

Protokoll

Öffentliche Gemeindevertretersitzung 26.01.93

"Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB" zum Bebauungsplanverfahren B-Plan "Kloster-Wulfshäger-Weg" Gresenhorst

Teilnehmer: Bürgermeister Hauschild
Mitglieder des Gemeindevorstandes und Bauausschusses
Herr Peters - Sachgebietsleiter Bauamt Ribnitz-Damgarten
Herr Stypmann - Bauamt Marlow
ca. 50 Bürger, Vertreter v. Finanzierungs- u. Baugesellschaften

Die öffentliche Bürgerversammlung fand statt, um die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes für das betreffende Baugebiet zu erläutern. Seitens des planenden Büros wurden die Inhalte wie folgt erklärt:

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes wird das Baugebiet als - Reines Wohngebiet - eingeordnet. Es besteht die Absicht, hier eine 1. bis 2geschossige Wohnbebauung als Einfamilienhaus-siedlung zu errichten. Es wird angestrebt, eine Begrenzung zwischen 20 bis 23 Wohneinheiten, am südöstlichen Ende des Ortsrandes, in Abrundung des Ortsbildes zu schaffen. Prinzipiell ist es möglich, daß sich ein zweites Erweiterungsgebiet, in einem weiteren B-Plan-Verfahren, direkt an dieses Gebiet anschließen könnte. Es wurde erläutert, daß das Gebiet, mit diesen relativ wenigen Wohneinheiten, so vorgesehen wird, um das Ortsbild nicht zu zerstören und um eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen. Es sollte versucht werden, mit möglichst wenig Erschließungstrassen die Kosten für die Erschließung des Wohngebietes zu verringern. Hier ist vorgesehen, daß Grundstücke zwischen 500 - 600 qm entstehen, teilweise können auch Grundstücke bis zu 850 qm vorgesehen werden. Es wurde bekanntgegeben, daß bis Ende Februar interessierte Bürger ihre Vorstellungen zu den Grundstücksgrößen nocheinmal darlegen können, damit sie gegebenenfalls in die Planung mit einbezogen werden können. Das betrifft ebenso Vorstellungen über die Bebauungsmöglichkeit, d.h. inwieweit das Interesse besteht, hier Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten. Weiterhin wurde erklärt, daß die Grundstücke, entsprechend der Einordnung als Reines Wohngebiet, nur zu 40 % überbaut werden dürfen und bestimmte Gestaltungsvorschriften bezüglich der Bauart und Materialauswahl der Gebäude in die Satzung des B-Planes mit aufgenommen werden.

Zu diesen Darlegungen gab es seitens der Anwesenden keine Einwände. Außerdem wurde noch einmal der Ablauf des B-Planverfahrens, in Bezug auf den parallel laufenden Flächennutzungsplan, auch bezügl. auf die zeitliche Verwirklichung der geplanten Bauvorhaben, erläutert. Es ist wahrscheinlich möglich, über ein verkürztes Verfahren, das noch nicht gesetzlich beschlossen ist, die B-Plan-Verfahrenszeit zu verkürzen, so daß möglicherweise, wenn es verfahrensinhaltlich keine Schwierigkeiten gibt, mit einem genehmigungsreifen B-Plan im Frühsommer zu rechnen ist.

Unter der Sicht, daß ein vorzeitige Baubeginn mit beantragt wird, könnte die Aufteilung bzw. das Vermessen und die Vergabe der Grundstücke auch bereits im Sommer möglich sein.

Im weiteren Verlauf der Veranstaltung wurde seitens des Bürgermeisters noch Hinweise über den Verkauf der Grundstücke und die Finanzierung usw. gegeben, diese sind im B-Planverfahren jedoch nicht relevant. Während der Veranstaltung wurde der 1. Entwurf des B-Planes bezügl. der Einteilung der Grundstücke und der Gesamtanlage den Anwesenden zur Einsichtnahme vorgelegt.

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
DIPL. ING. PETER HERTEL

ARCHITEC

Hessen
Bachgasse 17
W - Unterschrift
Tel.: (Planverfasser)
Fax: 041 51 / 7 61 30

Mecklenburg - Vorpommern
Im Schloß
O - 2555 Groß-Lüsewitz
Tel.: 008 19 99 / 52 76
Fax: 008 19 99 / 53 49


Unterschrift
Bürgermeister mit Siegel

27.01.93

**Begründung (§ 9 BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 1
gemäß § 8 Abs. 4 BauGB**

**Wohngebiet
Kloster - Wulfshäger Weg**

**der Gemeinde Gresenhorst
(Landkreis Nordvorpommern)**

Der Bürgermeister
Datum, Siegel, Unterschrift



Inhaltsverzeichnis für die

**Begründung (§ 9 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 1
Wohngebiet**

Kloster - Wulfshäger Weg

der Gemeinde Gresenhorst



(Landkreis Nordvorpommern)

1. Allgemeines
Lage des Baugebietes im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan.
Städtebauliche Standortbegründung für die Einordnung von Wohnbauflächen
in der Ortslage.
2. Grundlagen und Ziel des Bebauungsplanes
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes / Eigentumsverhältnisse
5. Ver - und Entsorgung / Immissionsschutz des Bebauungsgebietes
6. Verkehrserschließung
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur
8. Ermittlung der Erschließungskosten
9. Auflagen
10. Flächenbilanz
11. Anlagen

Vorwort

Die Gemeinde Gresenhorst (3000 ha) , besteht aus den Ortsteilen Gresenhorst (ca. 600 EW), Völkshagen (ca. 270 EW) und Dänschenburg (ca. 239 EW).

