölkerungsstruktur im weiteren Quartiersgefüge nicht zu rechnen.

11. Erschließung (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Grundsätzlich ist das Plangebiet im flächensparenden Erschließungssystem geplant. Es werden die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE '85) angewendet.

Zur Minimierung von öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bereich der Planstraßen C und E die straßenabgewandten Doppelhaushälften mittels eines 3 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erschlossen.

11.1 Kfz-Erschließung

Der Regelquerschnitt von 4,75 wird als Mischverkehrsfläche angelegt und entspricht damit dem Typ AW1. Dieser Querschnitt ist bewußt an der unteren Grenze

der Empfehlungen angesiedelt, da die Zahl der Wohneinheiten immer unter der in der EAE '85 genannten Obergrenze pro Bemessungsabschnitt bleiben wird.

11.2 Öffentliche Parkplätze

Im Gebiet sind 19 öffentliche Besucherparkplätze angeordnet, das sind etwas mehr als 30% der avisierten 45 - 50 Wohneinheiten. Dies ist wegen der darüber hinaus existierenden Plätze vor den Carports auch bei einem höheren Zweitwagenanteil ausreichend bemessen.

12. Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Ziff. 12 - 14 BauGB)

Die Leitungen werden aus Gründen der Flächeneinsparungen ausschließlich im Straßenraum gelegt. Dies ist bei Mischflächen gemäß Ziff. 4.2.7 EAE '85 als untere Norm möglich.

12.1 Versorgung: Wasser, Gas, Eit, Telekom

Die Versorgungsträger sind mit ihren Leitungssystem im Bereich Gartenstraße/Lerchenweg also im unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes. Kapazitätsprobleme entstehen wegen der ohnehin in Arbeit befindlichen Modernisierungsmaßnahmen nicht.

12.2 Entsorgung: Schmutzwasser, Regenwasser, Müll, Wertstoffe

Schmutzwasser wird an das vorhandene Netz unmittelbar angeschlossen, Kapazitäten im funktionierenden Klärwerk sind vorhanden.

Regenwasser wird i.d.R. von den Dächern in den Gartenräumen gesammelt bzw. von dort aus an der Oberfläche über Mulden im Anger zusammen mit dem Wasser der Straßen gesammelt und dem vorhandenen Grabensystem zugeführt.

Müll wird hausweise entsorgt, die Standplätze sind jeweils am Straßenrand in den Vorgärten. Diese Plätze werden laut textlicher Festsetzung eingegrünt, damit sich eine harmonisches Straßenbild ergibt.

Wertstoffe werden im Bereich der Teilfläche 7 auf einen ebenfalls eingegrünten Standplatz gesammelt.

13. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze, Parkanlagen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Zur funktionalen und optischen Verzahnung mit der offenen Landschaft einerseits und dem vorhandenen innerörtlichen Grünflächen andererseits ist die Bebauung um einen zur Landschaft offenen Anger gruppiert. Am westlichen Ende des Angers wird im Kinderspielbereich von ca. 600 m² ausgewiesen. Der Bedarf nach DIN 18034 aus dem Neubauprogramm liegt bei 0,75 m²/EW und ca. 150 EW bei ca. 50 WE wesentlich darunter. Entsprechend können die Geräte geräumig angeordnet werden. ein fließender Übergang in die anschließende Parkfläche wird den später notwendigen Rückbau von Geräten bei abnehmendem Bedarf optisch begünstigen.

Die öffentliche Parkfläche dient u.a. auch der Regenwasseraufbereitung und Versickerung.

An der Südgrenze verbleibt ein schmaler, öffentlicher Grünstreifen, er dient z.Z. der Fußwegeverbindung zu den anschließenden Kleingärten.

14. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung, daß die Oberkante Fertigfußboden nicht mehr als 45 cm über der Höhe des vorderen Straßenanschlusses liegen darf, soll erstens vermieden werden, daß die Gebäude bei voller Ausnutzung der BauO zu hoch stehen und es zu unangemessenen Verschattungen kommen kann und zweitens vermieden wird, daß die Keller - falls solche gebaut werden, zu (nach BauO) nicht zulässigen Wohnzwecken genutzt werden und drittens Kellergaragen vermieden werden, deren i.d.R. steile Rampen die gärtnerische Nutzung und Anlage der Vorgartenflächen weitgehend verhindern.

15. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO Mecklenburg-Vorpommern)

Die textlichen Festsetzungen Teil B Ziff. 1 ff. dienen zur Einpassung der Siedlung in das tradierte Ortsbild, welches an dieser Stelle ganz wesentlich durch die vorhandene Gartensiedlung geprägt ist. Die vergleichsweise dichte Bauweise erfordert darüber hinaus ein höheres Maß an allgemeiner Verbindlichkeit, da die Einwirkung der Nachbargebäude auf die jeweiligen Einzelparzellen nicht wie bei freistehenden Häusern durch tiefere Gärten und deren Bepflanzung vermindert wird.

Die städtebauliche Grundstruktur mit drei in der Erschließung getrennten Quartieren, gruppiert um eine grüne Mitte, wird durch eine entsprechend differenzierte Gestaltungskonzeption für die jeweiligen Bereiche gestärkt. Jedes Quartier soll dabei durch die jeweils festgesetzten Bauformen, Materialien, und Farben seine eigene, unverwechselbare Identität erhalten.

