

Olaf Jenkel
Mecklenburger Straße 53
18311 Klockenhagen

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Wohnbe-
bauung „Hirtenwiese“

Gebiet:

nördlich der Landstraße Ribnitz-Damgarten
--Graal-Müritz

Flurstück 59, teilweise öffentlicher Weg, Flur 1
der Gemarkung Klockenhagen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
 - 1.1 Verhältnisse der Gemeinde
 - 1.2 Lage des Planungsgebietes
 - 1.3 Topographie
 - 1.4 Eigentumsverhältnisse
 - 1.5 Notwendigkeit des Vorhaben- und Planungszieles der Gemeinde/Stadt
2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens
3. Versorgungsanlagen
 - 3.1 Energieversorgung
 - 3.2 Gasversorgung
 - 3.3 Wasserversorgung
4. Entsorgungsanlagen
 - 4.1 Müllentsorgung
 - 4.2 Abwasserbereitung
 - 4.3 Regenentwässerung
5. Straßenerschließung
6. Ruhender Verkehr
7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
8. Kostenermittlung und Finanzierung

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt unmittelbar an der B 105.

Der Ortsteil Klockenhagen befindet sich in westlicher Richtung an der Landstraße nach Graal-Müritz. Der Ortsteil selbst hat nur ca. 550 Einwohner. Seine günstige Lage und Verbindung nach Ribnitz-Damgarten, Graal-Müritz und Rostock sind sicher auch ein Grund dafür, daß die Nachfrage nach Bauplätzen ständig vorhanden ist.

Ein vorrangiges Ziel sollte es sein, der ansässigen Bevölkerung und den im Umfeld angesiedelten Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, sich entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

1.1 VERHÄLTNISSE DER GEMEINDE

Im Ort selbst ist die Bebauung sowohl durch Bauernhöfe, als auch durch eine etwas engere Bebauung entlang der Straße, Häuserreihen und kleinere Eigenheimkomplexe gekennzeichnet.

Der Ortsteil Klockenhagen hat eine direkte Anbindung an die Bäderstraße zum Fischland und an die B 105. Er ist ebenfalls über die Buslinie Ribnitz-Damgarten - Warnemünde - Hohe Düne zu erreichen.

Im Ortsteil Klockenhagen gibt es einen Kindergarten, eine Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs mit Poststelle, eine Gaststätte im Freilichtmuseum, einen Fußballplatz, zwei Reitanlagen und diverse Pensionen.

1.2 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landstraße von Ribnitz-Damgarten nach Graal-Müritz im Ortsteil Klockenhagen.

1. Es umfaßt das Flurstück 59 und einen Teil des öffentlichen Weges, welcher durch die Verrohrung des ehemaligen Grabens 29/2 zustande gekommen ist.
 2. Die Verrohrung liegt östlich der Planungsgrenze und stellt ein Gewässer II. Ordnung dar.
- Flurstück und Weg liegen im Flur 1 der Gemarkung Klockenhagen.

Das Plangebiet befindet sich in Dorfmitte. In östlicher, westlicher und südlicher Richtung ist eine ländliche Bebauung mit Wohnhäusern, Stallungen und Nebengebäuden vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (südlich) befindet sich das Freilichtmuseum mit seinen schönen Bauernhäusern.

In westlicher Richtung schließt das Flurstück 57 an das Plangebiet an. Dieses und das darauffolgende Flurstück 56 hat eine Breite von ca. 10 m und ist nicht bebaut. Ab dem unmittelbar daneben liegenden Flurstück 55 setzt die Bebauung entlang der Mecklenburger Straße wieder ein.

Südlich schließen die Flurstücke 58 (Familie Falk; Bebauung: ein Wohnhaus und ein Stallgebäude) und Flurstücke 60/2 und 60/1 (Familie Mathiak; Bebauung: ein Wohnhaus und ein Nebengebäude) an das Plangebiet an.

Unmittelbar an einem Teil des öffentlichen Weges liegt das Flurstück 61 (Familie Jens) bebaut durch ein Wohnhaus, ein Nebengebäude und ein Garagengebäude.

Die angrenzenden Flurstücke 63, sowie 76 bis 85 sind ebenfalls von einer ländlichen Bebauung geprägt. Diese Flurstücke liegen in östlicher bis nordöstlicher Richtung.

Nur das Flurstück 64, in rein nördlicher Richtung ist nicht bebaut. Dieses war, zumindest in den vergangenen Jahren, der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

1.3 TOPOGRAPHIE

Die Flurstücksgröße erstreckt sich über ca. 3000 m².

Diese Fläche wird in drei Parzellen mit einer vorgelagerten Stichstraße geteilt. Zwei Parzellen haben eine Fläche von 820 m², eine Parzelle hat eine Fläche von ca. 1000 m² und der Weg beansprucht eine Fläche von ca. 360 m².

Im Übergang vom öffentlichen Weg zur Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet.

Als Baugrund ist in diesem Bereich vorrangig nichtbindiger Boden anzutreffen.

