

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 17
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Wohngebiet Pütnitz“**

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	7
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	9
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	10
10.6	Fernmeldeeinrichtung	10
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.8	Abwasserbeseitigung	11
10.9	Müllbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale	11
12.	Altlasten	12
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
	Planfestsetzung: Naturhecke	13
	Planfestsetzung: Baumpflanzungen	13
14.	Immissionsschutz	14
15.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
16.	Entschädigungsrechtliche Ansprüche	14
17.	Kostenschätzung	15

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1999 wurde die von der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten am 9. September 1998 beschlossene I. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 Absatz 2 BauGB teilgenehmigt. Auf dieser Grundlage wurde das „Wohngebiet Pütnitz“ zur städtischen Neuordnung und Deckung eines Wohnbedarfes in Ribnitz-Damgarten entwickelt.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein Lage- und Höhenplan vom 21. April 2000 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 10 / 18069 Rostock - Evershagen
Tel.: 03 81 / 77 64 90

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Pütnitz

- Flur 2
Flurstück: 105/2, 105/4, 105/5, 105/6, 129/1, 129/2, 130/1, 130/2, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140/1, 140/2, 141, 142/1, 142/2, 143/3, 143/4, 146/1, 161/1, 161/2, 161/3, 161/5, 162/1, 162/2, 162/3, 162/5, 166/1, 166/2

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Pütnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Begrenzung des Straßenraumes der „Pütnitzer Straße“
- im Westen durch Wiese
- im Süden durch die nördliche Grenze des Boddenwanderweges
- im Osten durch vorhandene Bebauung und Gärten

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Der Großraum wird durch Ablagerungen der Grundmoräne der Weichselvereisung geprägt. Es steht großflächig Geschiebemergel und teils sandüberdeckter Geschiebemergel an.

Direkte Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wurden nicht gemacht. Durch die gebietsumschließende Wohnhausbebauung und vorhandener Bebauung auf dem Areal mit Stallungen und Wohngebäuden ist nachgewiesen, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Morphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von ca. 4,50 m über HN nördlich, gleichmäßig auf ca. 0,50 m über HN in südlicher Richtung ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der Ortsteil Pütnitz entstammt einem ehemaligen Rittergut, das nach Zerstörung Mitte des 17. Jahrhunderts als Gut weitergeführt wurde und sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Damgarten als eigenes Dorf entwickelte (siehe Anlage). Im Jahre 1928 erfolgte die Eingemeindung nach Damgarten und 1945 die Enteignung des Gutes.

In der Folgezeit entwickelte sich Pütnitz als Ort der Landwirtschaft. Die vorhandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Gutes wurden durch Umbau und Erweiterungen verändert und für die Viehhaltung genutzt. Das unter Denkmalschutz stehende Gutshaus sowie das einstige Verwaltergebäude wechselten den Besitzer und wurden zur Mehrfamiliennutzung ausgebaut.

Teile des ehemaligen Gutsparkes verwilderten oder wurden mit Nebengebäuden und Erschließungsanlagen bebaut. Das aus dem 18. Jahrhundert stammende Gebäude der Familiengruft im Gutspark wurde nach 1945 aufgebrochen und war wegen fehlenden Sicherungsmaßnahmen langsam dem natürlichen Verfall preisgegeben. Heute ist nur noch eine Ruine sichtbar.

Nach der politischen Wende 1989 erfolgte schrittweise der Rückgang der Viehhaltung bis schließlich der Standort Pütnitz aufgegeben wurde. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind gegenwärtig ungenutzt, teilweise verfallen und sollen abgebrochen werden.

Das Gutshaus mit dem Restpark ist als Denkmalobjekt nach §5 (1) DSchG M-V unter der Nr. 806 in der Denkmalliste des Landkreises NVP erfasst. Durch fehlende Sanierungsmaßnahmen stellt sich das Gebäude in einem baufälligen Zustand dar. Dennoch erfolgt derzeit eine Nutzung in unzumutbaren Wohnverhältnissen als Mehrfamilienhaus.

