

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 19
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
„Körkwitzer Weg“**

**bestehend aus dem rechtskräftigen I. Teilbereich
und dem
II. Teilbereich**

**Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88**

0.1 Inhaltsverzeichnis

0.1	Inhaltsverzeichnis	2
0.2	Vorbemerkungen	4
1.	Begründung - I. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.19	5
1.1	Rechtsgrundlage	5
1.2	Baugebiet	5
1.3	Lage des Plangebietes	5
1.4	Planungsziele	5
1.5	Städtebauliche Situation	6
1.6	Inhalt der Planung	6
1.7	Auswirkungen der Planung	7
1.8	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	7
1.9	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	8
1.10	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
1.11	Verkehrerschließung	8
1.12	Städtebauliche Richtwerte	8
1.13	Kostenschätzung	9

2.	Begründung - II. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19	10
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	10
2.1.1	Rechtsgrundlage	10
2.1.2	Technische Grundlage	10
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
2.3	Baugebiet	11
2.4	Lage des Plangebietes	11
2.5	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	11
2.6	Planungsziele	11
2.7	Inhalt der Planung	12
2.7.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	12
2.7.2	Infrastruktur und Einrichtungen	12
2.7.3	Verkehrerschließung	12
2.8	Auswirkungen der Planung	13
2.9	Entschädigungsrechtliche Ansprüche	13
2.10	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	14
2.10.1	Elektroenergieversorgung	14
2.10.2	Straßenbeleuchtung	14
2.10.3	Wasserversorgung	14
2.10.4	Heizung	15
2.10.5	Feuerlöscheinrichtung	15
2.10.6	Fernmeldeeinrichtung	15
2.10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	15
2.10.8	Abwasserbeseitigung	15
2.10.9	Abfallbeseitigung	16
2.11	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
2.12	Altlasten	16
2.13	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
2.14	Immissionsschutz	17
2.15	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17
2.16	Kostenschätzung	18

0.2 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Körkwitzer Weg“ ist in den

I. Teilbereich,

der im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges und der Uferlinie zwischen Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“, im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante des „Körkwitzer Weges“ sowie die südliche Grenze der Flurstücke 19/1 und 19/2 der Flur 19, im Westen durch die westliche Grenze des vorhandenen Parkplatzes und im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße „Am See“, begrenzt wird

sowie in den

II. Teilbereich,

der im Norden durch die nördliche Fahrbahnkante der Straße „Am See“, im Osten durch die östliche obere Böschungskante des „Klosterbaches“, im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante der „Rostocker Straße“ sowie im Westen durch die westliche Fahrbahnkante der Straße „Am See“, begrenzt wird,

eingeteilt.

Als Ergebnis einer Diplomarbeit wurde festgestellt, dass die Flurkarte als Kartengrundlage für den II. Teilbereich des Bebauungsplanes nicht aktuell ist. Demzufolge konnte keine Bescheinigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises NVP für den II. Teilbereich erteilt werden. Um den Satzungsbeschluss und damit die Rechtskräftigkeit des gesamten Planes nicht zu verzögern, wurde der Bebauungsplan Nr. 19 in 2 Teilbereiche unterteilt. Der Bebauungsplan Nr. 19 trat für den Bereich westlich der B 105 (I. Teilbereich) am 08.03.1999 in Kraft.

Derzeit befindet sich der Bereich östlich der B 105 (einschließlich B 105), der II. Teilbereich, noch im Planverfahren. Für das gesamte Teilgebiet machten sich Vermessungen in Verbindung mit Grenzregelungen erforderlich. Durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert wurde bis Mitte 2002 ein rechtlich korrekter Vermessungsplan für den II. Teilbereich geschaffen, der als Kartengrundlage für die aktuelle Planzeichnung dient.

1. Begründung - I. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.19

1.1 Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und seiner mit Aufstellungsbeschluss vom 15. Dezember 1993 vorgenommenen ersten Änderung wurde die Bebauung nördlich vom „Körkwitzer Weg“ im Stadtteil Ribnitz entwickelt.