1.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Grund und Boden befindet sich im Besitz des Antragstellers, Herrn Olaf Jenkel.

Als Beweis ist eine Kopie der beglaubigten Abschrift, Urkundenrolle 1126 aus 1993, als Anhang den Unterlagen beigelegt (Anlage 1)

1.5 NOTWENDIGKEIT DES VORHABEN-UND PLANUNGS-ZIELES

Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Klockenhagen, hat die Stadt Ribnitz-Damgarten beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Aufstellung sollen sowohl ein Teil des örtlichen Baulandbedarfs, als auch eine kontinuierliche Ortsgestaltung gesichert werden.

Bereits erste Gedanken zu dieser Problematik, sie wurden 1991 in einem Entwurf zu einem Flächennutzungsplan festgehalten, sehen in diesem Bereich der damaligen Gemeinde Klockenhagen eine Abrundung des Ortskerns mit einer Wohnbebauung vor.

1993 wurden diese Vorstellungen auf Anraten der Stadtverwaltung erstmals in dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 dokumentiert. Leider war die Verfahrensweise der Grundstücks-Vermarktung bei dieser Planungsart, für den Investor nicht tragbar, so das es sich erforderlich machte, 1994 einen Aufstellungsbeschluß zu einem B-Plan zu fassen.

An der prinzipiellen Zielstellung in bezug auf den Wohnungsbau, hat sich bis zum heutigen Tag nichts geändert.

Das vorrangige Planziel besteht darin, das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten und jegliche Bebauung dem Gebietscharakter und der unmittelbaren Umgebung anzupassen, wobei immer der Grundsatz gilt, sinnvolle Sanierung und Modernisierungen gehen vor Abriß. Vorhandene Baulücken und Kleinflächen, die durch ihre sinnvolle Bebauung zur Abrundung eines Standortes beitragen können, sollen dazu dienen, die Entwicklung des Wohnungsbaus voran zu treiben und eine qualitative Verbesserung herbei zu führen.

Die geplante Bebauung soll zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen, sie soll insbesondere den Ortskern abrunden und einen harmonischen Übergang zur nordöstlichen Bebauung bilden.

Aus den Festsetzungen selbst ist erkennbar, daß sich die Gebäude sehr gut der Nachbarbebauung anpassen werden und in ihrer Art der Nutzung (Wohnbebauung) keine Funktionskonflikte hervorrufen.

1.6 STELLUNGNAHME DES AMTES FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stellt in seinem Prüfergebniss fest, daß zwar kein dringender Wohnbedarf mehr besteht und von einer weiteren Verdichtung auch Abstand genommen werden soll, aber die 1. Änderung des FNP für den Ortsteil Klockenhagen das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausweist, daß die Planfläche eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Ortszentrum darstellt.

Desweiteren wurde festgestellt, daß das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung auf eine orts- und landschaftstypische Bebauung schließen läßt, so daß das Vorhaben bezüglich der Siedlungsentwicklung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

Es wurde unmißverständlich festgestellt, das der B-Plan Nr. 38 mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

2. MASSNAHMEN FÜR DIE ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Der Grund und Boden des beplanten Flurstückes gehört Herrn Olaf Jenkel. Es ist vorgesehen, dieses Flurstück entsprechend den Planungsunterlagen zu teilen und zu parzellieren.

Ein Grundstück wird vom Eigentümer selbst mit einem Wohnhaus bebaut und ist zur Eigennutzung vorgesehen. Die zwei weiteren Grundstücke werden nach ihrer Vermessung an zukünftige Eigentümer verkauft. Der Grund und Boden der Fläche von je ca. 820 qm geht an die Personen über, die gewillt sind, auf dem Standort ein Wohnhaus, ggf. mit Garage, zu errichten.

3. VERSORGUNGSANLAGEN

3.1 ENERGIEVERSORGUNG

Nach Aussagen der HEWAG ist die Versorgung mit Elektroenergie für den Ortsteil Klockenhagen ausreichend.

3.2 GASVERSORGUNG

Die HGW Hanse-Gas-GmbH hat bereits bestätigt, daß der Anschluß an die vorhandene Erdgasversorgung für alle drei Objekte gesichert werden kann. (Kopie des Schreibens der Hanse-Gas siehe

3.3 WASSERVERSORGUNG

Der Ortsteil Klockenhagen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ hat schriftlich mitgeteilt, daß die Trinkwasserversorgung aus der Mecklenburger Straße über eine Leitung mit DN 50 erfolgen kann.

Der Investor hat zwischenzeitlich einen Erschließungsvertrag mit der Stadtverwaltung abgeschlossen.

4. ENTSORGUNGSANLAGEN

4.1 MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung im Ort erfolgt über die Abfuhr von Mülltonnen und diverse Sammelstellen (Containerabholung). Für die drei Wohnhäuser ist ein Standplatz für Mülltonnen ausgewiesen. Er befindet sich im Übergang vom öffentlichen Weg zur Stichstraße. In diesem Bereich ist auch ein Wendehammer für das Fahrzeug vorgesehen.

