

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 48
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Wohnbebauung Waldweg II“,
OT Tempel**

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

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 19. Dezember 2001 eingeleitet.

Auf Grundlage der mit Datum vom 06. April 1999 teilwirksamen I. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die „Wohnbebauung Waldweg II“ zur städtischen Neuordnung und Deckung eines Wohnbedarfes in Ribnitz-Damgarten, Ortsteil Tempel entwickelt.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Öffentlicher - rechtlicher“ Lageplan vom 25. Januar 2002 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Damgartener Chaussee 40, Haus I
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 48 „Wohnbebauung Waldweg II“, OT Tempel. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

Mit Schreiben vom 05.06.2002 stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern fest, das der Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Ribnitz-Damgarten in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Tempel

- Flur 3
 Flurstück: 20/26, 20/27

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Tempel der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch Wiese und Acker
- im Westen durch Grundstücke am „Damgartener Weg“
- im Süden durch einen Bolzplatz
- im Osten durch den „Waldweg“

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Morphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 13,11 und 13,54 m über HN.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach den Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1:25000) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wird dieser vom Geschiebemergel der weiseleiszeitlichen Grundmoräne gebildet, der im Nordwesten des Plangebietes geringmächtig von Sanden überlagert sein kann. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50000 (HK50) im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der genannten Karte > 10,0 m. Oberflächennah kann Sicker-, Schichten- bzw. Stauwasser auftreten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Ortslage Tempel liegt an der E 22 / B 105, die hier vom Stadtteil Damgarten in Richtung Stralsund führt. Der Ortskern von Tempel, in dem sich auch das Planungsgebiet befindet, liegt nördlich der E 22 / B 105.

Geprägt wird die Ortslage durch eine eingeschossige Wohnhausbebauung im ländlichen Ambiente sowie durch einen großen baulichen Abstand der einzelnen Gebäude.

Auf der Planungsfläche selbst, die an einem Bolzplatz grenzt, wird eine Weide (Intensivgrünland) mit einem mäßigen ökologischen Wert angetroffen.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht.

Als nächstes Fließgewässer der Umgebung ist der durch den Ort fließender „Templer Bach“ zu nennen. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen, ländlichen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt zwei neue Wohnhäuser ausgewiesen.

Die spezifische Lage direkt an dem vorhandenen Bolzplatz erfordert die Errichtung einer Ballfanganlage an der östlichen Plangebietsgrenze.

Durch die unmittelbare Lage der Baufelder an den „Waldweg“ ist eine Anliegerstraße für das Gebiet nicht notwendig.

Mit einem Abstand von 10,0 m zum angrenzenden „Waldweg“ soll die Bauflucht eingehalten werden. Nach den erforderlichen Erschließungsarbeiten sollen auf den Grundstücksflächen zeitgemäße Wohnhäuser errichtet werden.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Deckung des Wohnbedarfes im vorstädtischen Bereich der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen dem Ortsbild angepasste Wohnhäuser in einer attraktiven Randlage errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das allgemeine Wohngebiet schließt alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO aus. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Es werden keine allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Ausnahmen kann grundsätzlich die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurden als Obergrenze Grundflächenzahlen von 0,12 und 0,2 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Auf die maximale mögliche GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet wird zugunsten der ländlichen Lage verzichtet.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

Sockel:	max. 0,50 m	Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
Traufhöhe:	max. 3,80 m	als Höchstpunkt, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche
Firsthöhe:	max. 9,00 m	als Höchstpunkt, Bezugspunkt mittig der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Ortsbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden.

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit 38 - 50° Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen. Die Festsetzungen zum Dach gelten für alle Gebäude außer für Carports mit Flachdach.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll ein weiteres Kriterium das ortstypische Bild (traufständige Wohnhäuser) prägen.

Einfriedungen sind nur als Holzzäune oder Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. In Verbindung mit Hecken ist Maschendraht gestattet.

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.

Der Bau der Leitungsnetze (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) ist gemäß § 38 Absatz 1 LWaG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Stralsund.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.429,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	3.280,8	95,68
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,12	247,3	(7,21)
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,2	244,0	(7,12)
Private Grün- und Gartenflächen	2.291,3	(66,82)
Private Naturhecke	498,2	(14,53)
Öffentliche Grünfläche / Park	148,2	4,32

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Derzeit ist Tempel durch den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personenverkehr erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr erfolgt durch die Haltestelle an der E 22 / B 105, Abzweig Behrenshagen.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den „Waldweg“ sowie den „Damgartener Weg“ an die E 22 / B 105 angeschlossen.

Durch Zufahrten vom „Waldweg“ sind die einzelnen Grundstücke direkt zu erreichen. Straßenbauarbeiten im Plangebiet selbst sind nicht erforderlich.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

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. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Bolzplatz ist eine Anlage für Spiel-, Sport- und Freizeitzwecke für die Bewohner des Ortsteiles Tempel. Es handelt sich um eine gebietstypische Anlage, die den Bedürfnissen der Bewohner dient. Die Anlage wird als Tobepplatz, als Bolzplatz, für verschiedene Ballspielarten, als Jugendtreff und für das jährlich stattfindende Dorffest genutzt. Geregelt Veranstaltungen und Nutzungen werden hier nicht durchgeführt. Diese Anlage mit den dargestellten Nutzungen ist in einem WA zulässig.