1.2 Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 8
Flurstücke
9/4/5/6; 10/1; 11/1/2/3; 12/3/4/5/6; 13/2/3/4; 14/1/2; 15/1/2/3; 16/2/3/4; 17;
18; 19; 20; 39/2tlws.
- Flur 15
Flurstücke
1/1/2/3/5/6/7; 2; 3; 4/1/2/3; 5/1/2; 6; 7; 8; 9/1/2; 10/1/2; 11; 12; 13; 14; 15;
16; 17; 18; 19/1/3; 20/1/3; 21/1/2/4/5; 22; 23; 24/2; 25/1/4/5; 26; 27; 28/1/3;
29/1/4; 30/1/3; 31/1; 32/1; 33/1/3/5; 34/1; 35/1/2; 36; 37/1/2; 38; 39; 40/2/3;
130tlws.; 131/1; 132
- Flur 16
Flurstücke
576/1; 595/1/3
- Flur 18
Flurstück
1/10 tlws.
- Flur 19
Flurstücke
2/4/5/7tlws./8tlws.; 3/1/2; 4/1/2tlws.; 5tlws.; 6; 7; 8tlws.; 9; 10; 11; 12; 13tlws.;
19/1/2tlws.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges und der Uferlinie zwischen Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“
- im Süden durch die nördlichen Fahrbahnkanten der „Rostocker Straße“ und des „Körkwitzer Weges“ sowie die südliche Grenze der Flurstücke 19/1/2 der Flur 19
- im Westen durch die westliche Grenze des vorhandenen Parkplatzes
- im Osten durch die östliche obere Böschungskante des „Klosterbaches“

1.4 Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll die Nordseite des „Körkwitzer Weges“ für Wohnungsbau-, Spiel-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird durch Verlagerung und Abbruch von störenden Gewerbebetrieben ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine dem Allgemeinwohl dienende Entwicklung langfristig gesichert.

Die Festsetzung von Baugrenzen garantiert eine durchgängige Grünfläche zur vorhandenen Wasserfläche und entlang des Ufers. Der „Körkwitzer Weg“ soll neuer Erlebnisbereich auf dem Weg zum Fischland werden.

1.5 Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwestteil des Stadtteiles Ribnitz unmittelbar am Südufer der „Ribnitzer See“. Die Südgrenze bildet der „Körkwitzer Weg“, im Osten grenzt die Altstadt Ribnitz an.

Aufgrund der Größe des Gebietes sind sehr unterschiedliche Nutzungen anzutreffen. So befinden sich neben neu errichteten Wohn- und Beherbergungsgebäuden störende Gewerbebetriebe und störende Gewerbebetriebe neben Grünanlagen. Die rückwärtigen Bauflächen sind mit einer Vielzahl von ungeordneten Nebengebäuden zersiedelt. Die vorhandenen Grünflächen sind verwildert und unkontrollierte Aufschüttungen in Richtung Uferbereich verändern das Landschaftsbild.

1.6 Inhalt der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll einerseits die Entwicklung von Wohngebäuden, Gemeinbedarfsflächen (Deutsches Rotes Kreuz, Stadtwerke und Festwiese), Gebäuden für Beherbergung sowie Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht, andererseits eine Vernetzung von Grünflächen vielfältiger Zweckbestimmung entlang des Uferbereiches entwickelt werden.

Das ausgewiesene B-Plan-Gebiet befindet sich innerhalb der vorhandenen Stadtstruktur. Die darin enthaltenen Baugrenzen wurden der vorhandenen Bausubstanz angepasst, um eine Abrundung des Gebietes und eine städtebauliche Ordnung zu ermöglichen.

Die nördliche Baugrenze entspricht der bereits vorhandenen maßgeblichen Bebauung. Sie liegt zwischen 80,0 und 100,0 m von der Uferlinie entfernt.

Der unmittelbare Uferbereich mit Ausnahme zwischen der Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“ wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereingenommen, da dieser Bereich durch Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. Bestimmung des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg/Vorpommern vor Eingriffen gesichert werden kann. Der Wasserbereich wird ebenfalls nicht überplant, da hier das Bundeswasserstraßengesetz Anwendung findet.

Gemäß den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes ist das Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern sehr differenziert ausgewählt und die Zweckbestimmung der Grünflächen sehr vielfältig.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte abwechslungsreiche Bebauung und Schaffung von fußgängerfreundlichen Durchgängen vom „Körkwitzer Weg“ zu einer naturnahen Grünzone am Ufer der „Ribnitzer See“ entsprochen.

Den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Höhenbegrenzung der Gebäude, die Übernahme von ortstypischen Strukturen im Wechsel mit modernen Architekturelementen und Erhaltung und Sanierung der historisch bedeutungsvollen Bauwerke am „Körkwitzer Weg“ entsprochen.

Der überwiegende Teil der Bebauungsfläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Der Standort der ehemaligen BHU und des Betonwerkes sind für die Errichtung eines städtischen

Schwimmbades vorgesehen. Die Zulässigkeit dieser Anlage wird durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für die Zweckbestimmung Schwimmhalle, Erlebnisbad und Beherbergungsgebäude ermöglicht.

Die von Bebauung freien privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen.

1.7 Auswirkungen der Planung

Die Art der vorhandenen baulichen Nutzung entspricht überwiegend dem eines Mischgebietes, im Bereich der ehemaligen BHU und des Betonwerkes, dem eines sonstigen Sondergebietes.

