

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
- Wohngebiet Neu-Hirschburg -

1. Allgemeine Erläuterungen

Die ehemalige selbständige Gemeinde Klockenhagen ist ein Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten. Klockenhagen hat ca. 1000 Einwohner. Der gelegentlich als Neu-Hirschburg bezeichnete Teil des Ortes Hirschburg liegt ca. 2 km vom Zentrum der Gemeinde entfernt. Der Ortsteil Klockenhagen übernimmt durch die Eingemeindung ergänzende Funktionen für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Der Name Neu-Hirschburg wurde bei der Planung aufgegriffen.

2. Das Baugebiet

- Stadt Ribnitz-Damgarten
- Gemarkung Hirschburg
- Flur 1, Flurstücke 20, 21/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 21/10, Teil von 21/11, 22, Teil von 28
- Flur 2, Flurstücke 1, 2/1, 2/3, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22

3. Lage des Planungsgebietes

- Das Planungsgebiet wird eingegrenzt:
- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der nördl. Seite der Straße "Am Waldessaum"
- im Westen durch die örtliche Grenze des Bungalowgrundstückes und die örtliche Grenze des Weges nach Gelbensande
- im Süden durch die Waldgrenze und die Straßenbegrenzung der Wirtschaftsstraße
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

4. Planungsziele

Zur Abdeckung des ansteigenden Wohnungsbedarfes beabsichtigt die Stadt Ribnitz-Damgarten das Baurecht für die Errichtung von 25 Eigenheimen und die dazugehörigen stadt- und verkehrstechnischen Erschließung herzustellen. Das soll in Übereinstimmung mit einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung geschehen. Dazu wurde am 29.03.95 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 27 gefasst.

5. Planungsgrundsätze

- Die zu beplanende Fläche ist Bestandteil des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Klockenhagen. Sie ist als Wohnbauland ausgewiesen.
- Alle Baufelder sollen nach § 2 BauNVO zum Kleinsiedlungsgebiet entwickelt werden. Damit soll den sehr differenzierten Grundstücksgrößen und erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Kleinsiedlungsgebietes Rechnung getragen werden.
Das Baufeld F wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Das geschieht deshalb, weil nur so ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Pkt 1 BauNVO).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Zur Zeit sind die ausgewiesenen Flächen Brachland. Es bietet sich als Bauland an. Die Bodenwertzahl liegt unter 20.
- Wesentliche negative Auswirkungen auf die bauliche Umwelt des Ortsteiles Neuhirschburg sind durch die geplanten Baumaßnahmen zur Zeit nicht erkennbar.
Zur Beurteilung des Schallschutzes wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. (s. Anlage)
- Die städtebauliche Zielstellung bei der Realisierung dieses B-Planes wird durch Festsetzungen sowohl im Teil A als auch Teil B gesichert.
- Die Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung berücksichtigt.

Es handelt sich im Einzelnen um den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen, den Schutz der ehemaligen Sandgrube als Biotop, den Erhalt des Gehölzstreifens des Sandweges und die Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Grundstückspartellen. Das Schützen großer Brachflächen wird in Übereinstimmung mit der Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Kreises Nordvorpommern der weite Charakter der Landschaft gesichert und eine Bebauung in diesem Bereich nicht zugelassen.

- Die vorgesehene Einzelhausbebauung entspricht dem Wohnbedürfnis und dem Bedürfnis breiter Bevölkerungsschichten nach Bildung von Eigentum.
- Die Träger öffentlicher Belange haben ihre generelle Zustimmung erklärt.

6. Topographie des B-Plangebietes

- Die Fläche des B-Plangebietes ist relativ eben und fällt nach Süden leicht ab. Die Straße "Am Waldessaum" wird südlich durch einen Graben begleitet. Der mittlere Teil der Dorfstraße hat an beiden Seiten einen Graben.
- Eine stillgelegte Sandgrube ist Teil von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Umweltschutzes.

7. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 21/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 21/10, Teile von 21/11 und 28 der Flur 1 und die Flurstücke 2/1, 2/3, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22 d. Flur 2 d. Gemark. Hirschburg sind Privateigentum. Die Flurstücke 20 und 22 der genannten Flur sind kommunales Eigentum, gleichfalls das Flurstück 1 der Flur 2 .

8. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Da innerhalb des Planungsgebietes unterschiedliche Eigentumsformen vorzufinden sind, müssen bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden. (Baugesetzbuch § 45 - § 84)

9. Städtebauliche Entwicklung

9.1 Vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist durch die nördlich der Dorfstraße "Am Waldessaum" und östlich des Sandeweges vorhandene, wegbegleitende Bebauung gekennzeichnet. Sie ist landschaftstypisch offen und teilweise weiträumig.

Im Rahmen von Lückenbebauungen wurden bereits Verdichtungen der Bebauung vorgenommen. Dieser Prozeß wird sich in naher Zukunft weiter fortführen.

Am Nordrand des B-Plangebietes befindet sich ein Altbauernhof.

Ein Waldgebiet und ein Gehölzstreifen geben der zu bebauenden Fläche räumlich-optischen Abschluß.

9.2 Städtebauliche Zielstellung

Die landschaftstypische, relativ weiträumige Randbebauung soll in der dem ländlichen Raum charakteristischen Lockerheit fortgeführt werden. Dorfprägende Elemente in Form von Einzelhäusern mit entsprechenden

Proportionen sollen die Typik und die Unverwechselbarkeit als Gesamtgebiet sichern.

Dabei wird vor Allem auf das harmonische Miteinander von "Alt" und "Neu" besonderen Wert gelegt. Satteldächer mit Ziegeldeckung, mit Krüppelwalm und der landschaftstypischen Dachneigung von 49°-51° sollen diese Absicht entscheidend unterstützen.

Die relativ großzügigen Grundstücke mit den niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen tragen einer aufgelockerten weiträumigen Bebauung Rechnung. So bleibt die natürliche Lage weitestgehend erhalten. In allen Baufeldern werden strenge Baufluchten vermieden.

10. Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1 Grundflächenzahl

Entsprechend den Planungserfordernissen werden die Grundflächenzahlen bei den einzelnen Baufeldern festgesetzt.

Diese können sowohl der Planzeichnung -Teil A als auch dem Text -Teil B entnommen werden.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen in den einzelnen Baufeldern unterliegen den städtebaulichen Gesichtspunkten und Erfordernissen und beziehen sich auf die Oberkante des jeweils nächstliegenden Gehweges.

10.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird maximal auf II festgesetzt..
Dabei ist das 2. Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu verstehen.

11. Natur-und Landschaftspflege

- . Vorhaben in der Art dieses B-Planes stellen einen Eingriff in die Natur dar.
- . Um d. Beeinträchtigung d. Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten, wird d. ehem. Sandgrube als Ausgleich als geschütztes Biotop nach § 2 d. 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land M/V und d. große Brachlandfläche als naturbelassene Grünfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Die naturbelassene Grünfläche ist jeweils einmal im Jahr im Juli/August zu mähen.
- . Zusätzlich werden durch Festsetzungen im Teil A und Teil B des B-Planes sowohl der Gehölzstreifen entlang der Planstraße B in seiner jetzigen Art und Weise und die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen weitestgehend erhalten.
- . Innerhalb öffentlicher Straßenräume und in bestimmten Bereichen künftiger privater Grundstücksparzellen werden Flächen als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

12. Verkehrsführung

Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, entsprechend vor Ort beschildert und mit besonderen verkehrsberuhigenden baulichen Maßnahmen versehen.

12.1 Erschließungsstraßen

Die Planstraßen A bis E dienen der verkehrstechnischen Erschließung mit unterschiedlicher Wertigkeit. Sie wurden nach Empfehlungen von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen ausgelegt. Zusätzlich werden örtliche Gegebenheiten berücksichtigt.

Berührungen zu Straßen, die der Kompetenz des Straßenbauamtes Stralsund unterstehen, entstehen bei der Anbindung der Dorfstraße "Am Waldessaum" an die Landesstraße Nr.22 - Graal-Müritz-Ribnitz-Damgarten.

Die Planstraße D wird zur Privatstraße erklärt und entsprechend festgesetzt.

12.2 Grundstückszufahrten

- . Alle Grundstücke können über eigene Zufahrten erreicht werden.
- . Bereiche, in denen sich Zufahrten zur Erhaltung der Verkehrssicherheit und zur Erhaltung von Gehölz- und Grünstreifen verbieten, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- . Vorgeschriebene Einfahrten werden durch Planzeichen festgesetzt.