Die Gemeinde Gresenhorst liegt ca. 9 km südlich der Stadt Ribnitz-Damgarten und ca. 10 km westlich der Stadt Marlow.

Allgemeines Planungsziel ist es, den Ortsteil Gresenhorst, als dörflichen Mittelpunkt für die umliegenden Dörfer zu entwickeln. Die derzeitige Wohndichte liegt unter den Wohndichten bei vergleichbaren Dorfgebieten in dichter besiedelten Regionen. Das Planungsziel geht dahin, für eine den territorialen Bedingungen angemessenen Verdichtung zu sorgen und zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen.

1. Lage des Baugebietes im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet mit 2,9 ha befindet sich am nord - östlichen Ortsrand der Gemeinde Gresenhorst .Das Gebiet wird über die Ortsdurchgangsstraße nach Marlow erschlossen. Nördlich grenzt das Gebiet unmittelbar an die Ackerfläche mit den Flurnummern 107 / 2 und 105 / 8 .Östlich an einen Feldweg mit dahinterliegender Ackerfläche, südlich und westlich befinden sich Hausgärten von vorhandener Wohnbebauung.

Im räumlichen Zusammenhang sind vorhandene Gebäude und Hausgärten deshalb zu berücksichtigen. Das Baugebiet ist eine im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene Wohnbaufläche.

2. Grundlagen und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Bedürfnisse der Bevölkerung in der Ortslage und den angrenzenden Gebieten besteht ein nachweislicher Bedarf an Wohnraum in Form des Eigenheimbaus in der Gemeinde Gresenhorst.

Da sich die Planungshoheit nur auf den Eigenbedarf bezieht, sind weitergehende Planungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine darüberhinausgehende weitere Planung von Wohnbauflächen ist aus landesplanerischer Sicht nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, in Korrespondenz mit der bestehenden Ortsbebauung notwendige Erweiterungsmöglichkeiten im Wohnungsbau (Eigenheimbau) zu realisieren.

Die Gemeinde mit einer relativ guten Verkehrsanbindung, straßenseitig (Schulbus, Busverkehr) nach Ribnitz - Damgarten und Sanitz , sowie die unmittelbare Nähe von Waldgebieten (Billhäger Forst) bietet gute Voraussetzungen als Wohnstandort. Der Standort muß abwassertechnisch neu erschlossen werden. Ebenso betrifft das die Versorgung mit elektrischem Strom.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der aktuelle Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der nachweislich vorhandene und geplante Eigenbedarf an Wohnbauland für den Einfamilienhausbau. Diese Gründe haben dazu geführt, am nordöstlichen Rand der Ortslage

Gresenhorst eine Wohnbaufläche vorzusehen, die entsprechend des Bedarfs mit einer aufgelockerten Bebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte bebaubar ist. Damit wird mit der Ausweisung in diesem städtebaulichen Bereich eine Verbesserung der Wohnqualität in der Ortslage erreicht.

Der letzte Stand der Flächennutzungsplanung der Gemeinde geht von einer Wohnbevölkerungsentwicklung von 35 EW / ha in der Ortslage aus. Dabei ist der Bestand an 3 geschossigen Wohnungsbau berücksichtigt worden.

Diese Entwicklung wird dadurch erreicht, daß die geplante Wohnbebauung im B-Plangebiet eine Dichte von 44,87 EW / ha ausweist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind folgend Flächen ausgewiesen:

- Die Flurstücke 106/2 , Teil von 76 , 81 , Teil von 107/2, Teil von 105/8
Eigentümer der o. g. Flurstücke bzw. Teilflächen ist die Gemeinde Gresenhorst.
Der Bebauungsplan ist auf dem Ausdruck eines aktuellen Vermessungsplans von 1993 aufgetragen worden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 2,9 ha.
Es soll eine eingeschossige Wohnbebauung mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß zugelassen werden. Weitere Einrichtungen sind nicht vorgesehen.
Weiter zulässig sind Einrichtungen entsprechend WA der Bau NVO § 4 mit den Einschränkungen der Festsetzung.

5. Ver und Entsorgungsanlagen / Immissionsschutz

Versorgungseinrichtungen

Stromversorgung

Die Versorgung ist aus der vorhandenen Transformatorenstation möglich
Die am westlichen Rand vorhandene 20 KV Freileitung befindet sich außerhalb des B-Plangebietes. Die Mindestabstände der Freileitung zum nächsten Gebäude von 3m werden nicht unterschritten. Die erforderlichen Flächen für die nötige Erweiterung des Versorgungsnetzes werden zur Verfügung gestellt.