Für alle Gestaltungs- und Materialvarianten soll die hellere Gestaltung der Giebel durch Lichtreflexion eine freundliche Grundstimmung erzeugen, ohne daß bei den wesentlichen Wandelementen auf den pflegeleichten und robusten Vormauerstein verzichtet werden muß; ebenso zur Aufhellung des Gesamtcharakters dient die Festlegung der Fensterfarbe in weiß. Die gestalterische Anpassung der Nebengebäude an die Haupthäuser ist wegen der z.T. direkten Verbindung von Carports und Kellerersatzräumen mit den Giebelwänden der Häuser dringend erforderlich, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen zumal es sich häufig um Gemeinschaftsanlagen handeln wird.

16. Lärmschutz und sonstige Immissionsaspekte (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Durch die vom Bund verbriefte Aufgabe des Flugbetriebes im ehemaligen russischen Fliegerhorst entfällt die bisherige Lärmbelastung; andere störende Immissionsquellen sind nicht vorhanden.

17. Altlasten

Bis zur Planfeststellung sind keine Anzeichen von Altlasten aufgespürt worden.

18. Bodenordnerische Maßnahmen

Bis auf die Parzelle Nr. 1350 und 1439 ist das Plangebiet in städtischer Hand. Die Parzelle Nr. 1439 kann in einer formlosen Umlegung zusammen mit der städtischen Fläche bebauungsgerecht parzelliert werden. Entsprechende Absprachen zwischen Stadt und privatem Grundstückseigentümer sind zu treffen.

19. Realisierung

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur B-Planaufstellung. Mit den Erschließungsmaßnahmen kann zügig begonnen werden, eine Vorabgenehmigung liegt vor.

20. Bürgerbeteiligung und TÖB Abwägung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nach eingehender Diskussion keine Einwendungen gegen die Planung geäußert worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ebenfalls keine grundlegenden Bedenken zutage gefördert.

21. Flächenbilanz und überschlägige Kosten der öffentlichen Hand

Wohnbauflächen	Nr.	ca. m ²
	0	1360
	1	2650
	2	2440
	3	2010
	4	2730
	5	910
	6	2010
	7	2300
	8	1020
	Su	17430
Spielfläche		610
Grünfläche	Mitte	2410
	Süd	850
Verkehrsfläche		4260
Insgesamt		25560

Die in der Anlage 2 (Kostenschätzung Erschließung) aufgeführten Kosten sowie jene in Anlage 1 (Kostenschätzung Grünordnungsplan) ergeben einen gemeindlichen Anteil bei Übernahme von 10% der Gesamtkosten von ca. DM 120.000,-- bis DM 160.000,--.

Borbe
Bürgermeister


Anlage 1

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahmen

Grünordnungsplan Nr. 4 "Gartenstraße / Lerchenweg", Stadtteil Damgarten

Stadt Ribnitz - Damgarten

Die Ermittlung von Kosten für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfaßt nur die Maßnahmen auf öffentlichen und halböffentlichen Flächen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrund werden nicht erfaßt. Nicht erfaßt sind außerdem die Maßnahmen zur Gestaltung der nach DIN 18034 notwendigen Spielflächen. Die Kosten können nur grob und für einen beschränkten Zeitraum geschätzt werden.

Im einzelnen werden folgende Kosten anfallen:

Nr.	Menge	Einheit	Kurztext	Einheitspreis	Gesamtpreis
1	45	St.	Bäume m.B., StU 18-20 cm liefern und pflanzen, einschl. 2-jährige Pflege	1.000,--	45.000,--
2	2000	m ²	parkartig gestaltete, öffentlichen Grünflächen herstellen	18,--	36.000,--
3	550	m ²	Versickerungsmulde für Niederschlagewasser herstellen; Boden abschieben und Initialpflanzung	40,--	22.000,--
4	150	m ²	Bewachsenen Bodenfilter zur Regenwasserreinigung	90,--	13.500,--
5	200	m ²	vorhandene Gehölz- und Gebüschflächen von Müll und Unrat säubern sowie 2-jährige Pflege	1,--	200,--

			Zwischensumme		117.428,--
6			zzgl. 15% Nebenkosten für vertiefende Planungen, Un- tersuchungen und Konzepte		17.614,--
			Zwischensumme		135.042,--
			zzgl. 15% MWSt		20.256,--
			Für Unvorhergesehenes u. zur Rundung		5.429,--
			Gesamtsumme		160.000,--

Anlage 2

Flurstücknummern und Eigentümer

Im Besitz der Stadt Ribnitz-Damgarten:

Flurstücke Nr.	1401/3	
Flurstücke Nr.	1435	
Flurstücke Nr.	1425	(teilweise)
Flurstücke Nr.	1440	
Flurstücke Nr.	1441	
Flurstücke Nr.	1442	
Flurstücke Nr.	300	(teilweise)
Flurstücke Nr.	1357	
Flurstücke Nr.	1344/13	(teilweise)
Flurstücke Nr.	1435	(teilweise)

Kerstin und Thorsten Harder

Flurstücke Nr.	1350
Flurstücke Nr.	1439