In unmittelbarer Nähe zum Gutshaus befindet sich das ehemalige Verwaltergebäude, das Recherchen zur Folge aus dem 17. Jahrhundert entstammt. Derzeit steht das Wohnhaus leer und ist dem Verfall preisgegeben. Weitere bewohnte Gebäude mit jüngerer Baugeschichte erhalten Bestandsschutz. Sie sollen durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen in die Neubebauung integriert werden.

Das Baugebiet befindet sich im dörflichen Ortsteil Pütnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es wird nördlich durch die „Pütnitzer Straße“, im Süden durch den Boddenwanderweg mit dahinter liegenden Feuchtwiesen der „Recknitz“ und im Osten sowie Westen durch Acker bzw. Grünland umgeben.

Die Fläche stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar. Außer den Naturdenkmälern (Bäume) gibt es keine durch den Naturschutz in sich geschlossenen Flächen, die gesichert sind. Als landschaftsprägende Elemente sind zwei Weiher an der Zufahrt zum Gutshaus sowie die Großbäume zu nennen.

Als nächstes Fließgewässer der Umgebung verläuft in südlicher Richtung die „Recknitz“, die in unmittelbarer Nähe in die „Ribnitzer See“ mündet.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt 18 neue exklusive Einzelhäuser ausgewiesen.

Gleichzeitig ist die Sanierung des Gutshauses und des ehemaligen Verwaltergebäudes beabsichtigt. Nach erfolgter Sanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten sollte eine Aufnahme des ehemaligen Verwaltergebäudes in die Denkmalliste des Landkreises NVP beantragt werden.

Der angrenzende Gutspark wird als öffentlicher Park gärtnerisch überplant und entlang des Boddenwanderweges in westlicher Richtung erweitert. Er beherbergt mit seinen beachtlichen Naturdenkmalen, unter anderem eine Sommer - Linde, lat. *Tilia platyphyllos* mit einem Pflanzjahr von 1696 angegeben, einen gesunden und landschaftsprägenden Baumbestand. Die Naturdenkmale und der weitere Baumbestand bilden die landschaftsgestalterische Grundlage für den südlichen Parkbereich. Schmale, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Wege, die von vereinzelt Sträucher gesäumt werden, erschließen den Bereich. Dabei übernehmen die heimische Kleingehölze eine gliedernde Wirkung.

Eine weitere Aufwertung des Gebietes ergibt sich mit der Sanierung des Gebäudes der Familiengruft, die durch den Park umgeben wird. Durch entsprechende Wegführung ist die Familiengruft vom Boddenwanderweg und von der zukünftigen Bebauung aus gut für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Die sich zwischen dem Gutshaus und der „Pütnitzer Straße“ befindenden Weiher sind Bestandteile eines weiteren öffentlichen Parkes, sie sollen gereinigt und naturnah saniert werden.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der ehemaligen LPG - Stallungen sowie baulichen Anlagen (Silogruben) mit entsprechend versiegelten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Es gibt bereits Zusagen des Eigentümers, dass in absehbarer Zeit diese Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden.

Zwei Anliegerstraßen, Planstraße A und Planstraße B, erschließen das Gebiet verkehrstechnisch von der „Pütnitzer Straße“ aus.

Ein Gehweg verbindet die Anliegerstraßen miteinander. Weitere fußläufige Anschlüsse in Richtung Gutshaus und Boddenwanderweg sorgen für eine günstige Erreichbarkeit der natürlichen Umgebung.

Das gesamte Baugebiet befindet sich auf bereits bebautem Gelände. Durch die Überplanung des Gebietes soll eine Ausweitung über den bisherigen Baugrenzen verhindert werden. Nach den erforderlichen Abbrucharbeiten sollen auf großzügig angelegten Grundstücksflächen zeitgemäße Wohnhäuser errichtet werden.

