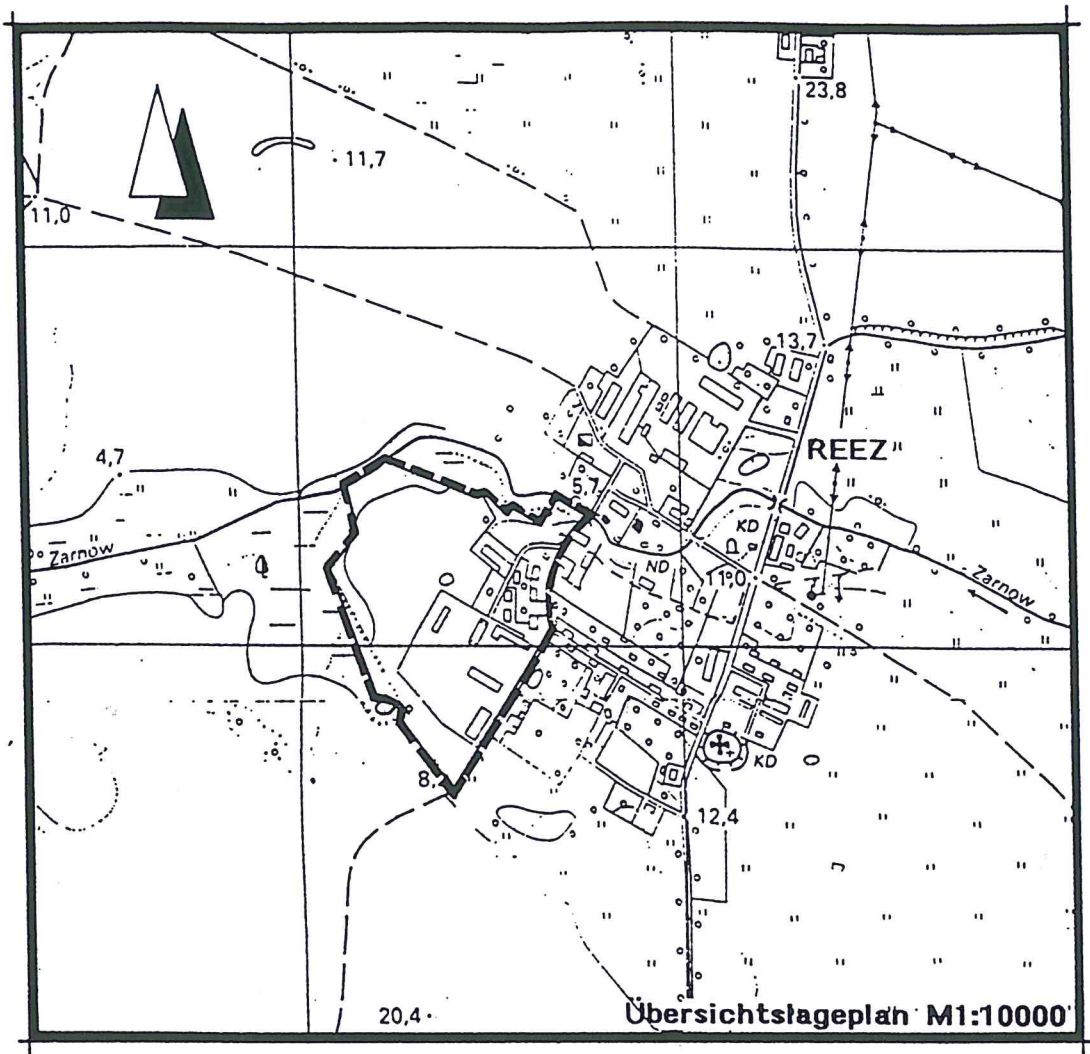




Gemeinde Damm

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

2. Änderung des rechtskräftigen BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„Holländer-Koppel“

westlich der Dorfstraße – südlich des Zarnowbaches

Begründung

Damm, den

19.10.1999



[Signature]
Bürgermeister

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Damm
„Holländer Koppel“

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich

2. Planungsabsicht/Planungsziele

3. Übergeordnete Planung

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

4.2 Verkehrsführung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

4.5 Lärmschutzbetrachtungen

4.6 Abfallverwertung und -entsorgung

5. Auswirkungen der Planung

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

6.2 Kosten/Finanzierung

7. Anlagen

Anlage 1 - Übersichtslageplan mit Kennzeichnung Planbereich

Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich

1. Angaben zum Planbereich

Das Plangebiet befindet sich im am westlichen Ortsrand der Ortslage Reez.

Der Planbereich entspricht dem, des rechtskräftigen B-Planes Nr.2 der Gemeinde Damm (Gemeinde Damm, Gemarkung Reez, Flur 1).

Die einbezogenen Flurstücke sind in der Flächenbilanz, Anlage 2, aufgeführt.

Der B-Plan wurde mit Datum vom 10.08.1994 genehmigt und ist am 15.06.1995 in Kraft getreten.

Der B-Plan wurde 1996 im vereinfachten Verfahren geändert. Von dieser Änderung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die im vereinfachten Verfahren geänderte Satzung des B-Planes ist am 16.10.1997 in Kraft getreten.