Trinkwasserversorgung

Das Bebauungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassung Karlsruhe, Trinkwasserschutzzone III/2. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Für die erforderlichen Baumaßnahmen werden die Bestimmungen des § 19 des WHG, sowie des DVGW - Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - Grundwasser - vom Februar 1975 beachtet.

Gasversorgung

Im Verlauf dem zur Gemeinde Gresenhorst gehörenden Ortsteil befindet sich eine Erdgasleitung, die zur Versorgung des B-Plangebietes mit Erdgas ermöglichen würde. Diese Möglichkeit wird bei der Planung der Grundversorgung berücksichtigt.

Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die

Abfallentsorgung des Landkreises Ribnitz - damgarten (Fassung vom Juli 1993). Für die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gerwerbefällen besteht Anschluß - und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises.

Regen - und Schmutzwasserentsorgung

werden in die geplanten Kanälen der Anliegerstraße und Anliegerwege und anschließend in die vorhandenen Entwässerungsleitung getrennt eingeleitet und zum vorhandenen Oxidationsteich am nördlichen Ortsrand geführt. Die vorhandenen und geplanten Entwässerungsleitungen liegen in öffentlichen Flächen.

Die sich im Geltungsbereich befindenden alten Dränagesammler werden stillgelegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind auf den Grundstücken Ringdränagen vorzusehen, die an die Regenentwässerung angeschlossen werden.

Bezüglich der Ableitung besteht Erlaubnispflicht . Erlaubnisberechtigt ist die Untere Wasserschutzbehörde des Kreises. Es werden die Gesetze beachtet : §§7 ; 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S.1529, 1654) geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl.I S. 205), sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (I WaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) Erschließungsverträge sind abzuschließen.

Für die Ver- und Entsorgung wurden vorbehaltlich einer technischen Planung folgende Bedarfsmengen ermittelt:

Schmutzwasser:	21,0 m ³ /d
Frischwasser :	21,0 m ³ /d (bzw. 150 Liter / Einwohner / Tag)
Erdgas :	4.620,0 m ³ /d
Elektroenergie :	38,5 kW

immissionsschutz

Die Vorschriften des Immissionsschutzes sind bei der konkreten Planung und Genehmigung von Einzelmaßnahmen inner - und außerhalb des des B - Plangebietes zu beachten. Das betrifft z. B die Zulassung von Tieranlagen außerhalb des B - Plangebietes bezüglich der Geruchsbelästigung, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte inner - und außerhalb des Gebietes. Nichtgeheimigungsbedürftige Anlagen müssen im Sinn des BlmschG so errichtet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

Es wird auf folgende Gesetze verwiesen:

Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BlmSchV) vom 15.07.1988

2. BlmschV vom 10.12.1990

Verordnung über die Auswurfsbegrenzung von Holzstaub (7. Blm SchV) vom 18.12.1975

Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BlmSchV.

6. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine mittlere Anliegerstraße. Die angegebene Straßenbreite (5,5 m) sowie einseitige öffentliche PKW Stellplätze in Längsaufstellrichtung und ein einseitiger Fußweg an der nördlichen Kante der Straße (1,5 m) ist deshalb so ausgewählt, damit bei späterer Erweiterung des Planungsgebietes nach Westen unter Auflösung der Wendeschleife die

Erschließung weitergeführt werden könnte. Neben der Hauptverkehrserschließung werden die davon südlich liegenden Bauflächen über Anliegerstichstraßen bedient. Über eine Fußwegebeziehung im südlichen Teil des Gebietes wird eine fußlaufige Verbindung die nur in Notfällen (Rettungsdienst / Feuerwehr) befahren werden kann, zur Ortssammelstraße (MarlowerStr.) nach Marlow hergestellt.

Die Fußwege sind als Fußwege zu beschildern.

Höhenfestpunkte können noch nicht exakt festgelegt werden, die Planung geht davon aus , daß die Höhen des Geländes beibehalten werden., so daß die jeweiligen Fertighöhen dem Bestand entsprechen. Ausgangshöhe für die OK Höhe als Fertighöhe für die Haupterschließungsstraße 1 sind die vermessenen Höhen im Bestand als Vorgabe für die Straßen - und Wegeplanung.

Flächen im Anschluß an die Straßenbegrenzungslinien liegen eine Bordsteinkantenhöhe höher. Bei der Haupterschließungsstraße 1 sind danach Fahrbahnen, öffentliche Parkplatzflächen, Baumschutzflächen und Fußweg unter Beachtung der Hauptgefällerrichtung auf einer Fertighöhe.

Flächen im Anschluß an Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung haben keinen Höhenunterschied.

Bei der Planung der Straßen und Wege ist die Fachplanung Kanalisation zu beachten, besonders in Hinblick auf Höhenausgleichsmaßnahmen im nordöstlichen Teil des B - Plangebietes.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Natur

Die Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sind im Fachplan und Festsetzungen eingearbeitet, bzw. in der Begründung erläutert. Alle überplanten Flächen des B - Plangebietes sind im Bestand Ackerflächen. Aus Gründen des Landschaftsschutzes und in Verbindung mit städtebauliche Aspekten bezüglich der Ortsrandbildung wird der Übergang der Bauflächen zur offenen Landschaft im nördlichen Teil des B - Plangebietes so gestaltet, daß ein Übergangsbereich in den Festsetzungen des B- Planes ausgewiesen wurde, in dem ein Pflanzgebot den Übergang in die Landschaft vermitteln soll.

