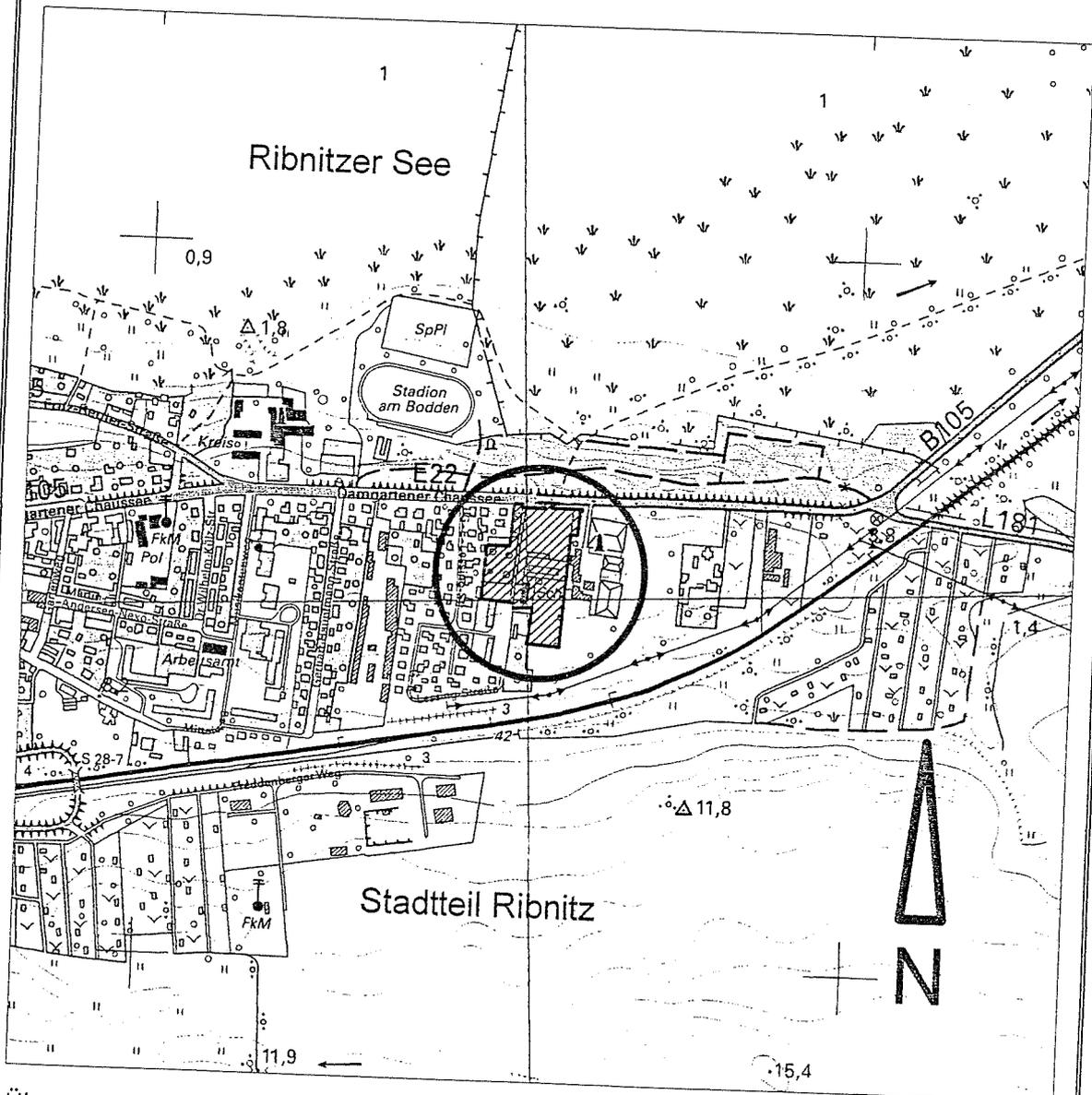


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“



Übersichtsplan - M 1:10000

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten  
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 33

**0. Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994.

Nach § 233 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist es zulässig das Planverfahren nach den oben genannten Rechtsvorschriften abzuschließen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 14. Dezember 1994 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Grundstückes diene ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 11. Juli 2005 in digitaler Form des:

Landkreises Nordvorpommern  
Kataster- und Vermessungsamt  
Außenstelle Ribnitz-Damgarten  
Damgartener Chaussee 40, Haus I  
18311 Ribnitz-Damgarten

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf Sonderbau- und Wohnbauflächen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes über die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche, erfolgte im Rahmen der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit Datum vom 09.03.2006 genehmigt wurde.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Datum vom 02. Mai 2006 im „Amtlichen Stadtblatt“.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Ribnitz

- Flur 12  
Flurstück: 6/4 tlws., 9/5, 10/1, 14/3,  
17 tlws., 25 tlws.