12.3 Ruhender Verkehr

- . PKW-Stellplätze

Je Grundstück sind jeweils die notwendigen Stellplätze auf den Grundstückspartellen vorgesehen. Das geschieht in Form von an zwei Seiten offenen Carports aus Holz.

In dieses Bauwerk kann ein Abstellraum in einer Größe von 2 m x 3 m integriert werden.

- . Parkplätze

Innerhalb des B-Plangebietes werden im öffentlichen Raum der verkehrsberuhigten Zonen 8 Parkplätze angeordnet. Diese Parkplätze werden lagemäßig entsprechend den örtlichen Notwendigkeiten angeordnet.

Weitere öffentliche Parkplätze sind auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse nicht erforderlich.

Durch die sehr großen Grundstücke bedingt, kann der ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

- . Der Geh-und Radweg wird im Betonpflaster in kleineren Formaten ausgeführt.
- . Planstraße D und E
Die genannten Planstraßen werden mit quadratischen Betonpflaster belegt.
- . Planstraße B
Die Planstraße B erhält einen Belag aus Bitumen.
- . Planstraße C
Der Bitumenbelag bleibt weitestgehend erhalten.

12.4 Parkplätze

Die Parkplätze werden als sandgeschlammte Schotterdecke hergestellt.

13. Größe des Planungsgebiet

13.1	Straßenraum	= ca. 1,13 ha
13.2	Grünflächen	= ca. 4,02 ha
13.3	Baulandflächen	= ca. 5,25 ha
13.4	Größen gesamt	= ca.10,40 ha

14. Stadttechnische Versorgung

14.1 Energieversorgung

Mit ihren Schreiben vom 10.03.93 und 09.02.93 hat die HEVAG Rostock die Versorgungszusage gegeben. Die Netzgestaltung kann nach dieser Aussage erst nach Bestätigung des B-Planes erfolgen.

14.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen des Planungsgebietes werden die Kabel zur fernmeldetechnischen Versorgung des B-Planungsgebietes verlegt. Das geschieht in Übereinstimmung mit der Deutschen Bundespost-TELEKOM-Rostock-und nach deren Konzeption. Ein Fernmeldekabel ausreichender Dimension befindet sich in der Planstraße A .

14.3 Gasversorgung

Innerhalb der vorhandenen Dorfstraße (Straße "Am Waldessaum") - Planstraße A - befindet sich bereits eine Gasversorgungsleitung. Mit ihr ist die Grundlage für die Gasversorgung des gesamten Wohngebietes vorhanden. Alle weiterhin erforderlichen Gasleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

14.4 Trinkwasserversorgung

In der Planstraße A (Dorfstraße und Spurplattenweg) und in der Planstraße B (Sandweg) befinden sich ausreichend groß dimensionierte Trinkwasserversorgungsleitungen. Sie kann über zusätzlich zu verlegende Leitungen in den Erschließungsstraßen in Form von "Ringschlüssen" die Versorgung übernehmen.

14.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über das unter 14.4 genannte Leitungsnetz sichergestellt werden. Entsprechende Löschwasserentnahmestellen werden in den vorgeschriebenen Entfernungen und Vorschriften installiert.

15. Stadttechnische Entsorgung

15.1 Abwasserbeseitigung

Innerhalb der Planstraße A ("Am Waldessaum") befindet sich eine Abwasserfreigefälleleitung. Sie ist so dimensioniert, daß das zu erwartende Abwasserleitungsnetz in freiem Gefälle dort angeschlossen werden kann.

15.2 Regenentwässerung

Das Regenwasser wird jeweils auf den Grundstücken in unterirdischen Auffangbehälter entsprechender Größe zwecks Wiederverwendung aufgefangen. Die Größe der Behälter wird bei der objektkonkreten Planung nachgewiesen. Das Regenwasser der Erschließungsstraßen wird in Mulden geleitet und dort versickert. Diese Mulden werden entlang der Straßen angeordnet.

15.3 Abfallentsorgung

Der anfallende Sperr- und Hausmüll wird entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Kreises Nordvorpommern entsorgt.

