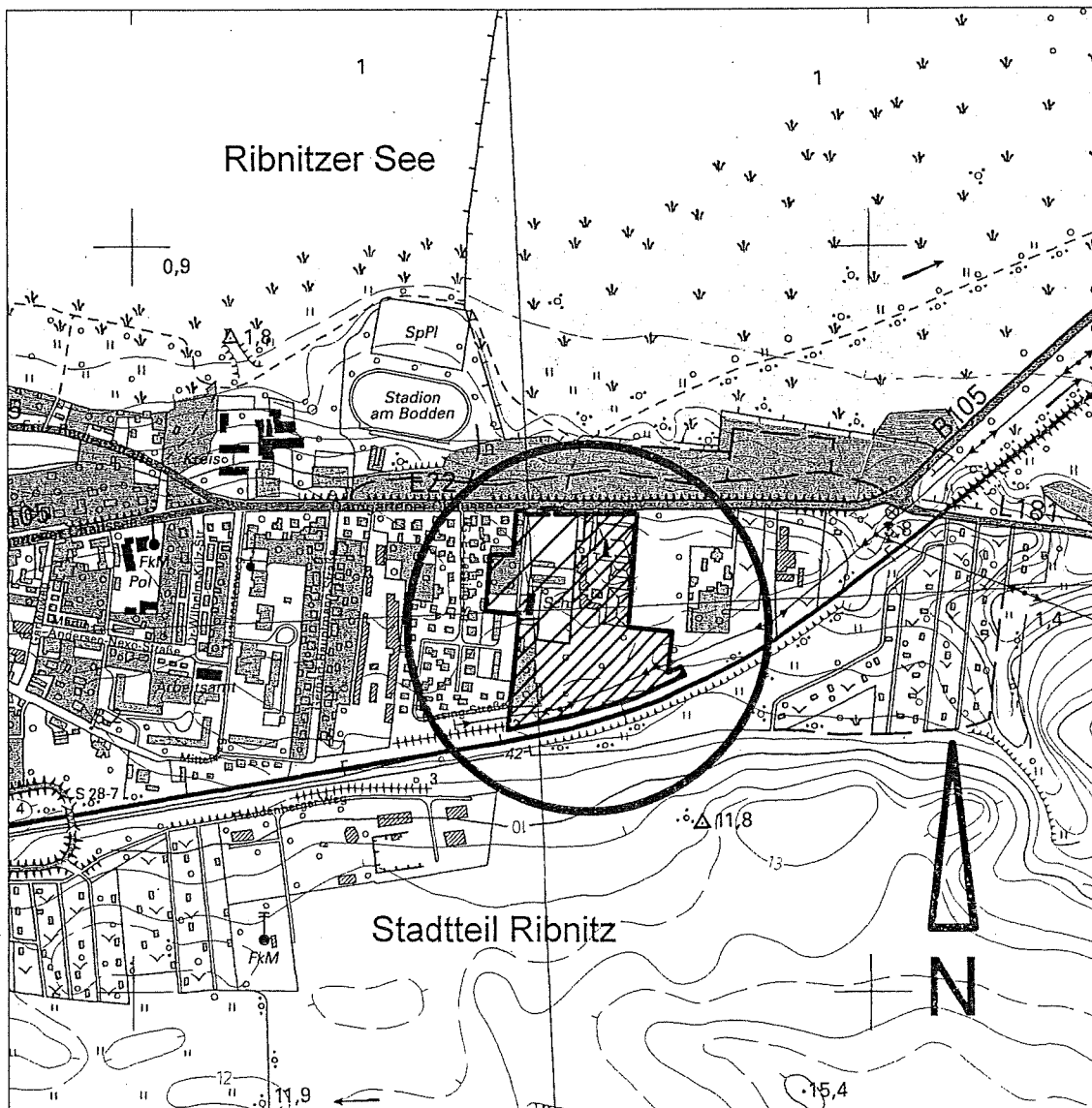


Begründung

zur I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
gemäß § 13a BauGB
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 88

