

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 32
der Stadt Ribnitz-Damgarten
Wohnbebauung Heideweg, Ortsteil Langendamm

1. Rechtsgrundlage

Der Aufstellungsbeschluß zur Ersten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt vor. Auf der Grundlage des ersten Entwurfes zur Ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die für den Ortsteil Langendamm vorgesehene Wohnhausbebauung entwickelt.

2. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Langendamm

- Flur 1

Flurstücke

154tlws; 155tlws; 159tlws; 160; 161; 162tlws; 179/3/4/5; 183/1/2; 183/3tlws;
184/1/2; 184/3tlws; 185/1/2; 185/3tlws; 186; 187/1/2/3/4/5/6/7;
188/3/10/11/12/13/14/15/16; 189; 190; 191; 192; 193; 194; 195; 201/5tlws;
202/1/2; 203; 204; 233tlws

3. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenkante des Heideweges und Weideland
- im Süden durch vorhandene Bebauung, Weideland und ungenutzte Flächen
- im Westen durch die vorhandene Bebauung und ungenutzte Flächen
- im Osten durch die östliche Straßenkante des Heideweges und Weideland

4. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen zur Abrundung des östlichen Teiles von Langendamm Bauflächen ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung gesichert und eine Vernetzung der bereits vorhandenen Splitterbebauung angestrebt.

5. Städtebauliche Situation

Die gesamte Ortslage wird durch eine Vermischung aus Wohnbebauung, ländlichen Nebengebäuden, kleineren Gewerbebetrieben und Gartenhausbebauung geprägt. Ein gewachsenes Ortszentrum ist nicht vorhanden. Die Hauptbebauung befindet sich entlang der Waldreihe und des Heideweges, ist in östlicher Richtung stark aufgelockert und endet schließlich an drei Einzelstandorten. Innerhalb dieser aufgelockerten Bebauung sind Verdichtungen möglich und wünschenswert. Die Bauflächen selbst liegen auf ungenutzten, brachliegenden Flächen.

6. Inhalt der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll der östliche Teil des eigentlichen Ortskernes entwickelt werden, die vorhandenen Splitterbebauungen zusammengefaßt und Bauland für dringend benötigten Wohnbedarf geschaffen werden.

Es sind Einzelhäuser gemäß Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch offene Bebauung mit weitläufigen öffentlichen und privaten Grünflächen entsprochen. Durch die Errichtung von ortstypischen Gebäuden und einer intensiven Begrünung wird den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprochen. Die Bebauungsflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmsweise sind, der Typik des Ortes entsprechend, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe möglich.

7. Auswirkungen der Planung

Negative Einflüsse von benachbarten Gebieten sind nicht zu erwarten. Die hinzukommenden Wohnnutzungen haben dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden und für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Lärm- und Geruchsbelästigungen hinzunehmen. Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt gemäß des Generalplanes des Landes M-V zum Küsten- und Hochwasserschutz im Rückstaubereich des Saaler Boddens. Zur Herstellung der Jahrhundertwasserfreiheit wird innerhalb der Baufelder die Fußbodenhöhe auf +2,00 m HN (1,70 m OK Gelände + 0,30 m Sockelhöhe) festgelegt. Im Bereich der Bebauungsflächen sind, nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand, keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Grünordnungsplan behandelt.

Um zwei vorhandenen Eichen im WA₅ zu schützen, wird das entsprechende Baufeld von 20,0 x 20,0 m auf 15,0 x 20,0 m verkleinert, so daß ein Mindestabstand von 5,0 m zum Stammfuß eingehalten werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzung im Textteil des B-Planes aufgenommen.

Die ursprüngliche Pflanzliste für Feldgehölze entfällt, dafür werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Von der Bepflanzung zum Gewässerrand ist ein Abstand von ca. 10,0 m einzuhalten.
2. Zum Gewässer und zur freien Landschaft ist eine 5,0 m breite „Mantelpflanzung“ aus Sträuchern zu entwickeln (gemäß empfohlene Artenliste Umweltamt Grimmen).
3. Die Kernpflanzung ist mit den Baumarten Quercus robur (Stieleiche), Pinus sylvestris (Kiefer) und Prunus avium (Vogelkirsche) vorzunehmen.

Die einzelnen Arten sind dabei gruppenweise zu pflanzen. Zum eigentlichen Waldrand ist ein stufiger Aufbau (niedrige Gehölze außen) vorzusehen. Eine 2 bis 5-jährige Pflege erfolgt entsprechend der Pflanzung.

Die Gesamtanpflanzung hat einen Umfang von 8.800,0 m². Davon werden 2.000,0 m² als Naturhecke und 5.000,0 m² als Feldgehölz auf dem Plangebiet und 1.800,0 m² außerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Durch die Beseitigung einer bestehenden Gehölzfläche, die in der Bilanzierung zunächst nicht berücksichtigt wurde, entsteht der erforderliche Mehrausgleich.

Hierfür steht das Flurstück in der Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück 1484/9 zur Verfügung, welches im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten steht. Die Aufforstung erfolgt als Wald.

