

# **Begründung**

---

**zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
gemäß § 13a BauGB  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Wohngebiet „Siedlung Damgarten“**

Übersichtsplan - M 1:10000

**Planung:** Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Neue Klosterstraße 16, 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	4
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	7
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	7
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	9
10.2	Straßenbeleuchtung	9
10.3	Wasserversorgung	10
10.4	Heizung	10
10.5	Feuerlöscheinrichtung	10
10.6	Fernmeldeeinrichtung	10
10.7	Kommunikation	11
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	11
10.9	Abwasserbeseitigung	11
10.10	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	12
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
17.	Kostenschätzung	14

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage der IV. 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 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Februar 2007 eingeleitet.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 25. Februar 2009 den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst sowie beschlossen das Verfahren zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Wohngebiet „Siedlung Damgarten“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke des Änderungsbereiches diente ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 18. Februar 2009 in digitaler Form des:

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

Für die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt die Kartengrundlage erhalten.

### **1.3 Erfordernis der Ergänzung und Änderung**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 21. Februar 2007 beschlossen, den mit Datum vom 06. Juli 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohngebiet „Siedlung Damgarten“, der im Norden durch die Straße „Flugplatzallee“, im Osten durch die westliche Straßenseite der „Saaler Chaussee“, im Süden durch die Kreuzung „Karl-Liebknecht-Straße“ / „Rosa-Luxemburg-Straße“ (südliche Straßenseite) und die südliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 4/2 sowie im Westen durch die Grundstücksgrenzen am „Templer Bach“ als Abgrenzung zur Gemarkung Pütznitz (Flur 2) begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ergänzen und zu ändern:

Das Hauptziel der Planänderung umfasst die Anpassung der Bauweise und die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie Änderungen in den Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu Nebenanlagen, Garagen und Carports.

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 25. Februar 2009 den Beschluss, das Verfahren zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Wohngebiet „Siedlung Damgarten“ 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. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Anwendung des § 13a BauGB wird wie folgt begründet: Das CJD Ribnitz-Damgarten beabsichtigt aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnheimplätzen ein weiteres Wohnheim zu errichten. Das eingeschossige Gebäude soll für 45 Bewohner ausgelegt werden und in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits vorhandenen Wohnheim (Plangebietsnordseite) liegen. Hierbei handelt es sich um ein wichtiges städtebauliches Erfordernis.

Eine Gebietserweiterung des Bebauungsplanes Nr.11 zur Realisierung dieser Maßnahme kommt nicht in Betracht. Ziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist hingegen, zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplangebietes zu nutzen. Dazu bietet sich ein Bereich an der „Saaler Chaussee“ an, der gleichsam in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Wohnheim liegt und so als IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 die Innenentwicklung unterstützt.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 kann eine achtsame bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der genehmigten Fassung erreicht werden. Als weitere Maßnahmen der Innenentwicklung sind ökonomisch determinierte Gründe zu benennen. Eine verkehrsgünstig gelegene Fläche wird mit dem Ziel einer Wohnheimnutzung baulich neu strukturiert und unter der Prämisse des Flächensparens die Wege zu vorhandenen Wohnheimen, den CJD - Werkstätten und Infrastruktureinrichtungen verkürzen.

Da die Flächen selbst von baulicher Nutzung umgeben sind, 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 IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.11 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m<sup>2</sup>, 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.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Wohngebiet „Siedlung Damgarten“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1  
  Flurstück: 141/2 tlws., 181, 182 tlws., 183 tlws., 184, 185, 186, 187, 188, 189

#### **4. Lage des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Damgarten und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Bolzplatz
- im Osten durch den Radwanderweg an der „Saaler Chaussee“
- im Süden durch vorhandene Bebauung der „Karl - Liebknecht - Straße 69“
- im Westen durch die östliche Straßenkante der „Karl - Liebknecht - Straße“ sowie vorhandene Bebauung der „Karl - Liebknecht - Straße“

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

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen an der „Karl - Liebknecht - Straße“ und der „Saaler Chaussee“ 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.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 2,50 m im Norden und 8,00 m über HN im Süden.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.11 befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Damgarten und wird im Norden durch die Straße „Flugplatzallee“, im Osten durch die westliche Straßenseite der „Saaler Chaussee“, im Süden durch die Kreuzung „Karl-Liebknecht-Straße“ / „Rosa-Luxemburg-Straße“ (südliche Straßenseite) und die südliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 4/2 sowie im Westen durch die Grundstücksgrenzen am „Templer Bach“ als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2) begrenzt.