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 § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	5
4.	Lage des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	8
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.4	Verkehrerschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	9
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
10.1	Elektroenergieversorgung	11
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	12
10.4	Heizung	12
10.5	Feuerlöscheinrichtung	13
10.6	Fernmeldeeinrichtung	13
10.7	Kommunikation	14
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	14
10.9	Abwasserbeseitigung	15
10.10	Abfallbeseitigung	15
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	15
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
14.	Immissionsschutz	16
15.	Kataster- und Vermessungswesen	18
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	19
17.	Kostenschätzung	20

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der I. Ergänzung und 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 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 13. Dezember 2006 eingeleitet.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 20. Juni 2007 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 29. März 2007 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Thomas Herzog
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schwarzer Weg 1c / 18190 Sanitz
Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Erfordernis der Ergänzung und Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 13. Dezember 2006 beschlossen, den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.8, der 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“ sowie im Westen durch die vorhandene Bebauung begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ergänzen und zu ändern:

Als Hauptziele der Planergänzung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr.8, die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am östlichen Stadtteilausgang von Ribnitz im Rahmen einer Neuordnung, die Ausweisung von Flächen für einen Spielplatz sowie von Immissionsschutzanlagen, die Sicherstellung der Erschließung, die verkehrstechnische Anbindung des Standortes über die „Theodor - Fontane - Straße“ mit Anbindung an die „Damgartener Chaussee“ sowie eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu nennen.

Das Hauptziel der Planänderung betrifft die Anpassung von Erschließungsanlagen an die im Rahmen der Ergänzung geplante Erweiterung des Wohngebietes.

1.4 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 20. Juni 2007 den Beschluss, das Verfahren zur I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8

Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der 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.

Die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer Nachverdichtung dient. Die I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel der Ergänzung und Änderung ist eine Weiterführung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung zwischen der „Damgartener Chaussee“ und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG durch die Ausweisung von Bauparzellen für Einfamilienhäuser auf Flächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten. Aufgrund der Gebietstypik und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich die Nachverdichtung ausschließlich auf ehemals gewerblich genutzten Flächen in lockerer und kleingliedriger Bebauung entwickeln.

Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, das heißt eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes gegeben ist, handelt es sich hier um eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung, die eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.8 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

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 VI. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hiervon ist das nördliche Gebiet des Geltungsbereiches der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 mit einer Fläche von 7.000,0 m² betroffen.

In Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der bisherigen Sonderbaufläche S8 „Gartencenter Seerose“ nicht zu befürchten. Die Fläche stellt eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

Da seit Jahren keine Nachfrage hinsichtlich der Errichtung eines Gartenmarktes bei der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte und die Errichtung dieser Märkte grundsätzlich auch in den Gewerbegebieten der Stadt möglich ist, ist die Sonderbaufläche entbehrlich.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 12
Flurstück: 14/3 tlws., 14/4, 14/5, 17, 18,
19, 20, 21, 22/3, 23/3,
24/3, 26/3, 27/1 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 eine Mischbebauung (Tankstelle / Einkaufsmarkt) und Unland
- im Süden durch Bahnanlagen
- im Westen durch vorhandene Bebauung der „Gotthold - Ephraim - Lessing - Straße“

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 5,90 m im südöstlichen bis 7,35 m über HN im nordwestlichen Geltungsbereich.

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 durch eine Mischbebauung (Tankstelle / Einkaufsmarkt) und Unland, im Süden durch Bahnanlagen sowie im Westen durch vorhandene Bebauung der „Gotthold - Ephraim - Lessing - Straße“ 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.

Bei dem Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr.8 handelt es sich um Flächen der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“. Bauliche Anlagen sind nicht mehr vorhanden. Die einstigen Gewächshäuser der Gärtnerei wurden zurückgebaut, massive Wirtschaftsgebäude sind im Sommer 2006 abgebrochen worden. Versiegelte Verkehrsflächen sind noch vorhanden.

Der südliche Teil des Plangebietes wurde von der Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“ als Ackerfläche genutzt und weist außer Wegeflächen keine Bebauung auf.