Der B-Plan „Holländer Koppel“ durchlief als vorzeitiger Bebauungsplan ein eigenständiges Verfahren. Die Genehmigungsfassung beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 6,88 ha.

Das damals geplante Konzept eines „Schulungszentrums mit peripheren Einzel- und Gruppenhäuser“ kam jedoch nicht zur Realisierung, so daß mit der verfügbaren Baufläche somit der entstandene Bedarf an Wohnbebauung gedeckt wurde.

Der Bebauungsplan „Holländer Koppel“ ist mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet MD rechtskräftig. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, **dem Wohnen** und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Da das ursprünglich geplante Konzept das dem genehmigten B-Plan zu Grunde lag, nicht zur Realisierung kam, kam auf diesen Flächen auf Grund des tatsächlich vorh. Wohnbedarfs eine überwiegende Wohnbebauung zum tragen.

Derzeit sind im Planbereich bereits 12 Doppelhäuser gebaut und weitere in Planung.

Die komplette Erschließung für die geplante Wohnbebauung ist bereits realisiert.

Somit ist ersichtlich, daß eine Verschiebung und Änderung der Art der baulichen Nutzung zu überwiegenden Wohnzwecken erfolgte.

Diese Nutzungsartenänderung ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes nicht vereinbar.

In der Überarbeitung des F-Planes wurde auf Grund der Verschiebung zu der nun tatsächlichen vorhandene Nutzung der Planbereich nunmehr überwiegend als Wohnbaufläche W ausgewiesen.

Dieses geschah insbesondere auf Anraten des Bauministeriums.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum F-Plan wird auf Grund der entstandenen Situation seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung und des Bauministeriums **eine Änderung des B-Planes „Holländer Koppel“ gefordert.**

Dieser Forderung kommt die Gemeinde Damm hiermit nach.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung erfolgt über öffentliche Erschließungsstraßen (welche ebenfalls bereits teilweise realisiert sind) mit Anbindung an die vorh. Dorfstraße.

2. Planungsabsicht/Planungsziele

Planungsziel ist die Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde , die Behebung von Planungsdefiziten und die Anpassung an die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Insbesondere soll der bereits teilweise realisierten und im weiteren geplanten Wohnbebauung und der Diskrepanz zum derzeit festgesetzten Gebietscharakter im B-Plan-Bereich Rechnung getragen werden.

Es wird beabsichtigt, im Planbereich vorrangig Wohnbebauung als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zu realisieren.

Zur Realisierung der Planungsziele (Wohnungsbau) in diesem Planbereich muß der B-Plan geändert werden, da dieses mit dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes (wie beim genehmigten B-Plan der Fall) nicht vereinbar ist.

Hierbei werden die Bauflächen entsprechend der derzeitige Ausweisung im F-Plan (Planungsstand Oktober 1998) geändert. Dieses bedeutet die überwiegende Ausweisung als Wohnbaufläche und die Ausweisung eines südlichen Randbereiches (Parzellen 41-50) als Mischbaufläche.

Hier soll die Möglichkeit der Entwicklung einer gemischten Baufläche offen gelassen werden, bzw. im Zusammenhang mit den Flächen des derzeitigen landwirtsch. Betriebes und des Baubetriebes diese Flächen in Mischbauflächen entwickelt werden.

Sollte es perspektivisch , entsprechend der gemeindlichen Entwicklung zu weiterem Wohnungsbau im Bereich der Mischbaufläche kommen, verpflichten sich der Eigentümer und die Gemeinde, daß diese Flächen ausschließlich an Orstansässige der Gemeinde vergeben werden (**Einheimischenmodell**).

Die B-Plan-Änderung wird somit aus dem F-Plan entwickelt (Entwicklungsgebot). Die Spezifizierung der Bauflächen nach der besonderen Art der Baulichen Nutzung ist hierbei Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.

Planungsziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung.

Es wird beabsichtigt, die geplante Wohnbebauung überwiegend als Doppelhausbebauung zu realisieren. In geringem Umfang sind auch Einzel- und Reihenhäuser möglich.

Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung soll der ortstypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

3. Übergeordnete Planung

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum F-Plan wird auf Grund der entstandenen Situation seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung und des Bauministeriums **eine Änderung des B-Planes „Holländer Koppel“ gefordert (sh. Punkt 2.)**

Dieser Forderung kommt die Gemeinde Damm hiermit nach.

