

B e g r ü n d u n g
für den Bebauungsplan Nr. 2
„Holländer-Koppel“

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Westen der Gemeinde Damm am Rand des Ortsteiles Reez und wird begrenzt durch:

- im Norden: Am Zamowbach entlang bis 73 m von nördöstlicher Grenze des Flurstückes 188/2, parallel zur nördöstlichen Grenze des Flurstückes 188/2 bis zur Grenze 223/10, 20 m in Richtung Norden. Richtung Südost bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 188/1. Richtung Norden an der westlichen Grenze 188/1 vorbei, an der nördlichen Grenze des Flurstückes 188/1 bis 35 m von der westlichen Grenze der Dorfstraße. Parallel zur Dorfstraße bis 10 m südlich vom Zamowbach, parallel laufend zum Zamowbach bis zur westlichen Grenze der Dorfstraße.
- im Osten: die westliche Grenze der Dorfstraße beginnend 10 m südlich vom Zamowbach bis zum Fußweg Richtung Westen zum Wasserloch.
- im Südwesten: nordöstliche Seite des Fußweges zum Wasserloch am nordöstlichen Ufer vorbei und östliche Grenze des Flurstückes 186.
- im Nordwesten: die südöstliche Grenze des Flurstückes 187.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1. Rechtsgrundlage

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. Baunutzungs- und Planzeichenverordnung sowie die Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

2.2. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan besteht bisher noch nicht. Der B-Plan wird aus dem aktuellen Arbeitsstand des Flächennutzungsplanes vorgezogen.

2.3. Trinkwasserschutzgebiet

Das zu betrachtende Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“ und TWSZ III der Grundwasserfassung Reez sowie teilweise in der TWSZ II (OW) „Warnow“.

Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Trinkwasserschutzgebiete bestehen. Die sich daraus gebenden Nutzungseinschränkungen und Verbote sind einzuhalten, insbesondere

- Versenkung von Abwasser einschl. des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers,
- Wohnsiedlungen und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus der Zone IIIa hinausgeleitet wird.
- Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1. Art der Nutzung

Auf dem Grundstück „Holländer-Koppel“ befinden sich heute nicht genutzte Teile landwirtschaftlicher Gebäude in schlechter Substanz. Die Hauptfläche ist ebenfalls landwirtschaftlich, die langfristig nicht mehr genutzt wird.

Zur Regelung der gesamtstädttebaulichen Situation und zur Verbesserung des angrenzenden Dorfrandgebietes würde eine angemessene Bebauung des Schulungszentrums für Steuer- und Bankwesen auf diesem Grundstück beitragen. Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes stellt diesen Bereich als Baufläche und entlang des Zarnowbaches ein Schirm- und Begleitgrün dar. Im Rahmen der Entwicklung des Flächennutzungsplanes ist hier eine Lehranstaltsbebauung mit Reihenhäusern für Schulungsteilnehmer und Personal gedacht.

Im nordöstlichen Teil des Planbereiches befindet sich ein Gebiet mit Wohnhäusern (Doppelhäusern). Im südöstlichen Teil befindet sich ein Wirtschaftsbereich der LPG mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gebäuden. In Anlehnung dieser Mischbebauung soll in entsprechender Maßstäblichkeit die Bebauung eines Schulungszentrums sowie deren Nebengebäude für die Unterbringung von Schülern und Personal in freistehenden Einzel- und Gruppenhäusern gebaut werden. Durch die Festsetzung der offenen Dorfgebietsbauweise ist es möglich, die Baumassen abweichend von der Wohnhausstruktur individuell zu bauen.

Entlang der östlichen Grenze zum landwirtschaftlichen Betrieb ist ein Pflanzstreifen als zusätzliches Anpflanzgebot festgesetzt. Dies gilt gleichwohl für die Ostseite des Plangebietes im Bereich der Wohnhäuser als auch für den Stellplatzbereich, der die Wohnhäuser abschirmt und den Schallschutz verbessert.

3.2. Verkehrstechnische Erschließung

Die bestehende Bebauung ist über die vorhandene Dorfstraße ausreichend erschlossen. Das Schulungszentrum wird durch einen Stielweg über das Flurstück 191/9 an die Dorfstraße angeschlossen. Die geplante Stellplatzanlage und deren Zufahrt für das Schulungszentrum wird allseitig durch breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber der umliegenden Bebauung abgeschirmt. Die Stellplatzflächen werden gegenüber dem Untergrund versiegelt, das Oberflächenwasser über Ölabscheider abgeleitet. Für je 5 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.

3.3. Grünanlagen

1. Schonungsteil

Auf dem Grundstück sind keine vorhandenen Bepflanzungen im Bereich der Bebauungsflächen. Im Zufahrtsbereich sind die vorhandenen Bestände zu schonen.

2. Der Gründflächenausgleich durch die zu überbauenden Flächen ist durch die Pflanzgebote geregelt.

4. Sonstiges

4.1. Gliederung

Der Bebauungsplan Nr. 2 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha.

Diese gliedert sich wie folgt:

vorh. Wohnbaufläche	= 0,45 ha
vorh. Landwirtsch. Betrieb	= 1,40 ha
geplantes Schulungszentrum	= 2,84 ha

4.2. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Bei Durchführung der Baumaßnahmen werden für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist in einer Kläranlage gemäß ATV Regelwerk Arbeitsblatt A 122 zu reinigen. Durch Nachschaltung einer Tropfkörperanlage sowie einen im Ablauf der Kläranlage anzuordnenden Schönungsteich ist eine hohe Reinigungswirkung zu erzielen. Im Rahmen landschaftsgestalterischer Maßnahmen soll der Schönungsteich als Feuchtbiotop naturnah angelegt werden, eine theoretische Durchflußzeit von 2 Tagen soll erzielt werden. Während der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit eine direkte Einleitung der geklärten Abwässer in die Zarnow zu vermeiden ist. Es wird die Variante einer Verrieselung in Richtung Wiesen vorgesehen.

Der Standort der Kläranlage soll nicht in der TWSZ II liegen. Alle anfallenden Abwässer aus der TWST II werden aus dieser Zone herausgeleitet und in o. g. Kläranlage behandelt. Das verunreinigte Schmutzwasser soll vor Einleitung in das Kanalnetz in Fettabscheideranlagen nach DIN 4040 mit vorgeschaltetem Schlammfang gereinigt werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Gestaltung der Parkflächen ist durch technische Maßnahmen eine Wassergefährdung auszuschließen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Betreiber der örtlichen Wasserversorgung. Dazu ist es notwendig, eine 0,8 km lange Trinkwasserleitung neu zu verlegen. Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netz der HEVAG. Für die Errichtung einer Verteilerstation ist auf dem B-Plan-Gebiet eine öffentliche Fläche von 4 x 4 m freizuhalten. Des weiteren ist darauf zu achten, daß im B-Plan-Gebiet bereits eine 0,4 KV-Leitung unterirdisch verlegt ist. Die zentrale Heizungsanlage soll mit Ferngas oder

Heizöl betrieben werden. Bei letzterem sind die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen und Einschränkungen des Trinkwasserschutzgebietes zu beachten.

4.4. Ordnung des Grund und Bodens

Die zum Bau der Straße erforderlichen Flächen sollen, soweit möglich, freihändig erworben werden.

4.5. Infrastruktur

Die erforderliche Infrastruktur ist im Ortsteil Reez ausreichend vorhanden.