Entsprechende entschädigungsrechtliche Ansprüche für baulichen Anlagen, die derzeit als Wohnnutzung dienen und als Abbruch in der Planzeichnung gekennzeichnet waren, sind gegenstandslos. Die zwei betroffenen Gebäude wurden bei der Überarbeitung der Planung durch entsprechende Festsetzungen integriert.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Deckung des Wohnbedarfes im vorstädtischen Bereich der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen dem Ortsbild angepasste Wohnhäuser in einer attraktiven Randlage zur „Ribnitzer See“ errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind ausnahmslos Einzelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das Gutshaus mit dem ehemaligen Verwaltergebäude sowie das östlich liegende Wohnhaus werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Alle drei vorhandenen Gebäude weisen eine Zweigeschossigkeit auf.

In diesem Bereich sind kleine Beherbergungsbetriebe und / oder Schank- und Speisewirtschaften auf gehobenem Niveau vorgesehen.

Das Allgemeine Wohngebiet schließt alle weiteren zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aus. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Auf die maximale mögliche GRZ von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet wird zugunsten der ländlichen Lage verzichtet.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

Sockel:	max. 0,50 m	Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
Traufhöhe:	max. 3,50 m	als Höchstpunkt, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
Firsthöhe:	max. 9,50 m	als Höchstpunkt, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Ortsbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden.

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 35 - 50° Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen. Um ein harmonisch - gediegenes Gesamtbild in der Ortslage Pütnitz zu erzielen, wurden alle weiteren Farben ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude außer für Carports.

Die großzügig geschnittenen Grundstücke stellen eine Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnumfeld dar. Des weiteren tragen eine aufgelockerte Bebauung, Schaffung von privaten Grünanlagen und einer flächensparenden Verkehrsführung dazu bei.

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Holzzäune oder Hecken ausgeführt werden. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht zulässig.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

Der Bau der Leitungsnetze (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) ist gemäß § 38 Absatz 1 LWaG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Stralsund.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	53.411,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	17.650,0	33,04
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,25	4.412,5	(8,26)
Private Grün- und Gartenflächen	13.237,5	(24,78)
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	5.500,0	10,30
Vorhandene Bebauung	1.100,0	2,06
Wasserfläche	1.600,0	3,00
Öffentliche Grünfläche / Park	27.561,0	51,60

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Derzeit ist Pütnitz durch den Individualverkehr erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist nicht vorgesehen. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich in der „Barther Straße“ im Stadtteil Damgarten.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Pütnitzer Straße“ sowie der „Kirchstraße“ an die „Barther Straße“ (NVP K2) angeschlossen.

Die Anbindung erfolgt über die Planstraßen A an die „Pütnitzer Straße“ (Schnitt C - C), wobei diese im Bereich des Plangebietes selbst ausgebaut wird. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A auf der Satzung ist die Straße mit einer Breite von 5,75 m auszubilden.

Im Bereich des Gutshauses erhält die Stichstraße Planstraße B (Schnitt B - B) einen Wendekreis (Außenradius R = 14,0 m). Generell erhalten die Erschließungsstraßen, Planstraße A und B, die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich.

Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unterstreicht das Allgemeine Wohngebiet in ländlicher Lage. Außerdem würde die geschwungene Straßenführung fahrdynamisch gar keine höhere Geschwindigkeit zulassen.

Der Fußgängerbereich zwischen den Planstraßen A und B wird nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt.

Im Bereich der Planstraßen A und B sind Standorte für Müllbehälter ausgewiesen. Hier können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Planstraßen A und B zu sichern. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Ein Fahrrad- und Gehweg (Schnitt D - D) verbindet zum einen die Planstraßen A und B, zum anderen werden Bereiche wie das Gutshaus oder der Boddenwanderweg angeschlossen.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und sechs öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen (24

Baufelder) ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird nahezu gefolgt. Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Für die Deckschicht der Straße ist Asphalt vorgesehen. Der Gehweg erhält Betonpflaster und wird so gestalterisch von der Fahrbahn getrennt. Betonpflaster dient auch für die Fahrrad- und Gehwege.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten. Eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, definiert in der Planzeichnung die entsprechende Signatur.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß erster Änderung des FNP ist die ausgewiesene Fläche Teil einer großflächigen Wohnbaufläche. Die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Ein Hochwasserschutz ist nicht erforderlich, da die Baufelder des Gebietes eine Höhenlage von 2,80 - 4,50 m über HN aufweisen. Die Entfernung zum Gewässer bleibt unverändert, weil sich die geplanten Baufelder im Bereich der vorhandene Bebauung befinden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt. Die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Im Rahmen der Erschließung ist auf die Erhaltung landwirtschaftlicher Entwässerungssysteme zu achten.