Bestehende, im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes gelegene, Handwerksbetriebe haben Bestandsschutz und werden in ihrer betrieblichen Existenz nicht benachteiligt. Eine Auslagerung der erheblich belästigenden Gewerbebetriebe wie BHU und Betonwerk ist bereits erfolgt.

Da ein Teil in mischgebietstypischen Nutzungen verbleiben wird, soll das Plangebiet als Mischgebiet, einschließlich eines sonstigen Sondergebietes, festgesetzt werden.

Die unmittelbare Ufernähe bedingt eine teilweise Hochwassergefährdung. Gemäß dem Generalplan des Landes M/V zum Küsten- und Hochwasserschutz von 1994 liegt der Bemessungshochwasserstand im Rückstaubereich des Saaler Boddens auf 1,55 m über HN. Innerhalb dieser Flächen ist eine Gefährdung hinzunehmen.

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 bekannt zu geben.

Das Gebäude „Körkwitzer Weg 9“ und der ehemalige Gasbehälter sind historisch bedeutungsvolle Bauwerke. Für die Erhaltung und Sanierung der Gebäude sind die Auflagen und Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete werden Schallschutzfenster, massive Bauweise sowie Anordnung der Schlafräume auf der Nordseite für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19, empfohlen.

Die Altlastverdachtstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind im Zuge der weiteren Planungsvorbereitung durch genaue Bodenuntersuchungen zu bewerten.

Die Uferbereiche sind landseitig der Böschungsoberkante in einer Breite von 7,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.8 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bebauung erfolgt hauptsächlich straßenbegleitend auf den ausgewiesenen Baugrundstücken. Die Vegetationsflächen entlang des gesamten Uferbereiches werden durch die Planung nicht tangiert.

Die Grünflächen bilden einen breiten Gürtel zwischen den nördlichen Grenzen der privaten Flurstücke bzw. nördlichen Baugrenzen und der nördlichen B-Plan-Grenze. Diese zum größten Teil öffentlichen Flächen haben eine große Bedeutung als Grenzflächen zur „Ribnitzer See“. Zudem sind dort ein Kinderspielplatz und ein Spiel- und Sportplatz geplant.

Durch zahlreiche Einzelbaumpflanzungen und Heckensäume wird eine strukturierte Grünfläche, die eine Pufferzone zur „Ribnitzer See“ darstellt, geschaffen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Grünordnungsplan behandelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzung im Textteil des B-Planes aufgenommen.

1.9 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

1.10 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Strom, Gas, Straßenbeleuchtung, Wasser und Fernmeldetechnik erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG, der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, der „Boddenland“ GmbH und Telekom.

Das Regenwasser wird im Trennsystem über Regenrückhaltebecken der „Ribnitzer See“ sowie über offene Gräben II. Ordnung 39/R/1; 39/R/2; 39/R/3 und 39/R/4 zugeführt.

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband durch Einleitung in das öffentliche Netz nach dessen Satzung. Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

1.11 Verkehrserschließung

Das gesamte Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

Aufgrund der Auslagerung verkehrsintensiver Gewerbebetriebe (Betonwerk, BHU) können zur Wahrung des Zielverkehrs Fischland / Darß neue Einrichtungen verkehrstechnisch erschlossen werden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich lediglich um Austauschfunktionen.

Von den vorhandenen Verkehrsanlagen werden entsprechend den Planzeichnungen PKW- Stellplätze, Fuß- und Radwege angeordnet.

Die ausgewiesene Planung ermöglicht eine weitere Zugängigkeit zum Boddenwanderweg über eine Vielzahl von Querverbindungen vom „Körkwitzer Weg“ und vom Stadtgebiet. In Verlängerung der „Gänsestraße“ ist eine Fußgängerbrücke ausgewiesen, die eine Fußgängerverbindung zum neu zu errichtenden Parkplatz „Klosterbach“ und zur Ampelkreuzung „Körkwitzer Weg“ ermöglicht.

Wegen der Nutzungsvielfalt der ausgewiesenen Bebauungsfläche lässt sich der genaue Bedarf an öffentlichen Stellplätzen gemäß § 48 VVL BauO M-V nicht ermitteln. Im Nahbereich der Einrichtungen sind durch die vorhandenen und neu zu errichtenden Anlagen ca. 410 Stellplätze öffentlich zu nutzen.