Im Ergebnis mehrerer Beratung und Abstimmungen mit Bauministerium und Landesplanung wurden insbesondere mit den Vorgaben der Stellungnahme des AfRL und des Bauministeriums vom 08.12.1998 zum F-Plan-Verfahren Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erreicht werden kann.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für weiteren Wohnungsbau wird folgendes veranlaßt:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Holländer Koppel“
 Hierbei werden die Bauflächen entsprechend der derzeitige Ausweisung im F-Plan (Planungsstand Oktober 1998) geändert. Dieses bedeutet die überwiegende Ausweisung als Wohnbaufläche und die Ausweisung des südlichen Baufeldes als Mischbaufläche MI -2-.
 Die B-Plan-Änderung wird somit aus dem F-Plan entwickelt (Entwicklungsgebot).
2. Somit soll im Bereich MI-2-, die Möglichkeit der Entwicklung einer gemischten Baufläche offen gelassen werden, bzw. im Zusammenhang die Flächen des derzeitigen landwirtsch. Betriebes und des Baubetriebes (MI-1-) diese Flächen in Mischbauflächen entwickelt werden.
 Sollte es perspektivisch , entsprechend der gemeindlichen Entwicklung zu weiterem Wohnungsbau im Bereich der Baufläche MI-2- kommen, welches in Mischbauflächen durchaus möglich ist, verpflichten sich der Eigentümer und die Gemeinde, daß diese Flächen ausschließlich an Orstansässige der Gemeinde vergeben werden (**Einheimischenmodell**).
 Dieses wird vertraglich sichergestellt und als Nachweis den Verfahrensunterlagen zur Änderung des B-Plans beigelegt.

Mit den somit vorgenommenen Planänderungen ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde über die Änderungsabsicht informiert.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt mit Datum vom 06.05.99 vor.

Mit den daran getroffenen Aussagen und Forderungen ist die Planung nunmehr mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart.

Die Forderung des AfRL, zur Einengung der Baugrenzen entspr. Bebauungsvorschlag wurden bei der Änderung des Planentwurfes bereits in vollem Umfang berücksichtigt und darüber hinaus auch die Zahl der zul. Vollgeschosse überwiegend auf I reduziert.

Auch die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Neubebauung generell auf GRZ = 0,30 begrenzt.

Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus der Abstandsfläche zum Wald und der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung der Warnow und der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Reez.

4. Planinhalt/ Begründung

In folgenden werden die Festsetzungen des B-Planes im einzelnen erläutert.

4.1 Bauliche Nutzung

Der Planbereich untergliedert sich in vorh. und geplante Bebauung.

Zur Verdeutlichung der Bebauungszusammenhänge wurden bei der ursprünglichen Festlegung des Geltungsbereiches bereits bebaute Flächen in den Planbereich integriert.

Dieses betrifft die Baufläche WA-1-, welche mit 3 Doppelhäusern bebaut ist und vorwiegend Wohnzwecken dient und das Baufeld MI-1- mit Lager-, Unterstell- und Bürogebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes und eines Baubetriebes.

Der B-Plan „Holländer Koppel“ wurde ursprünglich unter dem Nutzungskonzept –Schulungszentrum mit begleitendem Wohnen- als Dorfgebiet –MD- geplant und auch genehmigt.

Das ursprünglich geplante Konzept kam jedoch nicht zur Realisierung, so daß auf Grund der geänderten Planungsziele und dem tatsächliche vorh. Wohnbedarf auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu tragen kam.

Derzeit sind bereits 12 Doppelhäuser (hauptsächlich im Baufeld WA-2- realisiert und auch bewohnt.

Auf Grund der Verschiebung zu der nun tatsächlichen Nutzung werden diese Fläche in der B-Plan-Änderung nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist vorrangig der Bau von Doppelhäusern, wobei auch Einzelhäuser zulässig sind.

Lediglich im Baufeld WA-3- ist auch der Bau eines Reihenhauses („Dreispanner“) zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend auf ein Vollgeschoß beschränkt.

Nur im vorh. Mischgebiet MI-1- ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.
Zur Beschränkung der Bauhöhe ist dabei jedoch ein zweites Vollgeschoß nur im Dachgeschoß möglich!

In den Wohnbauflächen ist eine offene Bauweise mit einer unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 250m² bis zu ca. 850 m² geplant.

Die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Neubebauung auf GRZ = 0,30 begrenzt.

Im Bereich der vorh. Wohnbebauung WA-1- beträgt die GRZ nur 0,2.

Lediglich im vorh. Mischgebiet MI-1- ist eine GRZ bis 0,6 zulässig.

Als ortstypische Dachform sind in den Wohnbauflächen nur geneigte Dächer, d.h. sowohl Sattel- als auch Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Sowohl geplante Gebäudeanordnung als auch die Hauptfirstrichtung orientiert sich an der vorh. Geländetopographie.

In allen Baufeldern ist eine offene Bauweise als ortsrantypische Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze auf generell 3,00 m begrenzt wird (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).

Garagen und Carports sind auch als Grenzbebauung zulässig. Ausnahme hierbei ist die Grundstücksgrenze zur öff. Verkehrsfläche. Zu dieser Grundstücksgrenze ist auch mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Zur Sicherung der Kontinuität in der Bauweise des städtebaulichen Erschließungsbildes des gesamten Wohngebietes hat sich der weitere Wohnungsneubau an Gestaltung und Bauweise der bereits realisierten Neubebauung zu orientieren!

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den angestrebten Bebauungszielen seitens der Gemeinde.

4.2 Verkehrsführung

Als Haupteerschließungselement der verkehrsseitigen Erschließung des Wohngebietes dient eine 4,75 m breite Anliegerstraße A 1 für den Begegnungsfall LKW/PKW.

Rand- und Innenbereiche des Wohngebietes werden über 3,50 m breite Anliegerwege (AW 1 und AW 2) erschlossen.