Mit Schreiben vom 21. August 2001 bestätigt die Deutsche Telekom AG, dass über dem Plangebiet keine Richtfunktrasse (n) verläuft (verlaufen).

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich 20-kV - Kabel und 0,4-kV - Hausanschlusskabel. Diese Kabel sind bei der Erschließung zu beachten.

Oben genannte Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der

e.dis Energie Nord AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der e.dis Energie Nord AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der e.dis Energie Nord AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Der Erschließungsträger wird laut AVB Elt V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuss) beteiligt.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Innerhalb der neuen Straße ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Erneuerung der Trinkwasserversorgung ein Erschließungsvertrag mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten abzuschließen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Trinkwasserbedarf von mehr als 20 m³/d bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (StAUN). Die Genehmigungsanträge sind in Form und Umfang entsprechend der Wasserunterlagenverordnung (WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28.07.1995) durch die Stadt (Tiefbauamt) einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und mit der Brandschutzstelle abzustimmen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie z.B. Feuerwehr und Rettungsdienst schnell und der Zweckbestimmung entsprechend, ungehindert auf dem vorgesehenen Anfahrtsweg fortbewegen können. Optische und fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind in der Planungsebene interdisziplinär zu entwerfen. Entsprechende bauliche Voraussetzungen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der: Deutschen Telekom AG

Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Klein Schwaßer Weg 7 - 8
18198 Groß Schwaß
Tel.: 03 81 / 4 57 - 59 14 oder 59 13
Fax: 03 81 / 4 57 - 59 18

eine Aufgabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der: Deutschen Telekom AG

Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Biestower Weg 6 a
18198 Kritzmow
Tel.: 03 81 / 4 57 - 50 89 oder 50 90
Fax: 03 81 / 4 57 - 50 98

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die Kabel Deutschland GmbH wurde am Planverfahren beteiligt.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen geführt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler in die „Recknitz“.

Die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in die „Recknitz“ bedarf der Zustimmung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund. Im Rahmen des Erschließungsprojektes ist diese Einleiterlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

10.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

10.9 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Für die Erschließungsstraße werden außerhalb des Lichtraumes der Planstraße A Mülltonnenstellflächen anberaumt. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeugen ist durch den Straßenquerschnitt abgesichert, ein Wenden damit nicht erforderlich.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Anordnung eines Recyclingcontainerstellplatzes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 (Wohngebiet „Alte Allee Pütnitz“) nördlich der „Pütnitzer Straße“ vorgesehen.

Zudem befindet sich derzeit bereits ein Recyclingcontainerstellplatz in der „Pütnitzer Straße“ bei dem Schnittpunkt mit dem Boddenwanderweg.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Absatz 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Die Signatur „Bodendenkmal“ (siehe Zeichenerklärung – ohne Normencharakter) kennzeichnet einen Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, 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; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Informationen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen können bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lüstorf, eingeholt werden.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Absatz 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderungen zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Absatz 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachliche Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V).

12. Altlasten

Um den Verdacht zu entkräften, dass aus der LPG - Zeit kontaminierte Bereiche im Plangebiet vorzufinden sind, wurde eine Altlastenbewertung angefertigt. Die Definition einer Altlast ist nicht angezeigt. Das positive Ergebnis liegt seit dem November 1993 der Stadt Ribnitz-Damgarten vor.

Der Gutachter konnte auf der Grundlage der begrenzten Anzahl von Aufschlüssen und chemischen Untersuchung keine nutzungseinschränkende Belastungen der Feststoffe und des oberflächennahen Grundwassers nachweisen.

