

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 45
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohnbebauung Wasserstraße II



Übersichtsplan - M 1:15000

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

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde die Wohnbebauung „Wasserstraße II“ zur Deckung eines Wohnbedarfes in Damgarten entwickelt.

1.2 Technische Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüros Scholwin
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hafenstraße 48
17489 Greifswald
Tel.: 0 38 34 / 50 79 30 - Fax: 0 38 34 / 50 71 10

vom Januar 1999 sowie eine Flurkarte, welche den katastermäßigen Bestand der Grundstücksgrenzen rechtskräftig durch das Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchamt, Liegenschaftsdienst Außenstelle Ribnitz-Damgarten vom 12. März 1993 darstellt, verwendet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnbebauung Wasserstraße II“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

- Flur 1
Flurstück 1185 tlws.; 1187/10; 1208/1 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 42 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohnbebauung Wasserstraße
- im Westen durch die östliche Grenze des Boddenwanderweges
- im Osten durch die westliche Straßenkante der „Wasserstraße“
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens wurden nicht gemacht. Durch die vorhandene Bebauung mit Lagerhallen ist nachgewiesen, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Das Baugebiet ist eben und fällt von ca. 9,00 m über HN an der östlichen Seite, gleichmäßig auf ca. 6,30 m über HN in westlicher Richtung ab.

6. Planungsziele

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

Derzeit befinden sich drei Lagerhallen, zwei Teichanlagen und größere versiegelte Flächen auf dem Plangebiet. Sämtliche Gebäude werden abgebrochen und der Belag der Verkehrsflächen aufgenommen und entsorgt.

Eine Straße wird von der „Wasserstraße“ aus das Gebiet erschließen. Da der B - Plan Nr. 45 eine südliche Erweiterung des bereits realisierten B - Planes Nr. 42 darstellt, wird die Planstraße so trassiert, dass beide Straßen der Wohnbebauungen miteinander verbunden sind.

Mit dem Bebauungsplan wird eine brachliegende Fläche neugeordnet und die Entwicklung des Gebietes für den Wohnungsbau gesichert. Die Schaffung aufgelockerter Baufelder zwischen der vorhandenen Wohnhausbebauung ist Hauptziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

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 dem ehemaligen Betriebsgelände der MTV. Seit Anfang der 90 er Jahre werden die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt und sind somit dem Verfall preisgegeben.

Die Fläche stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar. Durch den Naturschutz geschützte Flächen gibt es nicht. Landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden. Der „Templer Bach“ mit seinen westlich vorgelagerten Feuchtwiesen ist in ca. 300,0 m Entfernung die natürliche Vorflut.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Deckung des Wohnbedarfes in Damgarten sollen moderne Wohnhäuser in ruhiger Lage errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die eingemauerten Baugrenzen und ihre angezeigte Parallelität zur Grundstücksgrenze sind zwingend.

Durch die Neuaufteilung des Flurstückes 1187/10 erscheint es sinnvoll, die östliche Grenze zu verlegen. So kann die Flucht der bereits vorhandenen Flurstücksgrenze des B - Planes Nr. 42 aufgenommen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. 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 0,2 und 0,3 je nach Baufeld festgesetzt.

Die Gebäudehöhen richten sich je Baufeld nach den jeweiligen Bezugspunkten (angegebene Firsthöhe als Höchstmaß über die angrenzende Verkehrsfläche).

Durch die Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes wird das Stadtbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte Bebauung, Schaffung von privaten Grünanlagen und einer flächensparenden Verkehrsführung entsprochen.

Die Begrenzung erfolgt zum Teil mit Kleingehölzen, die in einer aufgelockerten Heckenstruktur gepflanzt werden. Ansonsten werden Einfriedungen aus Holzzäunen angestrebt, da diese die Natürlichkeit der Lage widerspiegeln.

Der Grenzraum zum Boddenwanderweg ist durch Verjüngung des vorhandenen Bewuchses und Neuanpflanzungen aufzuwerten. In diesem Bereich wurden die Baugrenzen zurückgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zwischen dem Boddenwanderweg und der Bebauung zu erzielen.

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.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Baugebietsfläche insgesamt	: 9.340,0 m ²
Grundstücksflächen insgesamt	: 7.230,0 m ²
Grundstücksfläche mit GRZ 0,2 max. überbaubare Fläche	: 2.860,0 m ² : 572,0 m ²
Grundstücksfläche mit GRZ 0,3 max. überbaubare Fläche	: 4.370,0 m ² : 1.311,0 m ²
Verkehrsfläche	: 1.140,0 m ²
private Grünfläche	: 5.347,0 m ²
öffentliche Gehölzfläche - Hecke	: 270,0 m ²
öffentliche Grünfläche	: 700,0 m ²

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Baugebietes sind im Stadtteil vorhanden.