Hierbei wird der Anliegerweg AW 1 (Ringstraße) als Einbahnstraße ausgebildet.

Der bereits realisierte Anliegerweg AW 2 ist als Sackgasse mit einer Wendeanlage (Durchmesser 20 m) angelegt.

Den Anliegerstraßen und -wegen werden parziell öff. Parkflächen zugeordnet, welche den Besucheranteil abdecken.

Die Anliegerstraße und Anliegerwege sind im Mischprinzip geplant, das heißt sie werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt. Der gesamte Planbereich wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h versehen und ausgeschildert.

Die nicht befestigten Seitenstreifen im öff. Straßenraum sind zu begrünen und zu bepflanzen (Bodendecker und Ziersträucher).

Die Aufteilung der öff. Verkehrsfläche, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der öff. Parkflächen, evtl. Ausweichstellen, eines gelegentlichen Fahrbahnversatzes und der Breite der unbefestigten Seitenstreifen sind nicht festgeschrieben.

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt an die Gemeindestraße sowohl an der nord-östlichen Planbereichsgrenze (bereits realisiert) und zukünftig zusätzlich an der südlichen Planbereichsgrenze (derzeit noch unbefestigte Baustraße).

Die notwendige Anfahrsicht ist gewährleistet.

Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024-1 behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Trinkwasserversorgung des B-Plan-Gebietes wurde eine neue Versorgungsleitung DN 100 bis zum Planbereich herangeführt.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ebenfalls bereits verlegte Ringleitung DN 80 und teilweise Stichleitungen im öffentlichen Raum.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in Sammelkanälen DN 200 im öffentl. Bereich gesammelt und im freien Gefälle bis zu einer Pumpenstation im nord-westlichen Planbereich geleitet.

Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung DN 80 über Damm, Kavelisdorf und letztendlich nach Rostock zur Zentralen Abwasserbehandlungsanlage übergepumpt.

Die Versiegelung von Flächen, wie im Falle des B-Plan-Gebietes durch die Anlage von Verkehrswegen und Häusern, führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß. Das Landeswassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) verbietet im § 80, daß der Ablauf sog. wild abfließenden Wassers zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt wird. Dies bedeutet, daß der erhöhte Oberflächenabfluß von versiegelten Flächen zu erfassen und schadlos abzuführen ist.

Das anfallende Regenwassers wird den Sammelkanälen DN 250 im öffentl. Bereich zugeführt und einer Regenwasserbehandlungsanlage mit Retentions-, Absetz- und Abscheidefunktion zugeleitet, bevor es über einen Binnengraben in die TWSZ II der Warnow gelangt.

Sowohl die Trinkwasserleitung als auch Regen- und Schmutzwasserleitung sind bereits im gesamten Planbereich verlegt.

Das Vorhaben ist Bestandteil des Gesamtentwässerungskonzeptes für den südwestlichen Bereich Rostocks und somit mit allen zuständigen Ämtern und Trägern abgestimmt.

Die Planung berücksichtigt bereits die spätere schmutzwassertechnisch Gesamterschließung der Ortslage Reez.

Die Erfordernisse des Gewässerschutzes auf Grund der vorh. Schutzzonen für Trinkwasser und Oberflächenwasser wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern umfassend berücksichtigt.

Die Löschwasserbereitstellung für die geplante Wohnbebauung ist sichergestellt. Sie erfolgt über separate Speicherlamellen in der Regenwasserbehandlungsanlage im Planbereich.

Eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle ist wie geplant außerhalb des Planbereichs in der Ortslage (in zulässiger Entfernung) fertigzustellen.

Die Anschlußpunkte für weitere Medien (Elt, Gas, Telefon) liegen im Bereich der Dorfstraße vor. Auch die innere Erschließung des Planbereiches mit diesen Medien ist bereits überwiegend realisiert.

Empfehlung: Da der Planbereich an die zentrale Gasversorgung angeschlossen wird, sollte im Interesse der Erhaltung sauberer Luft und zur Vermeidung gegenseitiger Rauchabgasbelastigungen auf Heizanlagen für feste Brennstoffe verzichtet werden.

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Freiflächengestaltung soll der Spielplatz als Ruhezone im Zentrum des Planbereiches gestaltet und begrünt werden.

Für Anpflanzungen auf oder in direkter Benachbarung zum Spielplatz dürfen keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (z.B. Dornen) verwendet werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt, bzw. der entspr. Naturschutzgesetz M/V vom 10.01.1992 bzw. § 8 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist.

Diesbezüglich wurden bereits innerhalb der Aufstellungsverfahren zum B-Plan 1993/94 Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde getätigt und dessen Hinweise und Forderungen berücksichtigt und eingearbeitet.

Sie sind im Text Teil B festgesetzt und in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maßnahmen als eine geeignete und ausreichende Kompensationsmaßnahme für die Flächenversiegelung anzusetzen.

Da die hiermit durchgeführte Änderung des B-Planes eine erhebliche Reduzierung der möglichen Bebaubarkeit des Planbereiches bei Beibehaltung und sogar Erweiterung der Grünordnerischen Festsetzungen zur Folge hat, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine detailliertere Bilanzierung verzichtet.