Im Rahmen der Erschließung ist auf die Erhaltung landwirtschaftlicher Entwässerungssysteme zu achten.

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.

Durch den Erschließungsträger sind rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Anträge zu stellen und die angeforderten Planungsunterlagen vorzulegen.

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen werden keine Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchgeführt, so dass eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern diesbezüglich entfallen kann.

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum 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 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 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

Entlang des „Waldweges“ ist eine intakte Straßenbeleuchtung vorhanden. Im Plangebiet selbst ist eine Straßenbeleuchtung nicht erforderlich.

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.

10.4 Heizung

Die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten ist nicht möglich. Das Betreiben von Heizungsanlagen im Plangebiet wird durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdöl bzw. Flüssiggas sichergestellt.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Eine Feuerlöscheinrichtung ist im Plangebiet nicht erforderlich.

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

Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Klein Schwaßer Weg 7 - 8
18198 Groß Schwaß
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 62 13 oder - 7 62 14
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 62 18

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

Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Biestower Weg 6 a
18198 Kritzmow
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 67 30 oder - 7 67 31
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 67 98

so früh wie möglich, mindestens aber sechs 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 Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Dachentwässerung ist über ein Rohrsystem in den Vorfluter („Templer Bach“) zu leiten.

10.8 Abwasserbeseitigung

Durch den Abwasserzweckverband ist entsprechend der Forderung des Landkreises, Fachbereich Wasserwirtschaft bis zum 31.12.2002 eine Konzeption zu erarbeiten, wie die Abwasserbeseitigung in der Ortslage Tempel erfolgen soll. Vorab wurde als Ergebnis der Verbandsversammlung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz am 23.05.2002 festgelegt, dass der Ortsteil Tempel nicht an die zentrale Kanalisation angeschlossen wird.

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.48 eine Konzeption des Abwasserzweckverbandes zur Beseitigung der häuslichen Abwässer im Ortsteil Tempel für eine Befreiung des Abwasserbeseitigungspflichtigen von der

Beseitigungspflicht nicht mehr relevant ist, wird weiterhin an die Errichtung einer biologische Kleinkläranlage festgehalten.

Der Landkreis Nordvorpommern, Fachbereich Wasserwirtschaft, stimmt die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage bei einer fachgerechten Abwasserbeseitigung zu. Es ist vorgesehen das geklärte Abwasser über eine teilweise neu zu errichtende Abwasserleitung in den Vorfluter zu leiten.

Einwände gegen die Errichtung der KKA sowie der Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung seitens des Abwasserzweckverbandes sowie des Landkreis Nordvorpommern, Fachbereich Wasserwirtschaft, bestehen nicht mehr.

Eine Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Nutzung der vorhandenen Leitung wird vor Inkrafttreten des Planes eingeholt.

10.9 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Im Bereich des „Waldweges“ können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

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

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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 Absatz 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, S. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus den Grundflächenzahlen von 0,12 (Baufeld 1) sowie 0,2 (Baufeld 2).

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Plangebietsfläche werden im Ausgleichsplan behandelt.

Das Anlegen einer Naturhecke ist 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 der folgenden Pflanzliste festgesetzt worden:

Planfestsetzung: Naturhecke

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Acer campestre	Feld - Ahorn	Heister 2x verpflanzt	3 %
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Strauch 3- triebig	3 %
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche	Heister 2x verpflanzt	3 %
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	3 %
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	3 %
Forsythia	Forsythie	Strauch 3- triebig	5 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin, Bauernjasmin	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Strauch 3- triebig	3 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Pyrus pyraeaster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	Strauch 3- triebig	5 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	10 %
Salix caprea	Sal - Weide	Strauch 3- triebig	3 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
Sorbus aria	Mehlbeerbaum	Heister 2x verpflanzt	5 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2x verpflanzt	3 %
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder	Strauch 3- triebig	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %

Stückzahl gesamt			100 %
=====			

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Das Plangebiet grenzt südlich an eine Wiese, die als Bolzplatz betitelt wird. Hierbei handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die als Spiel- und Sportfläche aber auch als Festwiese genutzt wird. Eine im Ortsteil Tempel vorhandene dörfliche Situation mit einer geringer Einwohnerzahl hat hinlänglich zur Formulierung dieser Fläche als Bolzplatz geführt. Das Anlegen dieser Fläche erfolgte bereits nach Vorhandensein der angrenzenden südlichen und westlichen Bebauung. Es ist davon auszugehen, dass wegen der zu erwartenden geringen Frequentierung aufgrund der eigenen Nutzung nur durch die Dorfbewohner keine störenden Emissionen ausgehen werden.

Der Landkreis Nordvorpommern wurde am Planverfahren beteiligt. Aus Sicht der Abteilung „Immissionsschutz“ des Landkreises Nordvorpommern bestehen keine Bedenken zum Planvorhaben.

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

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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.

16. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau	0,00 €
02	Wasserversorgung - DN 50 30,0 m x 50,00 €	1.500,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	2.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 1 Stück x 6.000,00 €	6.000,00 €
05	Straßenbeleuchtung	0,00 €
06	Grünanlagen pauschal	5.000,00 €
07	Abbruch	0,00 €
08	Nebenkosten	4.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 19.000,00 €
	+ 16 % MwSt.	= 3.040,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 22.040,00 € =====



Jürgen Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 08. April 2002
geändert am: 12. Aug. 2002
geändert am: 28. Nov. 2002