Das Baugebiet hat nördlich durch die „Damgartener Chaussee“ einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Von der „Damgartener Chaussee“ führt die ehemalige Betonzufahrt auf das Gelände. Im Zuge der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 ist diese Zufahrt zurück zu bauen.

Als derzeit einziger Bereich wird an der westlichen Plangeietsgrenze ein Grundstück mit einem Wohnhaus, Carport und befestigter Hoffläche genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind die Baumreihen, die zum größten Teil aus Birken bestehen, erwähnenswert. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgehölz.

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

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 weitere Wohnbauflächen zur Ergänzung und Abrundung des östlichen Stadtteiles in Ribnitz ausgewiesen werden.

Ziel der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erweiterung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr.8, Wohnbebauung „Damgartener Chaussee“. Dabei soll der vorhandene städtebauliche Missstand am östlichen Stadtteilausgang von Ribnitz im Rahmen einer Neuordnung beseitigt werden.

Vorgesehen ist nach der baulichen Realisierung des Bebauungsplanes Nr.8 eine weitere Auffüllung des östlichen Stadtrandes mit Wohnbaugrundstücken. An diesem gut eingebundenen Standort können insgesamt 35 neue Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen werden. Vorgesehen sind 33 Einzel- sowie zwei Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss. Zur Bereicherung der Lebensqualität der Bewohner wird im unmittelbaren Wohnumfeld am Südwestrand 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“. Über den Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8 wird ein entsprechender Anschluss des Plangebietes über die weiterführende „Planstraße B“ als Anliegerstraße geschaffen. Hierfür wurden die planerischen Voraussetzungen im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr.8 geschaffen. Die bereits vorhandenen verkehrlichen Anlagen werden problemlos in östlicher und südlicher Richtung erweitert.

Planerisch können die vorhandenen Baumreihen sowie das am südwestlichen Plangeietsrand liegende Siedlungsgehölz in das neue Nutzungskonzept integriert werden. Für den südwestlichen Bereich sieht der Entwurf der I. Ergänzung und I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 eine Grünzone mit Erholungseffekt vor.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Aufwertung des seit ca. 10 Jahren brachliegenden Geländes der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft „Seerose“ 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 der I. Ergänzung und I. Änderung 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 Verkehrsbelastung verbunden ist.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend, das bedeutet, dass die vorgegebenen Mindestabstände eingehalten werden müssen.

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 nicht 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 ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	34.900,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt (ohne private Grünfläche)	23.300,0	66,76
Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	10.485,0	(30,04)
Private Grün- und Gartenflächen	12.815,0	(36,72)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	3.250,0	9,31
Öffentlicher Gehweg	450,0	1,29
Öffentliche Grünfläche / Spielplatz	2.700,0	7,74
Private Grünfläche	200,0	0,57
Öffentliche Schallschutzwandfläche	5.000,0	14,33

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 B zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8, wo die Planstraße A in die „Damgartener Chaussee“ mündet. Gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B ist die gebietserschließende Anliegerstraße mit einer Breite von 6,75 m auszubilden. Der östliche Bereich wird durch die Planstraße C mit einer Gesamtbreite von 5,0 m erschlossen. Am östlichen Ende der Planstraße C wird ein Wendekreis für PKW nach EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 6,0 m zuzüglich des erforderlichen Überhangs ausgewiesen.

Die Fahrbahnen der Planstraßen B und C sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen.

Ein Rad- und Gehweg gemäß Schnitt D - D führt in Verlängerung der vorhandenen Trasse vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.8 bis an die östliche Plangebietsgrenze. Damit sollen die Plangebiete fußläufig mit dem angrenzenden Mischgebiet verbunden werden.

Für die Deckschichten der Planstraßen B, C ist Asphalt und für die Rad- und Gehwege Betonpflaster vorgesehen.

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

Die Planstraße C mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m gewährleistet aufgrund der Kürze der Straße sowie der sehr geringen Verkehrsdichte ein ordnungsgemäßes Befahren mit Lastkraftwagen. Eine Ausweichstelle ist nicht vorgesehen. Stattdessen erhält die Fahrbahn beidseitig auf einer Breite von je 50,0 cm innerhalb des Bankettes eine Befestigung mit Schotterterrassen. Diese Befestigung dient zusätzlich als mögliche Ausweichfläche bei Gegenverkehr. Die Befahrbarkeit der Schotterterrassenflächen ist auch ganzjährig für Müllfahrzeuge geeignet und zulässig.