4.2 ABWASSERBEREITUNG

Eine zentrale Abwasserbereitung gibt es im Ortsteil Klockenhagen noch nicht. Es ist allerdings vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsarbeiten und im Zuge des Straßenbaus ein entsprechendes Leerrohr in der Leitungstrasse vorzusehen und einen entsprechenden Anschluß auf jedes Grundstück zu legen, so daß ein direkter Anschluß an die zu erwartende Leitung möglich ist.

Um eine derzeitige Genehmigung der Bauvorhaben zu ermöglichen, muß allerdings vorerst eine Kleinkörpertropfanlage vorgesehen werden.

Der Überlauf aus der letzten Kammer, wird in den verrohrten Vorfluter 29/2 geführt.

Größenordnung und technische Details werden bei Notwendigkeit in gesonderten Antragsunterlagen dokumentiert.

4.3 REGENENTWÄSSERUNG

Die Regenentwässerung erfolgt auf jedem Grundstück separat.

Vorzugsweise sollen kleine Gartenteiche angelegt werden.

Es kann auch die Möglichkeit genutzt werden, über einen großvolumigen Schlucker, das Regenwasser wieder im Untergrund zu versickern.

5. STRASSENERSCHLIESSUNG

Öffentliche Zuwegung und Stichstraße werden 5,5 m breit entsprechend den dargestellten Straßenprofilen ausgebaut. Es ist eine unmittelbare Anbindung an die Zuwegung Ecke Wiencke vorgesehen.

Weitere Zufahrten zum Planungsgebiet sollen nicht erfolgen. Eine fußläufige Anbindung an die Zuwegung Ecke Wiencke ist durch die Planung gegeben. Im gesamten Planungsbereich werden Fahrgasse und Fußgängerbereich niveaugleich ausgebildet.

In Notsituationen kann von den Rettungsfahrzeugen der Grünstreifen mit befahren werden.

6. RUHENDER VERKEHR

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Bauordnung auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Die Grundstücke sind flächenmäßig so zu bemessen, daß auch Besucherfahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt werden können.

7. DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Es ist vorgesehen, pro Grundstück mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Für eine weitere individuelle Bepflanzung der Grundstücke sollten einheimische Gehölze vorgesehen werden.

Insgesamt sollte sich die Gestaltung dem ländlich geprägten Gelände anpassen.

In nördlicher und westlicher Richtung, ist ein Pflanzstreifen ausgewiesen, in dem vorzugsweise *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Euonymus* (Pfaffenhütchen) anzuordnen sind.

Aus gegebenem Anlaß machte sich eine Verlagerung der östlichen Pflanzfläche (52,5 m²) erforderlich.

Die gesamte Pflanzfläche beträgt 175 m². Durch Umverlegung bzw. Zuordnung der östlichen zur nördlichen Bepflanzung, in einer Gesamtbreite von 4,0 m und 45,0 m Länge, wird eine Gesamtpflanzfläche von 180 m² erreicht.

Damit bleibt die Gesamtpflanzfläche erhalten bzw. liegt geringfügig über der ursprünglichen Pflanzfläche.

Die Pflanzqualität sollte die Verbuschung betreffend 1 Pflanze / m² 2 x V 60 - 100 betragen, die Einzelbäume sollten eine Qualität von 3 x V 16 - 18 aufweisen.

8. KOSTENERMITTLUNG UND FINANZIERUNG

8.1 GASANSCHLUSS

laut Angebot der HANSE- Gas

ca. 15.000,00 DM

8.2 ELEKTROANSCHLUSS

ca 120 m Anschlußleitung
für 3 Wohnhäuser + BKZ

5.000,00 DM
19.000,00 DM

8.3 TRINKWASSERANSCHLUSS

ca. 120 m Anschlußleitung
für 3 Wohnhäuser

15.000,00 DM
6.000,00 DM

8.4 ABWASSERENTSORGUNG

Variante Kleinkörpertropfanlage	25.000,00 DM
---------------------------------	--------------

8.5 STRASSENBAU

660 m ² Straßenbaupflaster mit entsprechendem Unterbau	50.000,00DM
---	-------------

8.6 ERDARBEITEN

Leitungsgraben und Stichgräben zu den Wohnhäusern	30.000,00 DM
---	--------------

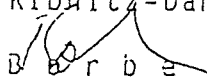
Gesamterschließungsbeitrag	<u>165.000,00 DM</u>
----------------------------	----------------------

Die Kostenermittlung bezieht sich auf ca. Höchstkosten, die von den einzelnen Institutionen gemacht wurden.

8.7 FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungskosten realisiert der Investor über einen Bankkredit. Der Anteil, der auf die zu verkaufenden Grundstücke entfällt, wird auf die Endeigentümer umgelegt.

Ribnitz-Damgarten, den 25. MRZ. 1998


Dörbe
Bürgermeister