Als Ausgleichsfläche für die überbauten, bzw. versiegelten Flächen sieht die Gemeinde die ehemalige Müllkippe vor. Vorgesehene Maßnahmen werden mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung Ribnitz - Damgarten abgestimmt. Das Bepflanzungsgebot am nördlichen Ortsrand ist ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Der öffentliche Straßenraum ist mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

Es ist eine landschaftstypische Bepflanzung vorzunehmen. Öffentliche Freiflächen sind mit Rasen und landschaftstypischen Sträuchern und Büschen zu begrünen.

Als typische Gehölze kommen infrage :

Die fett gezeichneten Arten der landschaftstypischen Gehölze werden für die einzelnen Flächenarten vorgesehen.

Liste der landschaftstypischen Gehölze

Baumsorten	Schwarz - Erle	Ohr - weide
Rotbuche	Grau - Weide	Haselnuß
Hainbuche	Silber - Weide	Efeu
Esche	Stiel- Eiche	Weißdorn
Roteiche	Sträucher	
Sand - Birke	Pfaffenhütchen	
Schwarz - Pappel	Wald - Geißblatt	
Eberesche	Liguster	
Berg - Ahorn	Bruch - Weide	
Spitz - Ahorn	Sal - Weide	

weitere Konkretisierungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt

Die im Bebauungsplan angegebenen Grünflächen sind gegenwärtig Ackerland. Entsprechend der Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes müssen diese Flächen unterschiedlich im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen begrünt werden.

Der überbaubare Flächenanteil im Bebauungsgebiet beträgt ca. 7.000 m²

Der versiegelte Flächenanteil der Verkehrsflächen im Bebauungsgebiet beträgt 3270 m²

Der unversiegelte Flächenanteil der Verkehrsflächen einschließlich der mit einer wassergebundenen Decke versehenen Fußwege beträgt 1330 m².

Der Flächenanteil der privaten Grünflächen, die durch gärtnerische und landschaftgestalterische Maßnahmen aufgewertet werden beträgt ca. 14 760 m².

Summe :Überbaute und versiegelten Flächen insgesamt 10.270 m² .

Summe :Unversiegelte Verkehrsfläche insgesamt 1330 m².
= 11600 m².

Summe : Aufgewert. private Gartenflächen ohne Flächen für Pflanzgebote 13090 m²

Summe : Flächen für Pflanzgebote 1670 m²

Summe : Öffentliche Grünflächen 1600 m²
= 16.360 m²

Es werden landschaftstypische Bäume und Sträucher entsprechend des Fachplanes und der Festsetzungen angepflanzt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch Fachplan):

Flächen des Pflanzgebote für private Grünflächen	ca. 1.670 m ² Fläche Hainbuche Esche Sand - Birke Pfaffenhütchen Liguster Haselnuss Weisdorn	ca. 45 Bäume ca. 100 Sträucher bei einer Bepflanzungsdichte für mittel - bis großkronigen Bäumen bezogen auf die Gesamtfläche, müssen hier mind. 45 Bäume angepflanzt werden. Zwischen den Bäumen ist eine Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen. Für die Fläche des Anpflanzgebotes jedes Grundstückes ergeben sich ca. 3 Bäume und ca. 9 Sträucher
Anpflanzung von Bäumen in öffentlichen Straßenbereichen Planstr. 1 mit Wendekreis	.16 Stk. Esche	es sind mittel - bis großkronige Bäume, Mindestdurchmesser des Stammes bei Anpflanzung 8 - 10 cm vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit der Detailplanung können in den Pflanzflächen zusätzlich niedriges Gehölz zusätzlich eingepflanzt werden.
Kultivierung ehemaliger Ackerflächen als Grasflächen (Mischrasen) auf öffentlichen Flächen.	ca.1600 m ²	es werden unterschiedliche Grasarten mit Feldblumensorten in Mischung vorgesehen. Zusätzlich können vereinzelt landschaftstypische Sträucher angepflanzt werden.

Kultivierung ehemaliger Ackerflächen als gärtnerisch angelegte private Grünflächen. ca. 13090 m²

Die Hausgärten werden mit landschaftstypischen Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

8. Ermittlung der Erschließungskosten

Die Ausbaukosten ca. betragen nach Stand Mai 1994

Regenentwässerung / Schmutzwasser	
innerhalb des B-Plangebietes	175.000,- DM
außerhalb des B-Plangebietes	
Trinkwasser	120.000,- DM
Stromversorgung	150.000,- DM
Ausbau mittiger Erschließungsstraße	650.000,- DM
Ausbau Anliegerstraßen	250.000,- DM
Ausbau Fußwege	240.000,- DM
Flächen für Pflanzgebot 1670 m²	49.500,- DM
Öffentliche Grünflächen 1600 m²	48.000,- DM
Zwischensumme Stand Mai 1994	1.513.000,-DM
Erhöhung seit Berechnungszeitraum + 4 %	60.520,- DM
Summe ca.	1.573.520,- DM

9. Auflagen

9.1. Hinweise d. Telekom

Der Beginn u. Ablauf d. Erschließungsmaßnahmen im Planbereich d. DB, Telekom, sollte so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate v. Baubeginn unter Vorlage d. verbindlichen Fristen angezeigt werden. Um Beschädigungen an Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es erforderlich, daß 2. Wochen v. Baubeginn, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen eingeholt werden.