Die Siedlung Damgarten entwickelte sich in den dreißiger Jahren. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich verläuft straßenbegleitend. Sie ist historisch gewachsen und entspricht dem Gesamtcharakter der nördlichen Wohnbebauungen im Stadtteil Damgarten. Insbesondere die aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, prägt das Stadtbild in diesem Bereich. Die Gebäude sind meist eingeschossig, mit Putzfassade sowie Satteldach.

Teilweise sind kleine Vor- und Nutzgärten vorhanden.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen 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, das die Bebauung des Stadtteiles Damgarten von der offenen Landschaft trennt, ist in westlicher Richtung durch dem „Templer Bach“ vorhanden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend soll ein Teilbereich innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten durch eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen geändert werden.

Im diesem Bereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Bauflächen für zwei Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Eine Vergabe als Wohnhausgrundstück ist wegen des Zuschnittes und der Grundstücksgrößen von über 1.000,0 m<sup>2</sup> bisher nicht geglückt. Somit bietet sich diese Fläche auf Anfrage des CJD Ribnitz-Damgarten als Wohnheimstandort an und kann durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl sinnvoll nachverdichtet werden. In unmittelbarer Nähe zum vorhandenen CJD - Wohnheim soll an der Buswendeschleife das neue Wohnheim für werkstattbeschäftigte behinderte Menschen errichtet werden. Somit können verschiedene Wohnheimfunktionen, wie Heimleitung und Hausmeisterwerkstatt, mit dem bestehenden Gebäude gekoppelt werden. Die vorhandene Bushaltestelle bleibt erhalten und bietet eine günstige Voraussetzung für die Heimbewohner in das öffentliche Leben integriert zu werden.

Es besteht ein dringender Bedarf an entsprechenden Wohnheimplätzen. So gibt es derzeit keine freien Plätze in den beiden Wohnheimen in Ribnitz-Damgarten. Die Kapazität des geplanten Wohnheimes beträgt 45 Plätze. Die Bewohner leben dort in fünf unterschiedlich großen Wohngruppen mit fünf bis zwölf Personen und arbeiten wochentags in den CJD - Werkstätten in Ribnitz und Damgarten.

Das Gebäude ist eingeschossig mit Sattel-, Pult- und Flachdächern als Hauptdachform sowie mit einer maximalen Dachneigung von 15°.

Über das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.11 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnheim geschaffen werden. Um die Planungsziele der Stadt Ribnitz-Damgarten durchzusetzen, sind Änderungen im Maß der baulichen Nutzung sowie in den gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Weiterhin ist eine Änderung der Gestaltung der vorhandenen Buswendeschleife Planungsziel. Der Ausbau der Straße mit entsprechenden Wenderadien soll das gefahrlose Wenden der Busse des öffentlichen Personennahverkehrs sichern. Gleichzeitig dient dieser Bereich als nördliche Verkehrsverbindung zwischen der „Saaler Chaussee“ und der Siedlung.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Zusammenhang mit Grünflächen, Kleingehölzen und einem Solitärbaum auf einer Mittelinsel integriert.

## **8. Inhalt der Planung**

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

Zur weiteren Aufwertung und Verdichtung bisher nicht durch Baufelder festgesetzter Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen weitere eingeschossige Gebäude errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der IV. Änderung des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

Für das Baufeld 9 wurden nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

In abweichender Bauweise wird ein eingeschossiger Gebäudekomplex gemäß der Nutzungsschablone errichtet.