## **4. Lage des Plangebietes**

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Damgartener Chaussee“
- im Osten durch Freiflächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“

- im Süden durch Freiflächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“
- im Westen durch die vorhandene Bebauung

## **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage**

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Dieser wird vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Im Plangebiet ist der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet, so dass für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag besteht. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte > 10,0 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei 6,80 m bis 7,00 m über HN.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Ribnitz. Es wird im Norden durch die Gemeindestraße „Damgartener Chaussee“, im Osten und Süden durch stillgelegte Gartenbaugrundstücke sowie im Westen durch vorhandene Bebauung umgeben. Bei der westlichen angrenzenden Bebauung handelt es sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, die teilweise insbesondere entlang der „Damgartener Chaussee“ villenartig in Erscheinung treten und von Gartenflächen umgeben sind. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet befinden sich alle infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, reichhaltige Sport- und Freizeitangebote und eine Kindertagesstätte. Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem Gelände, auf dem sich mehrere Baracken befanden, die im Zuge des Planverfahrens bereits in ihrer Gesamtheit abgebrochen wurden. Zuletzt dienten die Baracken als Ausbildungsstätte, Büro- und Schulungsräume.

Das Baugebiet hat nördlich durch die „Damgartener Chaussee“ einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Von der „Damgartener Chaussee“ führt ein Betonpflasterweg zu einem separaten Wohnhaus, das sich außerhalb des Plangebietes an der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet. Als weitere Verkehrsfläche ist ein Schotterweg, der vom Betonpflasterweg innerhalb bis zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft, zu nennen.

Als landschaftsprägende Elemente sind die umgrenzenden Baumreihen, die zum größten Teil aus Birken bestehen, erwähnenswert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich durch Wildwuchs entstandene Gehölzflächen.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder Fließende Gewässer sind im Plangebiet und deren Umgebung nicht vorhanden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen zur Ergänzung und Abrundung des östlichen Stadtteiles in Ribnitz Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine schrittweise Auffüllung des östlichen Stadtrandes mit Wohnbaugrundstücken, von denen das Plangebiet den ersten Abschnitt bildet. An

diesem gut eingebundenen Standort können insgesamt 23 neue Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen werden. Vorgesehen sind 19 Einzel- und zwei Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss. Zur Bereicherung der Lebensqualität der Bewohner wird im unmittelbaren Wohnumfeld am Südrand des Plangebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz als Treffpunkt und Spielort für Kinder und Jugendliche ausgewiesen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung erfolgen über die Gemeindestraße „Damgartener Chaussee“. Ein entsprechender Anschluss des Plangebietes wird über die „Planstraße A“ als Anliegerstraße und weiterführend über die „Planstraße B“ geschaffen.

Für die zukünftig geplante Entwicklung des südlichen und östlichen angrenzenden Gebietes werden vorsorglich die Planstraßen B sowie der Rad- und Gehweg bis an die Plangebietsgrenze herangeführt.

## **8. Inhalt der Planung**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen**

Zur Aufwertung des seit ca. 10 Jahren brachliegenden ehemaligen „Medifa“ - Geländes am östlichen Rand des Stadtteiles Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb einer Ortslage Wohnhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Ribnitz besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Je Wohngebäude ist grundsätzlich eine Wohnung zulässig. Zwei Wohnungen je Wohngebäude sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Stadt Ribnitz-Damgarten erteilt bei Antrag auf einer zusätzlichen Einliegerwohnung eine Ausnahme. Innerhalb eines Grundstückes entspricht eine Einliegerwohnung der zweiten Wohnung. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Für die eingeschossigen Wohngebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,80 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt, der für die jeweiligen Baufelder separat definiert wird, ist eine Höhenangabe in m über HN.