9.2. Kreisverwaltung Ribnitz-Damgarten

Kreisverwaltung Ribnitz-Damgarten - Tiefbauamt

Die Anbindung an die Landstraße ist mit dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen. Im Gehwegbereich sind Wegneigungen vorzusehen, die v. Rollstuhlfahrern genutzt werden könne.

Kreisverwaltung Ribnitz - Damgarten - Umweltschutzamt

Die Werte der Schallimmission sind nach d. Baunutzungsverordnung nicht zu überschreiten.

Gemäß Gutachten des TÜV (Umweltschutz GmbH Rostock) sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entspr. DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch im angrenzenden Gebiet eingehalten und sowohl tags als auch nachts um mindestens 4 DB (A) unterschritten.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BIm SchG gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen (BImSchV)

- Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 15.07.1988
- 2. BImSchV vom 10.12.1990
- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV) vom 18.12.1975
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./ 21.BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV

Bei der Überplanung des Dorfgebietes (F - Plan, ev. B - Plan) und bei eventuell späterer Zulassung von Tieranlagen wird berücksichtigt, daß im neuen Wohngebiet die Geruchserkennungsschwelle von 1 GE nicht überschritten wird.

Es besteht für die Entsorgung von Hausmüll u. hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen Anschluß- u. Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

Kreisverwaltung Ribnitz - Damgarten - Wasserwirtschaft

Die Standortstellungnahme ist d. zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.
Die Bestimmungen d. § 19 d. WHG sowie d. DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101 - Richtlinien f. Trinkwasserschutzgebiete - Grundwasser - v. Gebr. 1975 sind zu beachten. Als Voraussetzung f. d. Nutzung d. Wassers u. d. Gewässer ist bei d. unteren Wasserbehörde d. Kreises Ribnitz-Damgarten d. erforderlich Entscheidung einzuholen.

Über die Ableitung und Behandlung von Abwasser und Niederschlagswasser sowie die Erlaubnispflicht für Gewässerbenutzung gem. §§ 7; 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltgesetzes vom 23. 09. 19986 (BGBl. I S. 1529 , 1654) geändert durch Artikel 5 des gestzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. .1S. 205) , sowie §§ 5 bis 8 des Wassergestzes des landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) entscheidet zuständigkeithalber die untere Wasserschutzbehörde.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Ölheizungsanlagen, Tankstellen etc.) ist bei der unteren Wasserbehörde d. Kreises Ribnitz-Damgarten anzuzeigen.
Niederschlagswasser u. Schmutzwasser sollten getrennt abgeführt werden.
Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind der vorhandenen Oxydationsanlage zuzuführen. Die Kapazität ist durch den Betreiber zu prüfen. Bei Maßnahmen an Gewässern sind diese mit dem Wasser- und Bodenverband "Recknitz-Boddenkette" abzustimmen.
Für das Gebiet ist eine Konzeption f. die Entsorgung d. anfallenden Abfalls zu erarbeiten.

Gemäß § 81 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M - V Nr. 28 S. 669) ist der Uferbereich eines Vorflutgrabens in einer Breite von 7 m ab Böschungsoberkante landseitig von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser soll nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Die Planung für die Erschließung wasser - und abwasserseitig ist mit unserer Dienststelle abzustimmen und zur fachlichen Prüfung vorzulegen.

Kreisverwaltung Ribnitz - Damgarten - Straßenverkehr

Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich ist nach § 45 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 bei Verkehrsraumeinschränkungen eine Anordnung bei der Straßenverkehrsbehörde einzuholen.
Bei größeren Bauvorhaben ist eine Anhörung erforderlich. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Kreisverwaltung Ribnitz - Damgarten - Brand- u. Katastrophenschutz

Die Alarmierung d. Feuerwehr im Falle eines Brandes oder einer anderen Notsituation und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren muß gesichert sein.
Für Einsatzfahrzeuge d. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge ist eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit zu schaffen. Wege , Plätze und gebäude müssen ausreichend gekennzeichnet sein.
Die erforderlichen Gebäudeabstände bei Neubauten untereinander und zu bereits bestehenden gebäuden und Einrichtungen müssen eingehalten werden.
Die erforderliche Löschwassermenge ist bereitzustellen (WA) 48m³/h.
Die Entfernungen von anzunehmenden Brandobjekten zu Löschwasserentnahmestellen sollten 300 m nicht überschreiten. Löschwasser sollte in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Sollte vorgesehen sein, Kleingewässer oder Bachläufe als Löschwasserentnahmestelle herzurichten, muß entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt werden.
Es handelt sich bei diesen Vorhaben um Eingriffe gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz ,und die Kleingewässer und Bachläufe fallen unter die Regelung des § 20 , der den Biotopschutz beinhaltet.
Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist jedoch zu allen genannten Punkten zweckmäßig.