So werden in dieser Änderung sowohl die Baufläche insgesamt (Nettobaulandfläche ehemals ca. 6,7 ha, nun 4,0 ha) reduziert, und insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche der Neubauflächen (WA 2 bis 5 und MI 2) von ehemals ca. 2,6 ha auf nunmehr nur noch ca. 1,2 ha mehr als halbiert.

Auch die mögliche Baumasse wird durch die Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von ehemals II auf nunmehr I in den neu zu bebauenden Flächen minimiert. Die Grundflächenzahl in den neu zu bebauenden Flächen bleibt mit 0,3 unverändert.

Somit ist ersichtlich, daß das Maß der möglichen Flächenversiegelung durch die Änderung des B-Planes erheblich reduziert wird (Eingriffsminimierung).

Dennoch bleiben die Festsetzungen zu den notw. Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (entspr. dem Stand vor dieser Änderung), Text Teil B , Grünordnung Punkt 1.-7. bis auf geringfügige Änderungen erhalten.

Unter Grünordnung Punkt 4. war ehemals entlang der Ostgrenze ein Anpflanzgebot in einer Breite von 10 m festgesetzt.

In diesem Bereich wurde bereits die Erschließungsstraße realisiert. Für das festgesetzte Anpflanzgebot stehen nunmehr nur noch 3-4 m zu Verfügung.

Als Ersatzfläche wird innerhalb der Überarbeitung eine weitere (und größere) Fläche an der nördlichen Planbereichsgrenze mit einem Anpflanzgebot festgesetzt.

Unter Grünordnung Punkt 4, letzter Satz, war ehemals die Erhaltung eines vorh. Teiches festgesetzt worden. Ein Teich existiert jedoch im Planbereich nicht mehr, somit wurde diese Festsetzung gestrichen. Bei einer Ortsbegehung mit Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde wurde dieser Sachverhalt bestätigt. Lediglich auf die an der südlichen Planungsgrenze vorh. Grabenaufweitung lassen sich die ursprüngliche Festsetzung beziehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird anstelle der ehemaligen Festsetzung (Erhaltung eines Teiches) nunmehr als äquivalente bzw. präzierte Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, daß die Grabenaufweitung als geschütztes Biotop im B-Plan zu kennzeichnen und festzusetzen ist und daß diese Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich zu vernässen ist. Die Vorfluterfunktion des Grabens darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dieses wurde im Text Teil B Punkt 6, als Nr. 9 ergänzt.

Im weiteren ist das Regenrückhaltebecken in die grünordnerischen Maßnahmen einzubeziehen und naturnah zu gestalten.

Hierzu wurde in der Überarbeitung im Text Teil B , unter Grünordnerische Festsetzungen Punkt 6, die Nr. 8 ergänzt.

Im weiteren wurden innerhalb dieser Änderung Festsetzungen zur Gehölzerauswahl- und Qualität ergänzt.

Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze in Baumschulenqualität (2x geschult) vorzusehen.

Es wurden ergänzend Aussagen und Festlegungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen (Text Teil B Punkt 8) und abschließend Festsetzungen zur Kostenverteilung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Text Teil B Punkt 9 des B-Planes getroffen.

4.5 Lärmschutzbetrachtungen

Der B-Plan wurde entspr. dem „Entwicklungsgebot“ aus dem F-Plan der Gemeinde entwickelt. Hierbei wurde versucht weitestgehend den Planungsleitsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung die Verpflichtung besteht, die Flächen gegeneinander so anzuordnen, daß städtebauliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden soweit wie möglich vermieden werden.

An die Baufelder WA 2 und WA 3 grenzt das vorh. Mischgebiet MI 1.
Im Baufeld MI 1 ist derzeit ein Baubetrieb und ein landwirtsch. Betrieb ansässig.
Die im Baufeld MI 1 vorh. Gebäude werden überwiegend als Bürogebäude bzw. Lager- und Unterstellhallen genutzt.

Die vom vorh. Mischgebiet, unter den derzeitigen Nutzungsaspekten, ausgehenden Lärmemissionen sind ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag relevanten, da hier Nachts keine Nutzungen stattfinden.

Die im Beurteilungszeitraum Tag vom MI-Gebiet ausgehenden Lärmemissionen werden in Richtung der WA-Flächen durch vorh. Gebäude bzw. durch den in Abgrenzung zu den neuen Bauflächen vorh. Erdwall und vorh. L-Element aus Beton abgeschirmt.

Diese Maßnahmen wurden bereits aus städtebaulich-gestalterischen Gründen realisiert und übernehmen hier eine zusätzliche Abschirmfunktion.

Auf Grund von Empfehlungen und Forderungen innerhalb der Trägerbeteiligung wurde dennoch ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt.

Das geplante B-Plangebiet „Holländer Koppel“ im Ortsteil Reez der Gemeinde Damm wurde in einer Schallimmissionsprognose bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Gewerbeimmissionen aus dem Baufeld MI -1- und durch den Straßenverkehrslärm auf der erschließungsstraße nach 16. BimSchV untersucht und beurteilt. Andere Geräuschemissionen belasten das Wohngebiet nicht.