Im östlichen Bereich der Planstraße C sichert die angeordnete Wendeanlage (Wendeanlagentyp 3) in Form eines Wendehammers mit Wendekreis für Personenkraftwagen das Wenden für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (dreiachsiges Müllfahrzeug, Lkw bis 22,0 t).

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

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

Im Plangebiet sind auf drei Standorte verteilt 16 öffentliche Parkflächen 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.

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

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Bei der Bearbeitung des „Schalltechnischen Gutachtens“ wurden die östlich vom Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe (Tankstelle, Lebensmitteldiscounter) sowie die südlich am Plangebiet angrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG als Geräuschquelle mit einbezogen. Entsprechend dem Gutachten wird es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Gewerbe bzw. für die Deutsche Bahn AG keine Einschränkungen und Auflagen in ihrem täglichen Ablauf geben.

Das separate Wohnhaus (Flurstück 14/4), das sich an der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet, wird im Entwurf durch eine angepasste überbaubare Grundstücksfläche integriert. Die Erschließung des vorhandenen Wohnhauses erfolgt künftig über die an das Grundstück angrenzende Planstraße B.

Im südlichen Geltungsbereich wird durch die vorgesehene Parzellierung der Grundstücke die Rodung von Bäumen innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

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.

Nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der „Nizzepark“. Da generell ein Abstand zwischen geplanter Bebauung und vorhandenem Baumbestand von mindestens 30,0 m bestehen wird, gehen keine Gefahren durch Windwurf aus.

Das Plangebiet der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bahnstrecke Stralsund - Rostock, Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr.1. Alle Grundstücke, die Betriebsanlage dieser Bahnstrecke sind oder auf deren sich Betriebsanlagen dieser Bahnstrecke befinden oder als solche gedient haben, unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahner, § 38 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz), unabhängig von ihrer aktuellen Nutzung und ihrem Zustand. Die Planungshoheit über die Grundstücke liegt beim Eisenbahn - Bundesamt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Eisenbahnanlagen kommt es zu Konflikten in Bezug auf Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb. Die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH weißt deshalb ausdrücklich darauf hin, dass mit Lärmbelästigungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb gerechnet werden muss und aus dieser Tatsache keine Haftungsansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden können. Seitens der Kommune bzw. zukünftigen Anliegern besteht gegenüber der Deutschen Bahn AG kein Anspruch auf Lärmsanierung. Dies gilt auch bei Änderung des Betriebsprogramms über das heutige Maß hinaus.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat im Grenzbereich zur Bahn, auf dem Flurstück 27/1, unmittelbar an Flurstücksgrenze Gemarkung Ribnitz, Flur 12, zwischen Flurstück 27/1 und 42 eine Fläche für einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt. Dieser Festsetzung kann seitens der Deutschen Bahn AG unter Einhaltung nachfolgender Kriterien zugestimmt werden:

1. Erforderliche Lärmschutzbauwerke sind nicht auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG und für die Deutsche Bahn AG baulastfrei zu planen. Es gelten die Abstandsforderungen des § 6 Landesbauordnung M-V.
2. Da die Kommune den Lärmschutzwall bereits im Bebauungsplan festsetzen möchte und der Deutschen Bahn AG keine Bauunterlagen mit Baugrundgutachten und Standsicherheitsnachweis vorliegen aus denen sich konkrete Auswirkungen der Lärmschutzmaßnahme auf die Betriebssicherheit des Bahnverkehrs ableiten lassen, gilt es folgendes zu beachten:

Der Bau und die bauliche Beschaffenheit der Lärmschutzmaßnahme haben so zu erfolgen, dass eine Gefährdung der Betriebssicherheit des Bahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Ein Lärmschutzwall muss so errichtet werden, dass ein Abrutschen der Erdmassen in Richtung Bahnanlagen sicher ausgeschlossen wird und es zu keiner Zeit zu einer Verkehrsgefährdung der Bahn kommt.