9.3. Staatl. Amt f. Umwelt u. Natur Abt. Abfallwirtschaft

Eine Überbauung von Altablagerungen d. sonstigen Altlastflächen ist auszuschließen. Wild entsorgter Müll ist zu beseitigen. Eine geordnete und vollständige Abfallentsorgung während der Bautätigkeit und nach Fertigstellung der Einzelobjekte ist entsprechend der kommunalen Abfallsatzung zu gewährleisten.

9.4. Straßenbauamt Stralsund

Im Rahmen der Erschließungsplanung müssen die Detailplanunterlagen für den Anbindebereich des Kloster - Wulfhäger Weges an die Landesstraße dem Straßenbauamt Stralsund zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

10. Flächenbilanz

Flächennutzung

Flächenbezeichnung	ha	%
Nettobauland	2,177	75
öffentliche Verkehrsfläche	0,56	19,3
öffentliche Grünfläche	0,16	5,5
Bruttobauland	2,90	100,00

Bauplatzangebot

Netto-Wohndichte (P/ha)	59,73
Brutto-Wohndichte (P/ha)	44,87
Netto-Wohnungsdichte (WE/ha)	14,93
Belegungsziffer (P/WE)	4,00

Anzahl und Größe (m²) der ausgewiesenen Grundstücke

9	600	5400
4	630	2520
4	670	2680
1	677	677
1	810	810
1	746,5	746,5
1	787,5	787,5
1	981	981
1	872	872
1	690	690
1	862,5	862,5
1	541,5	541,5
1	564,5	564,5
1	663,5	663,5
1	689,5	689,5
1	903,5	903,5
1	660	660
1	718,5	718,5
		21767,50

Gresenhorst, d. 14.07.1995

Der Bürgermeister
(Unterschrift / Siegel)



Aufgestellt:
Büro für Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Peter Hertel
Patriotischer Weg 103
18057 Rostock

Juli 1995

11. Anlagen

- Planbestand Ver - u. Entsorgungsanlagen

oberkante Deckel
 Rohrsohlenauslauf
 Einlauf
 über NN od. HN
 BSA/43,78
 RSE 43,79, R2
 OK 46,29
 R2

