

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Wohnbebauung Wasserstraße

## 1. Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und seiner mit Aufstellungsbeschluß vom 15. Dezember 1993 vorgenommenen ersten Änderung wurde die Wohnbebauung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes in Damgarten, Wasserstraße entwickelt.

## 2. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1  
Flurstücke 1187/3; 1187/4 tlws

## 3. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch den alten Bahndamm
- im Süden durch vorhandene Bebauung (ehemalige Lagerhalle der MTV)
- im Osten durch die Wasserstraße

## 4. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes an diesem Standort Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

Mit dem Bebauungsplan wird eine brachliegende Fläche neugeordnet und die Entwicklung des Gebietes gesichert. Die Schaffung eines aufgelockerten Baufeldes zwischen der vorhandenen Wohnhausbebauung ist Hauptziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Gemäß eines Rahmenplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten soll die südlich angrenzende Fläche entsiegelt und für den Wohnungsbau entwickelt werden. Die Planstraße A wurde entsprechend ausgewiesen.

## 5. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet befindet sich im Westteil des Stadtteiles Damgarten. Es wird im Norden, Osten und Süden von Wohnhausbebauung umgeben, im Westen grenzt eine Feuchtwiese an das geplante Baugebiet.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem ehemaligen Holzlagerplatz eines Tischlereibetriebes, vorher wurde diese Fläche als Gärtnerei genutzt.

## **6. Inhalt der Planung**

Mit der Bebauung soll einerseits ein dringender Wohnbedarf gedeckt, andererseits das Stadtbild durch sinnvolle Verdichtung städtebaulich aufgewertet werden.

Gemäß den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes sind die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind für Wohnzwecke zu nutzen.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte Bebauung, Schaffung von privaten Grünanlagen und einer flächensparenden Verkehrsführung entsprochen. Den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch Übernahme von ortstypischen Strukturen und durch Berücksichtigung der künftigen Verkehrsführung in der Standortwahl entsprochen.

Die Begrenzung soll unter teilweiser Verwendung der vorhandenen Gehölze verdichtet werden und den Übergang zu den angrenzenden Baunutzungen bzw. zur Natur verbessern.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Gemäß erster Änderung zum FN-Plan ist die ausgewiesene Fläche Teil einer großflächigen Wohnbaufläche. Die Anweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

## **8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (0,3) und der ausgewiesenen Erschließungsfläche. Begünstigend für den Standort ist, daß es sich um eine Lückenbebauung handelt.

Durch Baumpflanzungen, Anpflanzungen von Naturhecken und weiteren Ausgleichspflanzungen wird ein Ausgleich zur Versiegelung erreicht.

Die Zusammensetzung und die Pflanzqualität der Naturhecken sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Einzelbaumpflanzungen sind im B-Plan ausgewiesen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Grünordnungsplan behandelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzung im Textteil des B-Planes aufgenommen.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die ausgewiesenen Bauflächen befinden sich in Erbpacht des Investors. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

## **10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **10.1 Elektrischer Strom**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsnetze der HEVAG von der Wasserstraße aus. Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten gesichert.

Durch Erweiterung des Versorgungsnetzes können die Grundstücke erschlossen werden.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

### **10.3 Feuerlöscheinrichtungen**

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

### **10.4 Fernmeldeeinrichtungen**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

### **10.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung muß in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz erfolgen.

Die anfallenden Abwässer sind satzungsgemäß an die zentralen Anlagen der Schmutzentwässerung mit Abwasserüberleitung zur Kläranlage Körkwitz anzuschließen.

### **10.6 Müllbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen. Das Befahren und Wenden durch Müllfahrzeuge ist auf der Stichstraße abgesichert.

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

### **10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Ein Teil des Niederschlagswassers wird bereits auf den Grundstücken versickern. Das anfallende Regenwasser, welches von den Dächern abfließt, ist in den vorhandenen Gräben westlich des Gebietes einzuleiten.

## **11. Verkehrserschließung**

Die Wohnhausbebauung wird durch Anbindung an das vorhandene Straßennetz erschlossen. Dazu erfolgt der Bau einer Planstraße A (gemäß Regelprofil) und deren Anschluß an die Wasserstraße durch den Investor.

Die Planstraße A wird als Stichstraße mit Wendehammer und Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Sie wurde auf die Nordseite gelegt, um gleichzeitig weitere Grundstücke außerhalb der Plangebietsgrenze zu erschließen. Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und zwei öffentlichen Parkflächen auszubilden. Dies entspricht der Forderung, daß zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist. Gemäß § 48 VVL BauO M-V

sind für Mehrfamilienhäuser 1- 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Für die Fahrbahn ist Betonpflaster vorgesehen. Die Planstraße endet zunächst an der Baugebietsgrenze, soll aber mit späterer Bebauung in südlicher Richtung erweitert werden.

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.

## 12. Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	: 3.532,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen insgesamt	: 2.681,0 m <sup>2</sup>
max. überbaubare Fläche	: 804,3 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche	: 530,0 m <sup>2</sup>
Gras- und Gehölzfläche	: 2.197,7 m <sup>2</sup>

## 13. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	: 45000,- DM
02 Wasserversorgung	: 10000,- DM
03 Schmutz-/ Regenentwässerung	: 70000,- DM
04 Straßenbeleuchtung	: 5000,- DM
05 Grünanlagen	: 6000,- DM
06 Nebenkosten	: 20000,- DM

Summe Baukosten/ Erschließung brutto	156000,- DM =====
---	----------------------

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger GbR Am Wasserwerk übertragen.



Borbe  
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 07. November 1996  
ergänzt: 15. Januar 1997  
ergänzt: 12. März 1997