Durch die jeweilige 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.

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

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

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

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

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	17.200,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	13.520,0	78,60
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,3	4.056,0	(23,58)
Private Grün- und Gartenflächen	9.464,0	(55,02)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	3.000,0	17,44
Öffentlicher Spielplatz	350,0	2,04
Öffentliche Grünfläche	130,0	0,76
Private Grünfläche	200,0	1,16

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum Ribnitz in ca. 1.000,0 m Entfernung vorhanden. Unmittelbar am Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich in der „Damgartener Chaussee“ in Höhe des „Stadion am Bodden“.

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptsammelstraße „Damgartener Chaussee“. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 8,50 m auszubilden. Als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraße mit einer Breite von 6,75 m wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße B festgesetzt. Der westliche Bereich wird durch die Planstraße C mit einer Gesamtbreite von 5,0 m erschlossen.

Am südlichen Ende der Planstraße B sowie am westlichen Ende der Planstraße C wird je ein Wendekreis für LKW nach EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 18,0 m zuzüglich des erforderlichen Überhangs ausgewiesen.

Die Fahrbahnen der Planstraßen B und C sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen. Bei der Planstraße A hingegen ist ein separater Rad- und Gehweg ausgewiesen.

Ein Rad- und Gehweg gemäß Schnitt D - D führt von der Planstraße B bis an die östliche Plangebietsgrenze. Damit soll das Plangebiet bei einer Überplanung der angrenzenden Flächen fußläufig miteinander verbunden werden können.

Für die Deckschichten der Planstraßen A, B, C und der Rad- und Gehwege ist Betonpflaster vorgesehen. Der straßenbegleitende Gehweg der Planstraße A wird optisch durch Bord und Verlegeart abzusetzen.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Planstraßen A, B und C zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Planstraßen A, B und C gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Im Plangebiet sind verteilt auf zwei Standorte acht öffentliche Parkflächen, die gleichmäßig im Geltungsbereich verteilt wurden, ausgewiesen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt. Zudem können Besucher zusätzlich auf den jeweiligen Grundstücken parken. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Nach der erteilten Genehmigung der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten mit Datum vom 09.03.2006 ist die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Stadtgebietes zweckbestimmend. Dieses Verfahren wurde notwendig, um die bis dahin festgesetzten baulichen Nutzung von Sonderbau- und Wohnbauflächen in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen.

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Bei der Aufstellung des „Schalltechnischen Gutachtens“ wurden die östlich vom Plangebiet ansässigen Gewerbe (Tankstelle, Lebensmitteldiscounter) als Geräuschquelle mit einbezogen. Entsprechend dem Gutachten wird es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Gewerbe keine Einschränkungen und Auflagen in ihrem täglichen Ablauf geben.

Das separate Wohnhaus (Flurstück 14/4), das sich außerhalb des Plangebietes an der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet, wird derzeit über die vorhandene

Betonpflasterzuwegung von der „Damgartener Chaussee“ erschlossen. Im Zuge der geplanten Erschließung des Plangebietes muss dieses Wohngrundstück über die Planstraße B erschlossen werden.

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.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an dem „Nizzepark“. Da generell ein Abstand zwischen geplanter Bebauung und vorhandenem Baumbestand von mindestens 30,0 m bestehen wird, gehen keine Gefahren durch Windwurf aus.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

### **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“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

### **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. Innerhalb der neuen Straßen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen. Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Trinkwasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup>/d bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (StAUN). Die Genehmigungsanträge sind in Form und Umfang entsprechend der Wasserunterlagenverordnung (WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28.07.1995) durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

### **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 Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Im Erschließungsprojekt ist bei der Bemessung der Versorgungsleitungen die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser mit zu berücksichtigen. Bei der Typenwahl sowie der Lage der Hydranten muss eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

## 10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der:

Deutschen Telekom AG  
Ressort Produktion  
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)  
Biestower Weg 20  
18198 Kritzmow  
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37  
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

eine Aufgabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der: Deutschen Telekom AG

Ressort Produktion  
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)  
Biestower Weg 20  
18198 Kritzmow  
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37  
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein.

Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen. Des weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

## 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. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei:

Netzdokumentation Schwerin  
Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 31  
Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

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

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Ein Anschluss an das Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes Körkwitz ist nicht möglich. Der Regenwasserkanal in der „Damgartener Chaussee“ lässt sich aufgrund der Tiefenlage und Dimension nicht bis zum Bereich des Bebauungsplangebietes verlängern.

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler. Der Regenwassersammler wird unterhalb der „Damgartener Chaussee“ in Richtung Norden zu einem vorhandenen Graben im „Nizzepark“, der als Vorflut fungiert, geführt. In Teilbereichen ist eine Anpassung des Grabenprofils an die zu erwartende Wassermenge vorzunehmen. Bei Querung von vorhandenen Rad- und Gehwegen sind Durchlässe notwendig.

Die Aussagen zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die „Ribnitzer See“ sind durch das beauftragte Ingenieurbüro im Zuge die Erschließungsplanung zu konkretisieren. Entsprechende Planungsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Genehmigung vorzulegen.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedarf einer Genehmigung. Ein entsprechender Antrag muss durch die entsorgungspflichtige Körperschaft gestellt werden. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g LWaG das StAUN Stralsund. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995. Den Antragsunterlagen sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit den anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

### **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeuge der Planstraßen A, B und C sind durch dessen Bemessung sichergestellt.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter ist im Plangebiet an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (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**

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,3 sowie der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Begünstigend für den Standort ist, dass es sich größtenteils um ein ehemaliges bebauten Gelände handelt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Plangebietsfläche werden im Ausgleichsplan behandelt. Durch die Überplanung des Gebietes wird es erforderlich, dass in Teilabschnitten die umgrenzenden Baumreihen gelichtet und in Einzelfällen gemäß Eintragung in der Planzeichnung gerodet werden. Dabei soll das landschaftsprägende Element des Großgrüns weiterhin bestimmend bleiben.

Die Pflanzung von drei Solitärbäumen ist in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B-Planes wurden die Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

## **14. Immissionsschutz**

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 31.08.2005 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Straßen- und Schienenverkehr sind. Gewerbegeräuschimmissionen liegen im Plangebiet unterhalb der zulässigen Werte bzw. in deren Größenordnung.

Durch Geräuschmissionen der „Damgartener Chaussee“ werden im nördlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum bis zu einem Abstand von 55,0 m zur nördlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Durch Geräuschmissionen der Bahnstrecke wird der Tag - Orientierungswert im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum kommt es zu Überschreitungen des Nacht - Orientierungswertes im gesamten Plangebiet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle oder Wände) sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten schwer oder gar nicht zu realisieren und würden auch nicht zu so hohen Pegelminderungen führen, dass der Orientierungswert im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden kann. Der Schutz betroffener Nutzungen kann nur durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Zusätzlich ist es erforderlich, in Schlaf- und Kinderzimmern, zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe bei ausreichender Belüftung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Terrassen und Außenwohnbereiche auf Grundstücken bis zu einem Abstand von 55,0 m zur nördlichen Plangebietsgrenze sollten auf den Südseiten der Gebäude angeordnet werden. Alternativ wäre auch eine durch bauliche Maßnahmen geschützte Terrasse an der Ost- bzw. Westseite möglich.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einföhrungserlass der DIN 4109 vom 16. Juli 1999, Ziffer 2.1 für die genannten Raumarten eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Lärm, wenn der „maßgebliche“ Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt. Das bedeutet, dass für Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III ein rechnerischer Nachweis für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zu führen ist.

Für das Plangebiet gilt:

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB III	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
LPB IV	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

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 Dachsträgen 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 III und 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.

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.

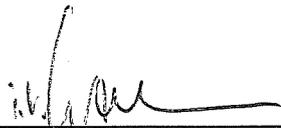
## **16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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.

**17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)**

01	Straßenbau 3.000,0m <sup>2</sup> x 55,00 €	165.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 280,0 m x 45,00 €	12.600,00 €
03	Regenentwässerung 350,0 m x 70,00 €	24.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 280,0 m x 65,00 €	18.200,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	15.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	1.000,00 €
07	Kinderspielplatz pauschal	10.000,00 €
08	Nebenkosten	20.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 266.300,00 €
	+ 16 % MwSt.	= 42.608,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 308.908,00 € =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 04. Okt. 2005  
geändert am: 19. April 2006  
geändert am: 18. Mai 2006