Erforderliche Stellplätze für Sammelbehälter sind im Plan ausgewiesen.

16. Kostenschätzung (netto)

16.1 Erschließungsstraßen

- . ca. 5800 m² Bodenabtrag
5800 m² x 8,00 DM/m² = 46400,00 DM
- . ca. 280 m Straßengraben
(Mulde) herstellen incl.
aller Arbeiten
280 m x 15,00 DM/m = 4200,00 DM
- . ca. 2680 m² Betonpflaster/Bitumen
einschl. der Erdarbeiten,
Straßenborde usw.
2680 m² x 120,00 DM/m² = 321600,00 DM
- . ca. 1150 m² Gehwege einschl.
Erdarbeiten, Rasenkantensteine
herstellen
1150 m² x 95,00 DM/m² = 109250,00 DM
- . ca. 1600 m² Grünstreifen
des öffentlichen Straßenraumes
(Aussaart)
1600 m² x 5,00 DM/m² = 8000,00 DM
- . 35 Stück Bäume mit Stammumfang
16 cm im öffentlichen Straßen-
raum anpflanzen
35 Stück x 650,00 DM/Stck. = 22750,00 DM
- . ca. 40 m² Parkplätze als sandge-
schlammte Schotterdecke herstellen
40 m² x 50,00 DM/m² = 2000,00 DM

Erschließungsstraßen gesamt = 514200,00 DM

16.2 Abwasserentsorgung

- . ca. 590 m Freispiegelleitung NW 200
verlegen einschl. Erdarbeiten
ca. 590 m x 80,00 DM/m = 47200,00 DM
- . ca. 25 Stück Hauswasseranschlüsse
herstellen einschl. der Schächte
25 x 2000,00 DM/Stck. = 50000,00 DM

Abwasserleitung gesamt = 97200,00 DM
gerundet = 97200,00 DM

16.3 Wasserversorgung

- . ca. 350 m Trinkwasserleitung NW 80
einschl. Erdarbeiten
350 m x 50,00 DM/m = 17500,00 DM
- . 4 Stück Hydranten zur Löschwasser-
versorgung liefern und montieren
4 Stück x 3200 DM/Stück = 12800,00 DM

Wasserversorgung gesamt = 30300,00 DM
gerundet = 30300,00 DM

16.4 Versorgung mit Gas

- . ca. 600 m Erdgasleitung einschl.
Erdarbeiten und Hausanschlüsse
verlegen
600 x 120,00 DM/m² = 72000,00 DM

Versorgung mit Erdgas gesamt = 72000,00 DM
gerundet = 72000,00 DM

16.5 Eltversorgung

Da der versorgungsverpflichtete Betrieb HEVAG Rostock zur Zeit zu keinen netztechnischen Aussagen bereit ist, bleibt nur die Kostenschätzung nach Erfahrungswerte anderer Gebiete.

Pauschalannahme = ca. 120000,00 DM

Eltversorgung gesamt = ca. 120000,00 DM
gerundet = ca. 120000,00 DM

16.6

Fernmeldetechnische Versorgung

Da zur Zeit noch keine Konzeption der Deutschen Bundespost - TELEKOM - Rostock vorliegt, werden die zu erwartenden Kosten pauschal nach Erfahrungswerten angenommen.

Pauschalannahme = ca. 15000,00 DM

Fernmeldetechnische Versorgung = ca. 15000,00 DM
gerundet = ca. 15000,00 DM

16.7

Sanierungsmaßnahmen Biotop

Überschläglich werden für die Sanierung des Biotops 10000,00 DM angenommen = 10000,00 DM

Sanierungsmaßnahmen Biotop gesamt = 10000,00 DM
gerundet = 10000,00 DM

17.

Gesamtkosten (überschläglich)

- . Erschließungsstraßen und Gehwege = 514200,00 DM
- . Abwasserentsorgung = 97200,00 DM
- . Wasserversorgung = 30300,00 DM
- . Versorgung mit Erdgas = 72200,00 DM
- . Eltversorgung = 120000,00 DM
- . Fernmeldetechnische Versorgung = 15000,00 DM
- . Sanierung Biotop = 10000,00 DM

Summe Gesamtkosten = 858900,00 DM


Bürgermeister