~~8400~~
 6200

Wasserleitung

BSA 44,21
 RSE 44,21, R3
 OK 46,63
 R3
~~8400~~
 3700



Regen R
Schmutz S

BQ - St-Wand
15m hoch
2,8m breit

BSA 41,39
RSE 41,39
OK 43,61

BO1

BSA 41,31

OK-T

B 300

T 150

T 150

Klar-
grube

B 400
4400

Wasserleitg
1m von Schacht

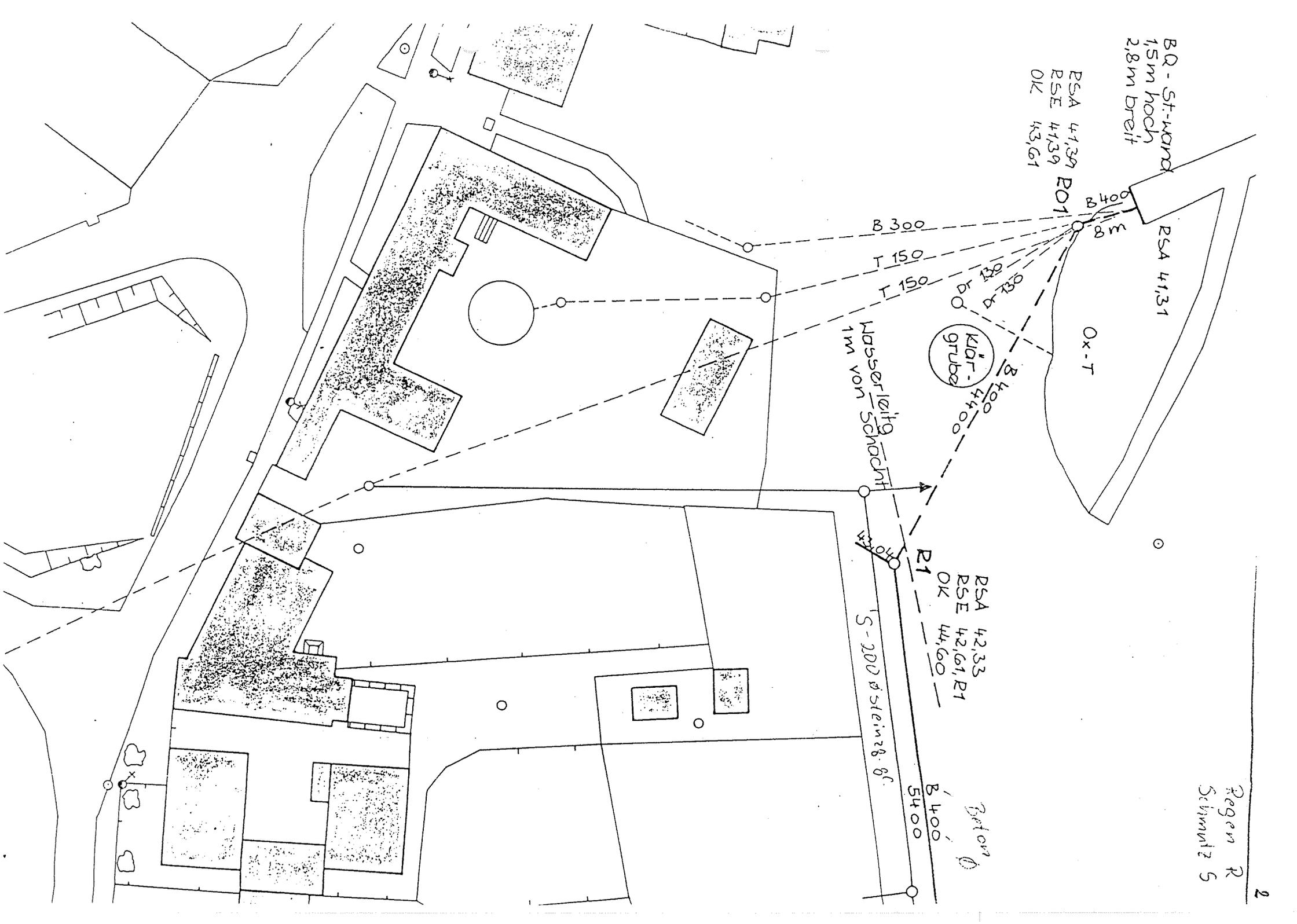
R1

BSA 42,33
RSE 42,61, R1
OK 44,60

S-200 Ø stein 2.8'

B 400
5400

Exton



RSA 44,42
 RSE 44,42, R4
 R4 OK 46,81

$\frac{8400}{4300}$

RSA 44,60
 RSE 44,60, R5
 R5 OK 47,03
 44,47

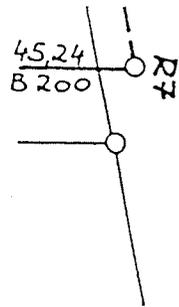
$\frac{8400}{3000}$

RSA 44,79
 RSE 44,79, R6
 R6 OK 47,19
 45,13
 $\frac{8400}{2400}$

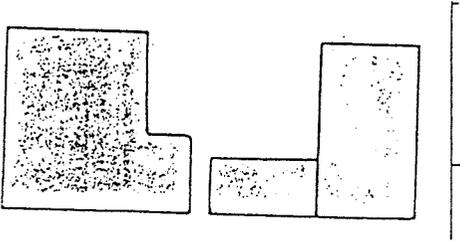
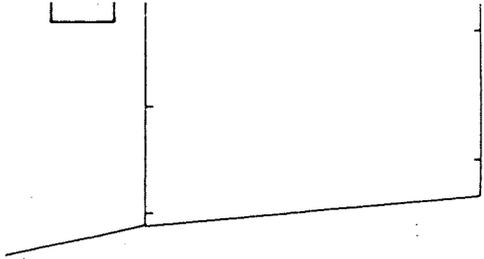
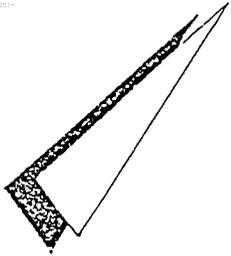