Aus den Berechnungsergebnissen wurden folgende Feststellungen abgeleitet.

- in allen Baufeldern des geplanten Wohngebietes wird für die Erdgeschoßebene der Orientierungswert nach DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum Tag eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht treten keine gewerblichen Emissionen auf.
- Die Einhaltung des Orientierungswertes für die Dachgeschoßebene ist an 2 Stellen des Baufeldes WA -3- nicht gewährleistet. Zur Beseitigung dieser Orientierungswertüberschreitung muß der schon vorhandene Erdwall in Richtung Südosten um 32 m verlängert werden. Die Höhe des Walles sollte 3 m betragen. Als weitere Maßnahmen muß die Lücke zwischen der „Leichtbauhalle“ und der „LPG-Fahrzeughalle“ im Baufeld MI -1- durch eine 4 m hohe Verbindungswand geschlossen werden.

- Durch den durch das Wohngebiet entstehenden Fahrzeugverkehr werden für den „worst case“ an der ungünstigen Stelle des Wohngebietes (Einfahrt zum Wohngebiet) die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV an der vorhanden und geplanten Bebauung nicht überschritten.
- Das Spitzenwertkriterium wird in allen geplanten Baufeldern eingehalten.

Resultierend aus den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 getroffen:

- Verlängerung des jetzt schon vorh. 3 m hohen Erdwalls in Richtung Südost parallel zur Erschließungsstraße um 32 m zwischen den Baufeldern MI -1- und MI -2-, Höhe 3 m entspr. Kennzeichnung in der Planzeichnung Lärmschutzmaßnahme LM -1-
- bauliche Schließung der Lücke zwischen „Leichbauhalle“ und „LPG-Fahrzeughalle“ im Baufeld MI -1- durch eine 4 m hohe Verbindungswand (sh. Kennzeichnung in der Planzeichnung) LM -2-

4.6 Abfallverwertung und -entsorgung

Bei den in den Wohnbauflächen anfallenden Abfall handelt es sich um typischen Hausmüll. Die Abfallverwertung und -entsorgung richtet sich nach den gemeindlichen Vorschriften. Der Planbereich wird durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgt. Innerhalb des Planbereiches sind Stellflächen für Müll- und Wertstofftonnen ausgewiesen.

Standorte von Abfallsammelanlagen sind baulich so zu gestalten, daß eine leichte Reinigung möglich ist.

Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Standorte von Wertstoffsammelbehältern sind so auszuwählen, daß deren Benutzung nicht zur Belästigung der umgebenen Wohnbebauung führen kann.

4.7 Altlastverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich nach Hinweisen des Sachgebietes Altlasten des Landkreises eine Altlastverdachtsfläche.

Es handelt sich um den Technikstützpunkt mit Tankstelle.

Die Tankstelle ist inzwischen stillgelegt, die oberirdischen Anlagenteile wurden zurückgebaut.

Es liegen keine Kenntnisse vor, über Gefährdungen von Schutzgütern, die aus dem ehemaligen Betrieb der Tankstelle und des Stützpunktes resultierten.

Nach Aussage des Sachgebietes Altlasten des Landkreises ist jedoch das gesamte Betriebsgelände des Technikstützpunktes als Altlastverdachtsfläche benannt und im Plan als solche zu Kennzeichnen da bei derartigen nutzungsbedingten Altlastverdachtsflächen Kontaminationen nicht auszuschließen.

Somit wird die benannte Altlastverdachtsfläche innerhalb der Überarbeitung der Planunterlagen gemäß § 5 Abs. BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Untersuchungen bezüglich etwaiger Kontaminationen könne jedoch durch die Gemeinde nicht veranlaßt werden, da es sich bei der benannten Fläche um Privatflächen handelt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist auch keine weitere Bebauung in diesem Bereich vorgesehen, die entspr. Untersuchungen notwendig machen würden.

Nach Aussage und in Abstimmung mit dem SG Altlasten des Landkreises ist derzeit nicht erkennbar, daß im betrachteten Bereich eine konkrete Gefährdung besteht.

Ein Verdacht alleine reicht nicht aus um private Eigentümer, ohne daß eine Neubebauung beabsichtigt ist, mit entspr. Untersuchungen zu beauftragen.

Auf Grund der nunmehr durchgeführten Kennzeichnung als Altlastverdachtsfläche im B-Plan ist jedoch bei einer Neubebauung ersichtlich, daß entspr. Untersuchungen notwendig sind, welche dann jedoch durch den Eigentümer der Fläche zu veranlassen sind.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen B-Planes erfolgen

- die Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Gemeinde
- die Behebung von Planungsdefiziten
- die Anpassung an die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Insbesondere wird der bereits teilweise realisierten und im weiteren geplanten Wohnbebauung und der Diskrepanz zum ehemals festgesetzten Gebietscharakter im B-Plan-Bereich Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen des B-Planes (z.B. GRZ) und relativ geringen Erschließungsmaßnahmen und Erschließungselementen, werden die Kosten für das Bauland minimiert, um für die Bauwilligen und Planbetroffenen die finanziellen und sozialen Rahmenbedingungen zu begünstigen.