Für den Fall einer Havarie / Unfall etc. im Bereich der Bahnanlagen ist ein ungehindertes Verlassen des Bahnbereiches bzw. erforderlichen Rettungskräften der Zugang zu den Bahnanlagen zu ermöglichen.

Zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und dem geplanten Lärmschutzwall verläuft ein 3,0 bis 5,0 m breiter Korridor auf dem ein unbefestigter Rad- und Gehweg verläuft. Im Falle einer Havarie auf den Anlagen der Deutschen Bahn AG kann in diesem Bereich der Trasse der Weg befahren werden. Die Planungsunterlagen zur Entwurfsplanung des Lärmschutzwalles mit Bemaßung zum

vorhandenen Rad- und Gehweg und Bezug zu den Gleisanlagen sind der Deutschen Bahn AG zur Prüfung vorzulegen.

Weiterhin kann die eingleisige Strecke auch von der südlich der Bahntrasse verlaufenden Straße „Freudenberger Weg“ von Einsatzfahrzeugen erreicht werden. Die vorhandene Einzäunung zwischen der Straße „Freudenberger Weg“ und der Bahntrasse ist nur partiell vorhanden. Eine Behinderung des Zuganges zu den Gleisanlagen ist nicht ersichtlich, da der gesamte südöstliche Bereich von Süden über die Straßenanbindung zur L 181 unmittelbar erreichbar ist.

Aus den zuvor genannten Gründen ist ein Seitens der Deutschen Bahn AG geforderter Einbau eines Tores nicht erforderlich. Die Richtlinie 804.5501 „Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken“ der Deutschen Bahn AG findet gemäß Punkt 1 (3) der Richtlinie keine Anwendung, da es sich hierbei um einen Lärmschutzwall handelt.

Sollten Liegenschaften der Deutschen Bahn AG berührt werden oder sollen Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und sonstigen technischen Anlagen Dritter mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken, mit Inanspruchnahme von Grund und Boden der Deutschen Bahn AG durchgeführt werden, so ist die DB SImm mbH, NI Berlin in die Entwicklung und Gestaltung sowie städtebauliche Planung durch den Antragsteller einzubeziehen bzw. sind gesonderte Kreuzungsanträge (5 - fach) an die

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Berlin
Caroline - Michaelis - Straße 5 - 11
10115 Berlin

zu stellen.

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 m³/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.

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 Feuerlöschereinrichtung

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 m³/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 Auftragsgenehmigung 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 Deutschen 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.

Für die Maßnahme Bebauungsplan Nr.8 „Damgartener Chaussee“ 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 Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die 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.

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 Bestandsunterlage 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

Da die Regenwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet Nr.8 über das Leitungsnetz in der „Damgartener Chaussee“ aufgrund der Höhenlage nicht möglich ist, wurde bereits im Zusammenhang mit der Erschließung dieses Bereiches ein Regenwassersammler mit Einleitung in einen Graben im Nizzepark mit Vorflut zur „Ribnitzer See“ errichtet. An diese Anlagen wird auch das Erweiterungsgebiet angeschlossen.

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

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt ebenfalls über den Regenwassersammler.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. Dazu erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Netz im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.8 „Damgartener Chaussee“.

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.

Für den zukünftigen Abwasseranschluss der vorhandenen benachbarten Tankstelle an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Abwasserzweckverband Körkwitz vorzusehen.

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 B und C ist durch dessen Bemessung sichergestellt.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der östlich an das Plangebiet angrenzenden Mischgebietsfläche.

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 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 § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung besteht für die Planung die Voraussetzung zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

In Anbetracht des Bestandes an ehemals gärtnerisch genutzter Fläche wird auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde eine Ausgleichsbilanzierung in Form einer vereinfachten Ausgleichsplanung für den Bereich der I. Ergänzung vorgenommen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt. Der Bereich der I. Änderung war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Ribnitz-Damgarten und wurde mit dem Ausgleichsplan vom 18. Mai 2006 behandelt.