Greschhorst

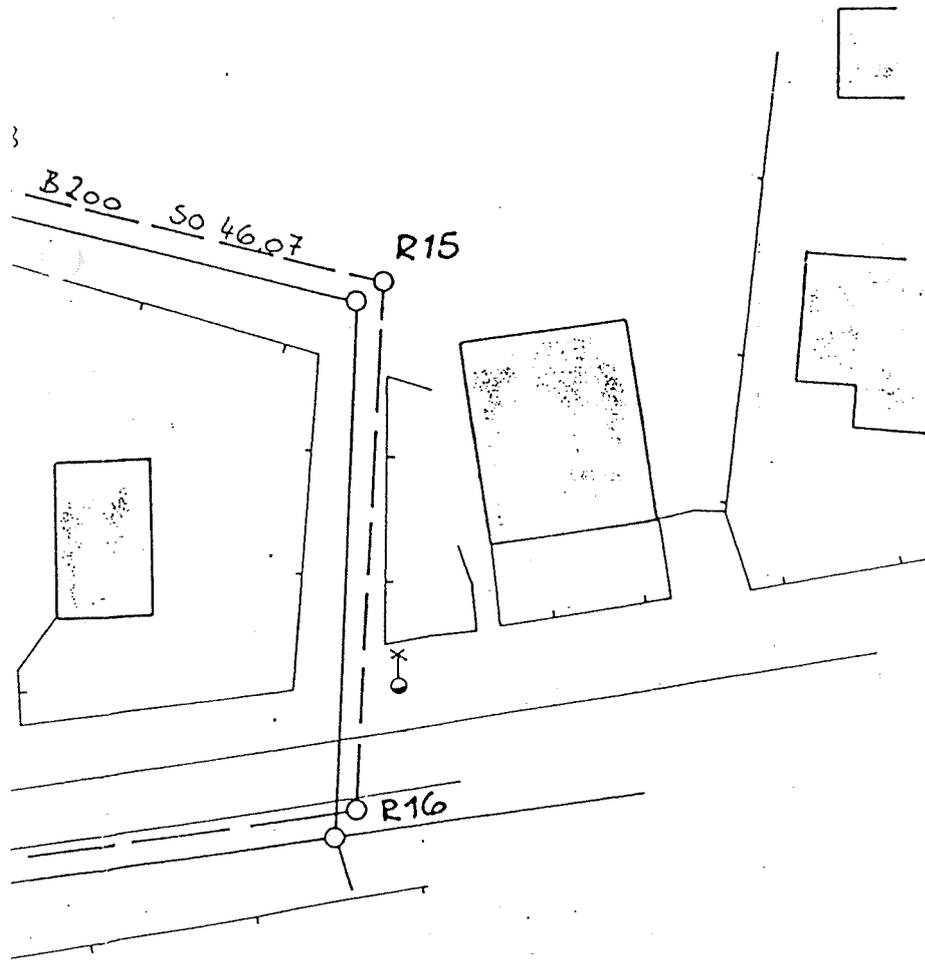
RSA 44,92
RSE 44,92 , R7
OK 44,35



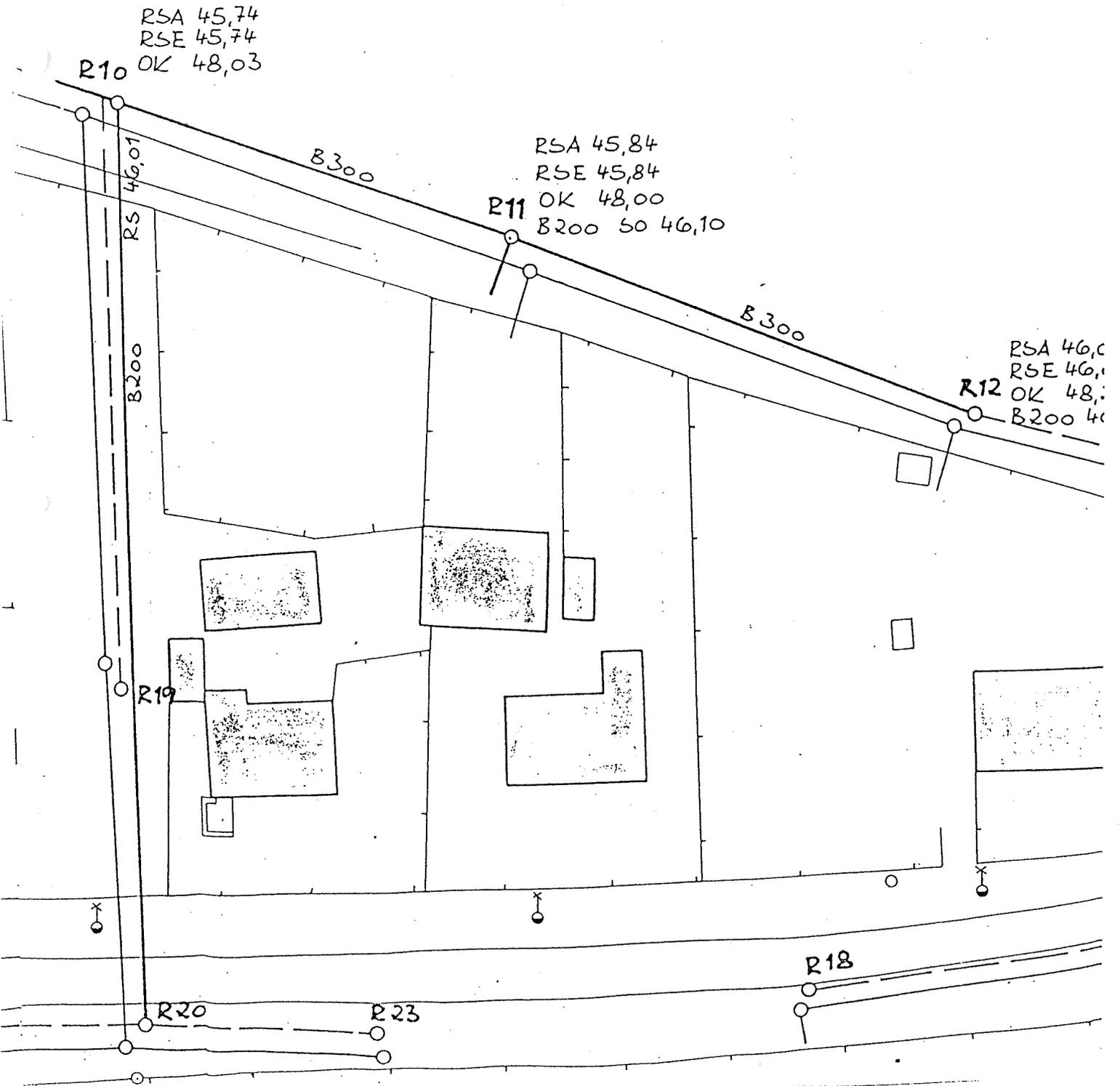
1



[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.



RSA 44,92
RSE 44,92, Rf
OK 47,35

1.4
N

8400
6900

B
B
Df