Selbstverständlich stellen die Aufschlüsse lediglich ein punktuell Lastbild dar, so dass im Bereich der Aufschüttungen Stoffgruppen mit Siedlungsmüllcharakter und möglicherweise Einlagerungen von besonders überwachungsbedürftigen Stoffen nicht vollständig auszuschließen sind.

Im Zuge des Rückbaues der Stalleinheiten und der Nebeneinrichtungen (Düngelagen, Jauchebehälter u.a.) sind die eventuell erkennbaren Lastbereiche auszuhalten und entsprechend gesetzeskonform zu entsorgen.

Der Gesamtstandort wird durch die ehemalige Tierhaltung nicht grundsätzlich negativ beeinflusst. Eine Bebauung des Standortes ist bei der entsprechenden Beräumung der Aufschüttungen möglich.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Zapfsäule für Diesel. Die Tankstelle emittiert mit Sicherheit Kohlenwasserstoffe. Gegenwärtig wird der Bebauungsbereich durch die Tankstelle nicht nachweislich aus der Sicht der Bodenbelastung negativ beeinflusst. Bei einem möglichen Rückbau der Tankstelle ist im Nahbereich, aus zahlreichen Vergleichsobjekten abgeleitet, mit einer erheblichen Feststoffbelastung zu rechnen.

Die Erschließungsarbeiten im Bebauungsfeld sollten sinnvollerweise aus Vorsorgegründen durch ein fachkompetentes Büro zur gesicherten Ausgrenzung möglicher, nicht erfasster Lastbereiche begleitet werden.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,25 und der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, dass es sich zum Teil um ein ehemaliges LPG - Betriebsgelände mit einsturzgefährdeten Gebäuden handelt. Durch den Abbruch von

Verkehrsflächen und baulichen Anlagen wird eine Gesamtfläche von 10.700,0 m² entsiegelt.

Die GRZ 0,25 sowie der Einsatz durchlässiger Materialien der Verkehrsbefestigungen bewahrt die Überlebensfähigkeit der Mikroorganismen im Boden, als Grundlage des Lebens von Flora und Fauna. Das Baugebiet ist naturnah, vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, Sommerblumen und Stauden zu bepflanzen. Die Vorgärten sind zur geschlossenen Gestaltung des Straßenraumes durchgehend mit Rasen anzusäen. Mit dem Einsatz von einheimischer Vegetation wird die Erhaltung unserer natürlichen Umwelt, als Lebensgrundlage des Menschen gefördert.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Ausgleichsplan behandelt.

Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Bepflanzungen aufgenommen. Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

Die vorgesehenen Gehölzarten sind entsprechend den folgenden Pflanzlisten festgesetzt worden:

Planfestsetzung: Naturhecke

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt	3 %
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	3 %
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Prunus avium</i>	Vogel - Kirsche, Wildkirsche	Heister 2x verpflanzt	3 %
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	6 %
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	6 %
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	Ausläufer 2-jährig	8 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	8 %
<i>Salix caprea</i>	Sal - Weide	Strauch 3- triebig	3 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	5 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %

Planfestsetzung: Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzort	Höhe in m	Qualität	Stück
<i>Platanus x acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane	I	bis 30	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 18/20 cm	1
<i>Quercus robur</i>	Stiel - Eiche	II	bis 35	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 18/20 cm	11

Tilia cordata	Winter - Linde	III	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/18 cm	8
				gesamte Anzahl:	20
				=====	

14. Immissionsschutz

Zwischen der Stadt und der Agrargenossenschaft e.G. Tempel besteht eine vertragliche Vereinbarung, die auf Dauer eine Nutzung der Ställe und Lagergebäude nördlich der „Pütnitzer Straße“ zur Tierhaltung ausschließt. Damit ist die Erstellung einer Geruchsmissionsprognose zur Klärung einer möglichen Geruchsbelastung durch die vorhandene Schweinestallanlage nicht mehr erforderlich.

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Plangebiet liegt im Bodenordnungsverfahren „Wohngebiet Pütnitz“. Die Durchführung der Vermessung und Bodenordnung erfolgt nach dem Gesetzbuch (Baulandumlegung).