Vorhandene Bäume im Geltungsbereich sind gemäß dem Landesnaturschutzgesetz M-V vom 23. Mai 2006 geschützt. Die Baumsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde am 01. November 2006 aufgehoben.

Vor Aufstellung des Verfahrens zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.8 erfolgte bereits ein Eingriff in die im Plangebiet vorhandenen Baumreihen, welcher im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.8 bereits analysiert und mit einem Ausgleich abgegolten wurde (Ausgleichsplan vom 18.05.2006).

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 30. April 2007 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die Errichtung des Lärmschutzwalles entlang der Bahntrasse verbessert die schalltechnischen Auswirkungen auf das gesamte südliche Plangebiet, einschließlich auf Bereiche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8 der Stadt Ribnitz-Damgarten. Damit kann im Änderungsbereich das Baufeld 5 hingegen dem Gutachten mit Datum 31. August 2005, das für den Bebauungsplan Nr.8 erarbeitet wurde, der Lärmpegelbereich von IV auf III gesenkt werden.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Geräuschquellen für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Straßen- und Schienenverkehr sind und es im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Gewerbe- und Verkehrslärm führen im Nachtzeitraum an der östlichen Plangeietsgrenze ebenfalls zu Überschreitungen für allgemeine Wohngebiete.

An den straßennahen Baugrenzen im Plangebiet werden Beurteilungspegel von maximal 64,8 dB(A) tags und von maximal 55,6 dB(A) nachts erzielt. Der

Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im südlichen Bereich des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert im Tag- und Nachtzeitraum überschritten. Ab einer Entfernung von 55,0 m zur Straßenmitte wird der Orientierungswert im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert ab einer Entfernung von 65,0 m zur nördlichen Plangebietsgrenze eingehalten.

Es wird eingeschätzt, dass die Geräuschimmissionen der Umgehungsstraße mit Pegeln an der Ostgrenze des Plangebietes von maximal 52 dB(A) tags und maximal 44 dB(A) nachts zu keinen relevanten Erhöhungen des Gesamtbeurteilungspegels Straße („Damgartener Chaussee“ und Ortsumgehung) über den Orientierungswert hinaus führen werden.

An den südlichen schienenannahen Baugrenzen im Plangebiet werden Beurteilungspegel von maximal 57,4 dB(A) tags und von maximal 58,5 dB(A) nachts erzielt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Ausnahmen bildet der äußerste südöstliche Teil des Plangebietes in der Dachgeschossebene, wo eine Überschreitung des Orientierungswertes tags von 2,4 dB(A) vorliegt.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen liegen zwischen fast 14 dB(A) im südlichen Teil und ca. 3 dB(A) im nördlichen Teil.

Durch die Tankstelle und den Einkaufsmarkt werden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 53,2 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 46,5 dB(A) im Nachtzeitraum erzielt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Eine Ausnahme bildet der nordöstliche Bereich des Plangebietes (gegenüber der Tankstelle). Hier kommt es im Nachtzeitraum zu Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 6,5 dB(A). Immissionsbestimmend sind der Zapfbereich und die Pkw der Shopkunden.

Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Schallschutzwalles lassen sich die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum so weit absenken, dass der Richtwert nahezu eingehalten wird.

Verbleibende Überschreitungen insbesondere von Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschimmissionen müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Häuser realisiert 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 Einführungserlass 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 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 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 (GVBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVBl. 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 Gebäudeeinemessung 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.

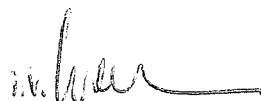
16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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 3.250,0m² x 55,00 €	178.750,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 420,0 m x 45,00 €	18.900,00 €
03	Regenentwässerung 420,0 m x 70,00 €	29.400,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 420,0 m x 65,00 €	27.300,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	20.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
07	Kinderspielplatz pauschal	15.000,00 €
08	Nebenkosten	30.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 322.350,00 €
+ 19 % MwSt.		= 61.246,50 €
Gesamtsumme (brutto)		= <u>383.596,50 €</u> =====



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 02. Juli 2007
geändert am: 07. Nov. 2007
geändert am: 09. Juni 2008
geändert am: 22. Sept. 2008