Die Festsetzungen zur Erweiterung und Neuschaffung eines Gewässers wurden textlich unter Punkt 4.1 und 6. Textteil B getrennt aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Mit Ausnahme der Übernahme der Planstraße C in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kann die Übernahme der Planstraße C nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden, sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB vorgesehen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Der Anlagenbestand der e.dis ist bei der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der e.dis gewährleistet. Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im Plangebiet möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der e.dis sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE o 100/0 298 einzuhalten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist ggf. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum zur Verfügung zu stellen. Die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m.

Grundsätzlich besteht die Forderung der e.dis, 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 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.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit allen notwendigen Informationen an die e.dis zu richten.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die e.dis 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 trägt die Erschließungskosten. Ein Baukostenzuschuss nach AVBEITV wird von dem zukünftigen Bauherrn erhoben.

Die 20-kV-Freileitung mit der angespannten Masttrafostation ist zu demontieren und durch eine Erdverkabelung mit neu zu errichtender Trafostation nordwestlich des Heideweges zu ersetzen. Durch Erweiterung des Versorgungsnetzes können die Grundstücke erschlossen werden.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“ zu berücksichtigen.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist die Straßenbeleuchtung neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lampen bzw. entsprechendes Licht zu verwenden (§ 1 Absatz 5 Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 Absatz 10).

10.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluß erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, bedarf gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchst. G LwaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördlichen Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995. Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

10.4 Gasversorgung

Im Bereich Planstraßen A und B verläuft eine Erdgasleitung der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH. Anschlussmöglichkeiten sind somit gegeben.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. 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, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN KlP, Zum Klärwerk 2, 18147 Rostock/Überseehafen, so früh wie möglich, mindestens aber acht 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. Gleichzeitig beabsichtigt die Telekom, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung, ihr Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 berührt das Gewässer 34. Dieser Graben befindet sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“.

Die Ableitung hat in den örtlichen Vorfluter (Gewässer 34) zu erfolgen. Einleitstelle und Einleitmenge des Niederschlagswassers ist mit dem Abwasserbeseitigungs-pflichtigen (Abwasserzweckverband Körkwitz) und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Die Forderungen des Landeswassergesetzes MV, insbesondere die §§ 66, 81 und 82, sind einzuhalten.

Für die Einleitung des auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben 34 ist die wasserrechtlichen Erlaubnis 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. Der Abwasserzweckverband plant den Anschluss der Ortslage Langendamm im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 für das IV. Quartal 2005.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedarf gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchst. G LwaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für Wasserbehördlichen Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung-WaUntVO) vom 28.07.1995. Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

10.9 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Die Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Die Planstraßen weisen eine genügende Fahrspurweite auf, so daß sie problemlos von den Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden können. Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

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.

11. Verkehrserschließung

Für die Baumaßnahmen im Straßen- und Gehwegbereich sowie anderen Arbeiten nach § 44 Abs.1 Satz 1 StVO, § 45 Abs.1 Satz 1 StVO und § 45 Abs.3 und 6 StVO mit Verkehrseinschränkungen, ist eine Anordnung der Straßenverkehrsbehörde einzuholen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen (Heideweg), in der Satzung Teil A die Planstraßen A und B.

Die vorhandene Bitumenfahrbahn bleibt erhalten, der seitlich vorgesehene Schotterrasenstreifen ist als Ausweichfläche und als Parkstreifen zu nutzen. Für die angrenzenden Grünstreifen sind Einzelbaumpflanzungen und durchgehende Sickermulden zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgesehen. Die Planstraße C ist als wassergebundene Decke auszubilden. Die Ausführungen der Straßen sind gemäß den Regelprofilen auf der Planzeichnung auszubilden.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht und Annäherungssicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind bei Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Ein Drittel der erforderlichen Stellplätze sind zusätzlich in den öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Eine örtliche Festsetzung dieser Parkflächen kann entfallen, da der geplante Ausbau der Verkehrsflächen ein Parken in den Planstraßen A und B ermöglicht.

12. Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	: 48.000,0 m ²
Grundstücksflächen insgesamt	: 32.400,0 m ²
max. überbaubare Fläche	: 6.895,0 m ²
Erschließungsfläche	: 7.400,0 m ²
private Grünfläche / Garten	: 23.505,0 m ²
private Naturhecke	: 2.000,0 m ²
Feldgehölz / Stillgewässer	: 7.700,0 m ²
mögliche Anzahl Wohnhäuser	: 20

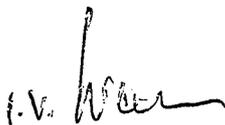
13. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	: 280.000,00	DM (143.162,- €)
02 Wasserversorgung	: 56.000,00	DM (28.632,- €)
03 Schmutz-/ Regenentwässerung	: 266.000,00	DM (136.003,- €)
04 Straßenbeleuchtung	: 28.000,00	DM (14.316,- €)
05 Grünanlagen	: 70.000,00	DM (35.790,- €)
06 Nebenkosten	: 85.000,00	DM (43.460,- €)

Summe Baukosten/ Erschließung	785.000,00	DM (401.363,- €)
+16% MwSt.	125.600,00	DM (64.218,- €)

Gesamtsumme	910.600,00	DM (465.581,- €)
-------------	------------	------------------

=====



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den	09. August	1996
geändert:	27. November	1996
geändert:	29. Januar	1997
geändert:	05. Mai	1998
geändert:	25. August	1998
geändert:	10. März	2005
geändert:	10. August	2005