16. Entschädigungsrechtliche Ansprüche

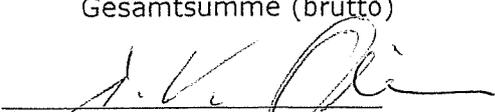
Aufhebungen oder Änderungen bisher zulässiger Nutzungen sind Eingriffe in die Baulandqualität mit der Folge der Grundstücks-, insbesondere Bodenwertminderung. Grundstückseigentümer des Flurstückes 146 der Flur 2 Gemarkung Pütnitz, auf welchem die beiden im Bebauungsplan Nr. 17 mit Gebäudeabbruch gekennzeichneten Bungalows stehen, ist die Stadt Ribnitz-Damgarten. Die Fläche stellt sich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB dar. Die Eigentümer der Bungalows besitzen Pachtverträge. Ziel der Festsetzung „Gebäudeabbruch“ ist die Ausweisung der erforderlichen Freiflächen für das Gutshaus, verbunden mit der langfristigen Schaffung einer städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich.

Grundsätzlich stellt ein Bebauungsplan nur die Grundlage für den Vollzug des Bebauungsplanes dar. Das bedeutet, dass also nicht der Bebauungsplan selbst schon zum Vollzug seiner Festsetzungen zwingt. Auf den B-Plan Nr. 17 bezogen heißt dieses, dass allein aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Abriss der Bungalows erfolgt.

Die planungsrechtlichen Maßnahmen greifen in die vorhandenen Bausubstanzen selbst nicht ein. Der Bebauungsplan ändert nichts an den bestehenden Nutzungsverhältnissen und Nutzungsrechten. Entschädigungsrechtliche Ansprüche der Eigentümer der Bungalows im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehen nicht.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau		= <u>807.000,00 DM</u>
	Planstraße A	1.600,0 m ² x 150,00 DM	= 240.000,00 DM
	Planstraße B	850,0 m ² x 150,00 DM	= 127.500,00 DM
	Pütnitzer Straße	2.450,0 m ² x 150,00 DM	= 367.500,00 DM
	Fahrrad- u. Gehweg	600,0 m ² x 120,00 DM	= 72.000,00 DM
02	Wasserversorgung - DN 100		= <u>56.700,00 DM</u>
	Pütnitzer Straße	260,0 m x 90,00 DM	= 23.400,00 DM
	andere Planstraßen	370,0 m x 90,00 DM	= 33.300,00 DM
03	Regenentwässerung - DN 300		= <u>81.900,00 DM</u>
	Pütnitzer Straße	260,0 m x 130,00DM	= 33.800,00 DM
	andere Planstraßen	370,0 m x 130,00DM	= 48.100,00 DM
04	Schmutzentwässerung - DN 200		= <u>75.600,00 DM</u>
	Pütnitzer Straße	260,0 m x 120,00DM	= 31.200,00 DM
	andere Planstraßen	370,0 m x 120,00DM	= 44.400,00 DM
05	Straßenbeleuchtung		= <u>121.500,00 DM</u>
	Kabel, Erdarbeiten	630,0 m x 50,00 DM	= 31.500,00 DM
	Leuchten	30 St. x 3.000,0DM	= 90.000,00 DM
06	Grünanlagen		= <u>50.000,00 DM</u>
07	Abbruch		= <u>433.000,00 DM</u>
	Gebäude	18.500,0 m ³ x 20,00 DM	= 370.000,00 DM
	Versiegelte Flächen	6.300,0 m ² x 10,00 DM	= 63.000,00 DM
08	Nebenkosten		= <u>75.000,00 DM</u>
	Summe Baukosten Erschließung		= 1.700.700,00 DM
	+16 % MwSt.		= 272.112,00 DM
	Gesamtsumme (brutto)		= <u>1.972.812,00 DM</u> =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 08. Mai 2000
geändert am: 15. März 2001
geändert am: 17. April 2001
geändert am: 15. Okt. 2001