# Begründung

**zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**
**gemäß § 13 BauGB**
**der Stadt Ribnitz-Damgarten,**

**Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße"**

Übersichtsplan - M 1:10000


**Planung:** **Stadt Ribnitz-Damgarten**
**Stadtbauamt**
**Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten**
**Tel.: 0 38 21 / 89 34 66**

## 0. Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 1.2 | Technische Grundlage | 3 |
| 1.3 | Erfordernis der Ergänzung und Änderung | 3 |
| 1.4 | Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren | 3 |
| 2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Baugebiet | 4 |
| 4. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 5. | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage | 4 |
| 6. | Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft | 4 |
| 7. | Planungsziele | 5 |
| 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 | Verkehrserschließung | 6 |
| 9. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 10. | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen | 7 |
| 10.1 | Elektroenergieversorgung | 7 |
| 10.2 | Straßenbeleuchtung | 8 |
| 10.3 | Wasserversorgung | 8 |
| 10.4 | Heizung | 8 |
| 10.5 | Feuerlöscheinrichtung | 8 |
| 10.6 | Fernmeldeeinrichtung | 8 |
| 10.7 | Kommunikation | 10 |
| 10.8 | Regen- und Oberflächenentwässerung | 10 |
| 10.9 | Abwasserbeseitigung | 10 |
| 10.10 | Abfallbeseitigung | 10 |
| 11. | Bodendenkmale und Bodenfunde | 11 |
| 12. | Altlasten | 11 |
| 13. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 11 |
| 14. | Immissionsschutz | 11 |
| 15. | Kataster- und Vermessungswesen | 12 |
| 16. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 13 |

# 1. Planungsrechtliche Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der I. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I Seite 3018) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 16. Februar 2005 eingeleitet.

## 1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Änderungsbereiches diente ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 06. April 2009 in digitaler Form des:

Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

## 1.3 Erfordernis der Ergänzung und Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 16. Februar 2005 beschlossen, den mit Datum vom 31. Dezember 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße", der im Norden durch die nördliche Kante des Gehweges an der „Fritz - Reuter - Straße", im Osten durch die westliche Kante eines Gehweges zwischen dem „Scheunenweg" und der „Fritz - Reuter - Straße", im Süden durch die nördliche Kante des Gehweges am „Scheunenweg" sowie im Westen durch einen Parkplatz begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ergänzen und zu ändern:

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse - zwingend) und die Ausweisung einer durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anpassung in den Festsetzungen zum Immissionsschutz.

## 1.4 Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht berührt. Beabsichtigt ist eine Änderung der räumlichen Lage von Baugrenzen eines Baufeldes mit einer Verschmelzung von zwei überbaubaren Grundstücksflächen zu einer einzigen.
Weiterhin soll die Zahl der bisher zwei möglichen Vollgeschosse nun zwingend festgesetzt werden. Damit wird ein weiteres Kriterium des vereinfachten Verfahrens erfüllt. Das Plangebiet liegt nämlich in einem Gebiet nach § 34 BauGB, das sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.
Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße". Für dieses Areal weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten eine gemischte Baufläche aus.

## 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 17
  Flurstück: 57/1, 58, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80/1, 80/2, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/1, 83/2, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 380/36, 380/37

## 4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Kante des Gehweges an der „Fritz - Reuter - Straße"
- im Osten durch die westliche Kante eines Gehweges zwischen dem „Scheunenweg" und der „Fritz - Reuter - Straße"
- im Süden durch die nördliche Kante des Gehweges am „Scheunenweg"
- im Westen durch einen Parkplatz

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhaus- und Bürobebauungen im „Scheunenviertel" kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.3 befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums von Ribnitz. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine innerstädtische, zentrumsnahe Vorstadtfläche.

Der Änderungsbereich liegt im so genannten „Scheunenviertel" und ist von zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden sowie dem Amtsgericht Ribnitz-Damgarten umgeben. Die Gebäude, die ausnahmslos Fassaden aus Verblendmauerwerk aufweisen, entstanden nachdem der Bebauungsplan Nr.3 im Jahre 1994 rechtskräftig wurde. Unbebaut blieb lediglich das Areal der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, auf dem gegenwärtig eine Scherrasenfläche anzutreffen ist.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.
Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da vor allem straßenangrenzende Bereiche großflächig versiegelt sind. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer ist ebenfalls nicht vorhanden.

## 7. Planungsziele

Ein Teilbereich an der nördlichen Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist Bestandteil der I. Änderung. Für dieses Gebiet soll die straßenbegleitende Bebauung an der Südseite der „Fritz - Reuter - Straße" erweitert und abgerundet werden.
Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll die bisherige Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen nun zwingend festgesetzt werden. Damit wird ein einheitliches Bild in diesem Quartier des Stadtteiles Ribnitz geschaffen, da die vorhandenen Gebäude, die an das Plangebiet der I. Änderung angrenzen, zwei Vollgeschosse aufweisen.
Eine nunmehr zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche schafft im Baufeld D eine höhere Flexibilität in der Gebäudeplanung.

Weiterhin wird gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung", die für das Planverfahren der I. Änderung erstellt wurde, eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen.