Die Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzungen des B-Planes und den Grünordnerischen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Unter Beachtung der Topographie und des Landschaftsbildes wird überwiegend eine aufgelockerte, regionaltypische Bebauung vorgesehen.

Die vorgenommenen Änderung des B-Planes führen zu einer erheblichen Reduzierung der möglichen Bebaubarkeit des Planbereiches bei Beibehaltung und sogar Erweiterung der Grünordnerischen Festsetzungen.

Durch entspr. Festlegungen werden die zur Realisierung des Planungszieles notwendigen Eingriffe minimiert, zum Beispiel durch:

- geringe Erschließungselemente (z. B. Straßenbreite)
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen
- großzügige Durchgrünung der Wohnbebauung
- Festsetzung standortspezifischer, einheimischer Bepflanzung
- Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich

Zur Realisierung der Bebauungsabsicht sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstückssneubildungen unerlässlich und zum Großteil bereits realisiert.

Die Erschließungsstraßen, alle gekennzeichneten öff. Grünflächen und der Spielplatz werden nach dessen Realisierung der Gemeinde übereignet.

Zur Realisierung der Planungsziele (Wohnungsbau) in diesem Planbereich muß der B-Plan geändert werden, da dieses mit dem Gebietscharakter eines Dorfgebietes (wie beim genehmigten B-Plan der Fall) nicht vereinbar ist.

Bei einer umweltgerechten Planung und einer weitestgehenden Berücksichtigung aller Belange, sieht die Gemeinde Damm in der Realisierung des vorliegenden B-Planes einen wichtigen Bestandteil in der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum und eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Schließung eines städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und der Gemeinde
- Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke festzustellen.
- Schließung einer vertraglichen Regelung über das „Einheimischenmodell“ für die Baufläche MI -2- zwischen Eigentümer der Flächen und Gemeinde

6.2 Kosten/Finanzierung

Durch einen Vorhabenträger werden sämtliche Planungs- und Realisierungskosten, einschließlich Vermessung und Erschließung , getragen.
Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger (Investor) vereinbart.

Der Investor verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen der inneren Erschließung des Planbereiches und notwendige Voraussetzungen zum Anschluß an die äußere Erschließung (Heranführung Trinkwasser und Schmutzwasserleitung an den Planbereich) auf eigen Kosten zu tragen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die entspr. Erschließungsanlagen und Grünflächen kosten-, lasten- und pfandfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