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	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	6.500,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt	5.020,0	77,23
Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	(3.012,0)	(46,34)
Private Grün- und Gartenflächen	(2.008,0)	(30,89)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	930,0	14,31
Öffentlicher Rad- und Gehweg	140,0	2,15
Öffentliche Grünfläche	410,0	6,31

### 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 8.4 Verkehrserschließung

Die Fläche des Änderungsbereiches grenzt an die Kreisstraße NVP-K 2 „Saaler Chaussee“. Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der „Saaler Chaussee“ aus. Eine Neugliederung der vorhandenen Zufahrt, die gleichsam als Buswendeschleife fungiert, soll eindeutig gestaltet werden und verkehrstechnische Sicherheit bringen.

Gleichzeitig werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie ein Rad- und Gehweg, der eine Verbindung zwischen dem überregionalen Radwanderweg an der „Saaler Chaussee“ und der „Karl - Liebknecht - Straße“ schafft, ausgewiesen.

Für die Deckschicht der Verkehrsflächen und des Rad- und Gehweges ist generell Betonpflaster vorgesehen.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die „Karl - Liebknecht - Straße“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

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

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

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.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Damgarten. Damit sind Erdaufschlüsse zur Grundwasserentnahme und Erdwärmenutzung nicht zulässig.

Im Geltungsbereich der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 sowie im angrenzenden Umfeld befinden sich keine zu schützenden Lagefestpunkte. Der nächstgelegene Lagefestpunkt befindet sich ca. 300,0 m südlich vom Plangebiet am „August - Bebel - Platz“.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.

Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

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

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

Die IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen 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.

### **10.4 Heizung**

Die Erdgasversorgung für Heizzwecke ist für dieses Gebiet möglich. Eine Versorgung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH sichergestellt. Die Vorschriften im Hinweis aus dem DVGW - Regelwerk sind zu berücksichtigen. Unter anderem ist bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Gasversorgungsanlagen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Die bauausführende Firma hat vor Beginn der Arbeiten bei den Stadtwerken eine Schachtgenehmigung einzuholen.

### **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m<sup>3</sup>/h

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises NVP ist grundsätzlich erforderlich.

### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG zur Versorgung vorhandener Gebäude.

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 zur TK - Linie 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 das

Ressort Produktion  
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)  
Biestower Weg 20  
18198 Kritzmow  
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 95 25  
Fax: 03 91 / 25 88 43 37

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.

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.

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

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 unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler. Die Ableitung zusätzlicher Mengen Niederschlagswasser ist kapazitätsmäßig mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzustimmen. Durch diesen ist gegebenenfalls die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### **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 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 ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

## **14. Immissionsschutz**

Eine „Schallimmissionsprognose“ liegt vor. Das Gutachten mit Datum 26.03.1998 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt und bestätigt.

Im Zuge der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurden innerhalb der Planzeichnung die errechneten Lärmpegelbereiche gemäß dem Gutachten nachrichtlich aufgenommen. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entstanden.

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 (GVObI. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVObI. 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, schadhafte, 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.

Für das Plangebiet wird durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordvorpommern eine Grenzherstellung durch eine Vermessungsstelle dringend empfohlen.

## **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.

Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB und / oder Grundstücksvereinigungen und darauf folgenden Flurstücksverschmelzungen mit anschließender Zerlegung infolge der Gebietsüberplanung werden empfohlen.

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

01	Straßenbau 1.000,0m <sup>2</sup> x 55,00 €	55.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 100,0 m x 45,00 €	4.500,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 70,00 €	7.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	10.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
07	Nebenkosten	5.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 91.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 17.290,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 108.290,00 € =====

Die Erschließung für den Änderungsbereich wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger übertragen.



Jürgen Borbe  
 Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 09. März 2009  
 geändert am: 17. Juli 2009  
 geändert am: 20. Aug. 2009  
 geändert am: 05. Okt. 2009