## 8. Inhalt der Planung
### 8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Im Plangebiet sollen in offener Bauweise zweigeschossige Gebäude gemäß der Nutzungsschablone errichtet werden. Dabei ist die Zweigeschossigkeit zwingend. Diese Festsetzung ist die konsequente Fortschreibung der mehrgeschossigen Bauweise in diesem Quartier. Somit erfolgt eine Abrundung des städtebaulichen Bildes.

Für das Baufeld D wurden nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung zu bewerten. Aufgrund der Gebietstypik und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die Nachverdichtung ausschließlich auf innerstädtische Siedlungsflächen in lockerer und kleingliedriger Bebauung entsprechend dem Charakter eines Mischgebietes entwickeln. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die maximal überbaubare Grundfläche mit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten überschritten werden kann.

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart | m² | % |
|---|---|---|
| Baugebietsfläche insgesamt | 2.400,0 | 100,00 |
| Grundstücksflächen insgesamt | 2.050,0 | 85,42 |
| Bebauungsfläche, GRZ 0,6, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO | 1.640,0 | (68,34) |
| Private Grün- und Gartenflächen | 410,0 | (17,08) |
| Öffentlicher Gehweg | 350,0 | 14,58 |

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 8.4 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist verkehrtechnisch direkt über die Gemeindestraße „Scheunenweg" erschlossen. Fußläufig erschließt sich das Gebiet auch über die nördlich angrenzende „Fritz - Reuter - Straße". Die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" untersagt hier eine Befahrbarkeit, womit eine verkehrstechnische Sicherheit des straßenbegleitenden Gehweges gegeben ist.

Für die Deckschicht der angrenzenden Verkehrsflächen und des vorhandenen Gehweges im Geltungsbereich der I Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 wurde Betonpflaster verwendet.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den „Scheunenweg" zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf sämtlichen Verkehrsflächen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

## 9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die ausgewiesene Fläche Teil einer gemischten Baufläche. Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Bebauungen.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben (siehe Punkt 11 „Bodendenkmale und Bodenfunde").

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.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 Absatz 2a Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

Sofern der Geltungsbereich der Planung erweitert oder verlagert wird oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreitet, ist es notwendig, die GDMcom (Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH) am weiteren Verfahren zu beteiligen.

## 10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen" der Begründung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgt hier lediglich eine kurze Aussage in Hinblick auf die Verantwortlichkeit des jeweiligen Versorgers.

### 10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.
Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.
Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

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.ON edis 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.ON edis 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.ON edis 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.ON edis 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.
Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG"
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG"

### 10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert.

### 10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der Straße „Scheunenweg" her erfolgen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland" besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

### 10.4 Heizung

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt.

### 10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

### 10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK - Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK - Linien einweisen lassen, um unter anderem Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen, z.B. im Falle von Störungen, jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK - Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch die:

Deutsche Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 95 25
Fax: 03 31 / 25 88 43 37

Die Deutsche Telekom AG möchte die Planungen und ggf. Ausschreibungsunterlagen rechtzeitig vorbereiten. Deshalb sollte der Bauträger mindestens drei Monate vor der Ausschreibung die endgültigen Ausbaupläne der Deutsche Telekom AG zusenden und die Ausschreibungs- und Ausführungstermine mitteilen.
Für die Planung der Erschließung des Plangebietes ist derzeit die:

Deutsche Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow

Für die Maßnahme I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 Mischgebiet „Fritz - Reuter - Straße" ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros
- Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung
- Koordinierter Leitungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümererklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

## 10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Antrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## 10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser des Gehweges durch die Längs- und Querneigung der Oberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Die mögliche Änderung der Einleitmenge des Niederschlagswassers in die „Ribnitzer See" ist mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund als zuständige Erlaubnisbehörde abzustimmen.

## 10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

## 10.10 Abfallbeseitigung

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

## 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 (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren" dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung" ist nicht anzuwenden.

## 14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung" wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 27. Juli 2009 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die Betrachtungen zeigen, dass die Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuschimmissionen (umliegende Parkplätze und Tischlerei) an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes den Richtwert für Mischgebiete im Tag- und Nachzeitraum unterschreiten. Auftretende Spitzenpegel liegen innerhalb des Plangebietes im Bereich der zulässigen Werte.

Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs erreichen an den Nordfassaden der geplanten Gebäude Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) tags und von maximal 57 dB(A) nachts. An den Südfassaden der geplanten Gebäude werden Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und von bis zu 41 dB(A) nachts erreicht.
Der Orientierungswert für Mischgebiete wird damit an den Nordfassaden um bis zu 5 dB(A) im Tag- und um bis zu 7 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. An den Ost- und Westfassaden wird der Orientierungswert noch um bis zu 1 dB(A) tags und um bis

zu 2 dB(A) nachts überschritten. An den Südfassaden der geplanten Gebäude wird der Orientierungswert im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Straßenverkehr ist und es im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Gewerbegeräuschimmissionen führen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte.

Für das Plangebiet gilt:

| Lärmpegelbereich | Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster) |
|---|---|
| LPB IV | $R'_{w,res}$ = 40 dB |

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB IV liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

Im Bereich I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde innerhalb der Planzeichnung der errechnete Lärmpegelbereich gemäß dem Gutachten nachrichtlich aufgenommen.

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

## 15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer

notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

## 16. 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.

i.V.

Jürgen Borbe

Bürgermeister

STADT RIBNITZ - DAMGARTEN
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

Ribnitz-Damgarten, 08. Mai 2009
geändert am: 27. Jan. 2010