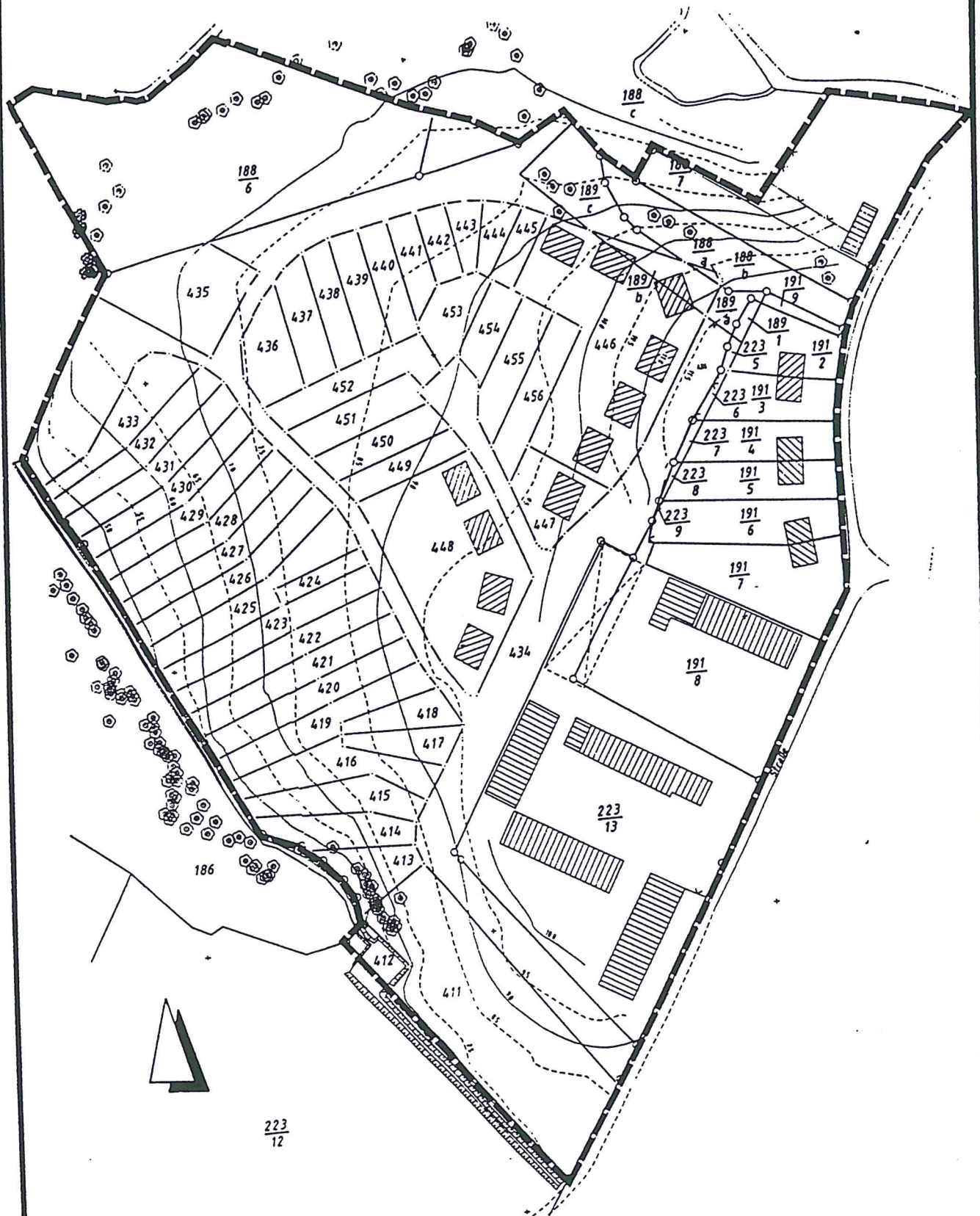
7.Anlage

Der Begründung sind zum besseren Verständnis und zur inhaltlichen Untermauerung folgende Anlagen beigelegt:

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung Planbereich

Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich

Damm, September 1999



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
zum B-Plan Nr.2 "Holländer Koppel" der Gemeinde Damm

M1:2000

Flächenbilanz zum Planbereich

B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Damm „Holländer Koppel“

Übersicht über die Flurstücke innerhalb des Planbereiches
Flur 1, Gemarkung Reez, Gemeinde Damm

Flurstücks-Nr.	Fläche/ m ²	Flurstücks-Nr.	Fläche/ m ²
411	3853	444	242
412	211	445	260
413	475	446	3386
414	578	447	685
415	632	448	2852
416	763	449	405
417	357	450	481
418	358	451	558
419	766	452	668
420	725	453	477
421	733	454	385
422	741	455	565
423	749	456	620
424	216	188/a	27
425	850	188/b	1232
426	765	188/c anteilig	~2400
427	725	188/6 anteilig	~2660
428	701	188/7	~1000
429	678	189/a	163
430	665	189/b	347
431	675	189/c	796
432	636	189/1	94
433	723	191/2	631
434	9374	191/3	584
435	1222	191/4	652
436	570	191/5	724
437	502	191/6	929
438	440	191/7	1422
439	435	191/8	3635
440	420	223/5	60
441	324	223/6	94
442	266	223/7	83
443	238	223/8	62
		223/9	37
		223/13	8201
		Σ Planbereich:	<u>~68800 m² = ca. 6,88 ha</u>

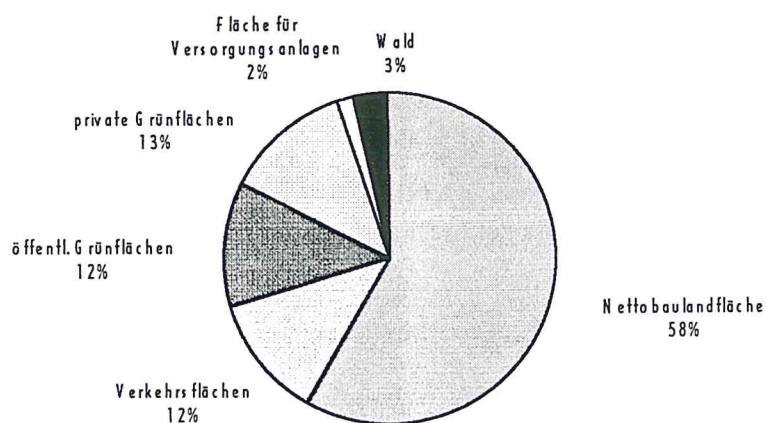
Anlage Nr. 2

Begründung zur Änderung über den Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Damm
„Holländer Koppel“

PLANUNGSSTAND September 1999

Nr.	Flächennutzung	ha	%
1.	Nettobaulandflächen (Baufelder)	4,00	58,1
	davon Baufelder mit vorh. Altbebauung		
	* Baufeld WA 1 ca. ha	0,53	
	* Baufeld MI 1 ca. ha	0,85	
	Baufelder für Neubebauung		
	* Baufeld WA 2 ca. ha	1,31	
	* Baufeld WA 3 ca. ha	0,82	
	* Baufeld WA 4 ca. ha	0,05	
	* Baufeld WA 5 ca. ha	0,10	
	* Baufeld MI 2 ca. ha	0,34	
2.	Verkehrsflächen	0,83	12,1
3.	öffentliche Grünflächen	0,84	12,2
4.	private Grünflächen	0,87	12,7
5.	Fläche für Versorgungsanlagen	0,12	1,7
6.	Wald	0,22	3,2
	Gesamtfläche Planbereich Σ	6,88	100,0

Flächenbilanz zum Planbereich "Holländer Koppel"



Anlage Nr. 2

Begründung zur Änderung über den Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Damm
„Holländer Koppel“

PLANUNGSSTAND September 1999