Der öffentliche Personenverkehr erfolgt über den Stadtverkehr mit einer Haltestelle in der nahe gelegenen „Barther Straße“.

8.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A an die „Wasserstraße“. Gemäß dem Regelprofil auf der Planzeichnung ist die Straße mit einer Breite von 5,75 m auszubilden.

Die Planstraße A wird mit Anschluss an den B - Plan Nr. 42 und Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die mittige Lage im Plangebiet ermöglicht eine platzsparende Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und sechs 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 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Für die Straße ist Betonpflaster vorgesehen. Der Gehweg wird gestalterisch von der Fahrbahn getrennt.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

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.

Zu den westlich verlaufenden Boddenwanderweg wird ein größerer Bauabstand eingehalten, um eine Distanz zwischen Anwohnern und Benutzer des Wanderweges zu gewähren.

Immissionen durch bereits errichtete Gewerbe sind in diesem Teil der Stadt nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem B - Plan 42 wurde ein Gutachten erstellt, dass jegliche Bedenken ausräumt.

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.

Das Plangebiet befindet sich in der geltenden Schutzzone II der Wasserfassung Damgarten, die sich derzeit im Verfahren zur Verkleinerung befindet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss des Verfahrens gelten die mit dem Kreistagsbeschluss Nr. 76-XVI/76 vom 18. November 1976 festgesetzten Schutzzonen. Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten muss für eventuelle Baumaßnahmen die Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V Nr. 28 Seite 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. März 1993 (GVOBl. Seite 178) beantragt werden. In der Satzung wurde der Hinweis zur TWSZ II aufgenommen.

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. Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Im Boddenwanderweg befindet sich ein 20-kV-Kabel. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im Plangebiet 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 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 Eit V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuss) beteiligt.

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 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.

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

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 Fläche (Planstraße A) 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.

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

Niederlassung Neubrandenburg
BZN 65
Barther Straße 72 in 18437 Stralsund

eine Aufgrabegenehmigung 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

Niederlassung Neubrandenburg
Ressort Sun Klip
Postfach 1920 in 17033 Neubrandenburg

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.

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Straße wird durch das Längs- und Quergefälle der Fahrbahnoberfläche zu einem Straßenablauf geführt. Von dort gelangt das Wasser über ein Rohrsystem zum Vorfluter, dem „Templer Bach“ (Graben II. Ordnung Nr. 31/1). Unbelastetes Regenwasser der Dachentwässerung wird ebenfalls dem Graben zugeführt.

Die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den „Templer Bach“ ist als Änderung der bereits ausgeübten Benutzung zu beantragen. Antragsteller für diese wasserbehördlichen Entscheidungen muss der Abwasserzweckverband Körkwitz sein. Form und Umfang des Antrages richtet sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28. Juli 1995). Dem Antrag auf Veränderung der bestehenden Erlaubnis für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“ beizufügen.

Gegen die Einleitung der Regen- und Oberflächenwässer in den „Templer Bach“ bestehen laut Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Daskow vom 17. Juni 1999 keine Bedenken.

10.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Die Kanalisation entwässert in die neu zu errichtende Pumpstation in der Nähe des Boddenwanderweges. Von dort führt dann eine Abwasserdruckleitung zu der Freispiegelleitung in die „Wasserstraße“. Die weiteren Hinweise und Forderungen sind im Rahmen des Erschließungsprojektes zu beachten, dass dafür erforderliche Einvernehmen herzustellen, die notwendigen Genehmigungen einzuholen sowie dem Abwasserzweckverband Körkwitz und dem STAUN Stralsund zur Prüfung 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. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist ein Standort für Müllbehälter ausgewiesen. Hier können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Das Befahren und Wenden durch Müllentsorgungsfahrzeugen ist auf der Stichstraße abgesichert.

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

11. Bodendenkmale, Bodenfunde und Altlasten

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgte auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß dem möglichen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen in der Zeit als MTV (Materiell - Technische Versorgung der Landwirtschaft) ist der Planungsbereich nach § 2 Abs. 6 BBodSchG als altlastverdächtige Fläche erklärt.

Mit den für diesen Bereich aus der Nutzung resultierenden möglichen schädlichen Bodenverunreinigungen besteht entsprechend den in § 4 BBodSchG genannten „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ ein Ermittlungsbedarf, um einen Handlungsrahmen zu einer eventuell notwendigen Sanierung einschätzen zu können.

Es wurden mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt und dem STAUN Stralsund zur Abstimmung einer eventuell notwendigen Sanierung vorgelegt.

Im Textteil B der Satzung wurde die weitere Verfahrensweise mit folgendem Wortlaut unter „Festlegungen nach der Altlastenbewertung“ festgesetzt:

Während der Erschließungsausführung (Regenwassersammler) ist eine gutachterliche Begleitung durch den Grundstückseigentümer / Erschließungsträger zu veranlassen. Die vorhandenen Unterflurpegel sind während der Bauausführung zu sichern.

Die gesamten nicht bebauten und befestigten Flächen erhalten einen 20,0 cm dicken Mutterbodenauftrag.

Eine eigene Brunnenwasserversorgung wird auf den Grundstücken nicht zugelassen.

Durch den Grundstückseigentümer / Erschließungsträger (Pflichtiger nach § 4 BBodSchG) ist zum Zwecke der Beweismittelsicherung und Schaffung der Plansicherheit für das geplante Vorhaben zur Wohngebietserschließung je eine Grundwasser - Messkampagne im Frühjahr 2001 und 2002 (April / Mai) an den GW - Messstellen (P1-2/00, P4-5/00) durchzuführen.

Der Analyseumfang umfasst dabei für alle vier Messstellen jeweils folgende Parameter:

- Vor - Ort - Parameter (T, pH - Wert, Redoxpotential, O₂, elektrische Leitfähigkeit)
- Chlorid - Gehalt und DOC
- AOX
- für die Pegel P1, 4 und 5: Organochlorpestizide (I) nach DIN 38407-F2 einschließlich Toxaphen (GC / ECD).

Die Prüfberichte des GW - Monitorings sowie die Dokumentation der gutachterlichen Begleitung während der Erschließungsausführung sind der Bodenschutzbehörde unaufgefordert nach Bekanntgabe vorzulegen.

Nach Prüfung der Ergebnisse erfolgt seitens der Bodenschutzbehörde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern die abschließende Entscheidung über das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Sinne der Vorsorge nach BBodSchG.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (0,2 und 0,3) und der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, dass es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände handelt. Aufgrund der früheren Nutzungen ist ein wesentlicher Teil des Planungsgebietes in größerem Umfang versiegelt. Durch Abbruch von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen wird eine Gesamtfläche von 6.300,0 m² entsiegelt.

Da durch die Verkehrserschließung und durch die Bebauungen wertvolle Bodenfläche versiegelt wird, soll durch Pflanzungen von Solitäräumen, Hecken und Bodendeckern, das Anlegen von Rasenflächen und durch eine „ökologische Pflasterung“ der Stellflächen, die Versiegelung gemildert werden. Die Zusammensetzung und die Pflanzqualität der Naturhecken sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die GRZ 0,2 und 0,3 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 Grünordnungsplan 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
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Heister 2x verpflanzt
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Strauch 4 - triebig
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt
Corylus avellana	Haselnuss	Strauch 3 - triebig
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3 - triebig
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Strauch 3 - triebig
Forsythia	Forsythie	Strauch 3 - triebig
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3 - triebig
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch 3 - triebig
Pyrus pyraeaster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3 - triebig
Rosa corymbifera	Hecken - Rose	Strauch 3 - triebig
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig
Rubus idaeus	Himbeere	Ausläufer 2-jährig
Salix caprea	Sal - Weide	Strauch 3 - triebig
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3 - triebig

Sorbus aria	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3 - triebig
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3 - triebig
Stückzahl gesamt:		270

Planfestsetzung: Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Pflanzort	Höhe in m	Qualität	Stück
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	I	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	3
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	II	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	2
Betula pendula	Sand - Birke	III	bis 20	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	1
Salix alba	Silber - Weide	IV	bis 20	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	1
Tilia cordata	Winter - Linde	V	bis 25	Hochstamm, Solitärbaum, Umfang 16/ 18 cm	4
Stückzahl gesamt:					11

13. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Lärm- und Geruchsbelästigungen in diesem Bereich des Stadtteiles Damgarten zu erwarten sind. Immissionen durch die Ausbringung von wirtschaftseigenen Düngern auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen. Durch eine ausgewiesene Naturhecke entlang des Boddenwanderweges wird die Wohnbebauung dezent verhüllt.

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

14. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die ausgewiesenen Bauflächen sind Eigentum des Investors und werden in Erbpacht vergeben. Dazu ist es notwendig, dass eine kleinere Fläche (insgesamt ca. 130,0 m²) von der Stadt Ribnitz-Damgarten in das Eigentum des Investors übergeht. Dies erfolgt durch einen Landtausch zwischen den vorher genannten Beteiligten.

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

15. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	: 60.000,- DM
02 Wasserversorgung	: 15.000,- DM
03 Regenentwässerung	: 48.000,- DM
04 Schmutzentwässerung	: 42.000,- DM
05 Straßenbeleuchtung	: 10.000,- DM
06 Grünanlagen	: 10.000,- DM
07 Nebenkosten	: 25.000,- DM
Summe Baukosten Erschließung	: 210.000,- DM
+16 % MwSt.	: 33.600,- DM
Gesamtsumme (brutto)	: 243.600,- DM

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



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 18. Januar 1999
geändert: 10. März 1999
12. Oktober 1999
03. April 2001