Die privaten Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke auf den dafür ausgewiesenen Standorten bzw. innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

1.12 Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	:	25,0 ha
Grundstücksfläche insgesamt	:	8,8 ha
Bebauungsfläche insgesamt	:	2,8 ha
Erschließungsfläche	:	4,2 ha
Grünfläche (öffentlich / privat), einschl. Gartenfläche, einschl. Wasserfläche	:	18,0 ha

1.13 Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau		409.000,00 €
02	Wasserversorgung		81.800,00 €
03	Schmutz- und Regenentwässerung		388.600,00 €
04	Straßenbeleuchtung		40.900,00 €
05	Grünanlagen		102.300,00 €
06	Nebenkosten		61.400,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	1.084.000,00 €
	+ 16 % MwSt.	=	173.440,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	<u>1.257.440,00 €</u>

2. Begründung - II. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.19

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), 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 27. April 1998 (GS M-V Bl. Nr. 2130-3).

Auf Grundlage der mit Datum vom 06. April 1999 teilwirksamen I. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der „II. Teilbereich“ zur städtischen Neuordnung in Ribnitz-Damgarten entwickelt.

2.1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Grundstücksplan vom 28. Juni 2002 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 10
18069 Rostock - Evershagen
Tel.: 03 81 / 77 64 90

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 „Körkwitzer Weg“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP Mischbauflächen und Grünflächen aus.

Betr. der Fläche des SO „Fischerei“ ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Die Einhaltung des Entwicklungsgebotes wurde geprüft. Grundsätzlich sind gemäß § 8 (2) BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan kann, solange die Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes unangetastet bleiben, aber in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Bei der im Bebauungsplan als Sondergebiet „Fischerei“ festgesetzten Fläche, wofür bereits eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB zur privilegierten Nutzung für Fischereizwecke (Errichtung eines Netzlagerschuppens) vorliegt, handelt es sich um eine mit ca. 400 m² relativ kleine Fläche, welche in Bezug auf ihre Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge nicht maßgebend ist. Das städtebauliche Planungskonzept des Flächennutzungsplanes wird durch die Abweichung in den Grundzügen nicht berührt. Eine Beeinträchtigung bzw. Verletzung des Entwicklungsgebotes wird nicht gesehen.

Mit Schreiben vom 20.11.2002 stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern fest, das der II. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

2.3 Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 15
Flurstück: 19/1, 20/1, 25/4, 25/5, 26, 27, 28/3, 29/1, 29/4, 30/1, 31/1, 32/1, 33/1, 33/6, 33/8, 34/2, 34/3, 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 38, 39, 40/3, 40/4, 130/2, 131/1, 130/2 tlws.

2.4 Lage des Plangebietes

Der II. Teilbereich liegt im Zentrum des Stadtteiles Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Fahrbahnkante der Straße „Am See“
- im Osten durch die östliche obere Böschungskante des „Klosterbaches“
- im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante der „Rostocker Straße“
- im Westen durch die westliche Fahrbahnkante der Straße „Am See“

2.5 Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Der II. Teilbereich wird durch den „Klosterbach“ sowie zwei Straßen eingegrenzt. Geprägt wird die morphologisch ebene Fläche durch die Gebäude entlang der „Rostocker Straße“ sowie Baracken und weitere eingeschossige Bauten.

Einzelne Gehölze und Gehölzgruppen sowie der „Klosterbach“ lassen das Gebiet in einem naturnahen Ambiente erscheinen.

2.6 Planungsziele

Das gesamte Gebiet wird einer städtebaulichen Neuplanung unterzogen. Eine Voraussetzung dafür ist die Beseitigung der vorhandenen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch genutzten Baracken des „Vereines zur Förderung der Arbeit und Qualifizierung Ribnitz-Damgarten e.V.“ sowie des Gebäudes mit einer Verkaufseinrichtung, das an der Straße „Am See“ gelegen ist.

Als Hauptziel bei der Überplanung des Bereiches steht die Schaffung einer zentrumsnahen Grünfläche mit Spielgeräten für Kleinkinder. Des Weiteren ist die Anlage eines Kleinspielfeldes (20,0 x 40,0 m) geplant. Schmale wassergebundene Gehwege erschließen das Gebiet.

Um die gefahrlose und direkte Verbindung des Gebietes mit dem Zentrum zu erreichen, soll in der Achse der „Gänsestraße“ eine Fuß- und Radwegbrücke errichtet werden.

Im südlichen Bereich ist ein öffentlicher Parkplatz mit 44 Stellplätzen, von denen zwei als Behinderten - Parkplatz vorgesehen sind, ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt von der „Rostocker Straße“ aus.

Durch aufgelockerte Solitärbaumpflanzungen soll das Gebiet am Rande des „Klosterbaches“ naturnah gestaltet werden.

Im nördlichen Bereich ist ein Sondergebiet festgesetzt. Es ist eine privilegierte Nutzung für Fischereizwecke (Errichtung eines Netzlagerschuppens) zulässig. Eine Baugenehmigung liegt mit Datum vom 06. März 2001 vor.

2.7 Inhalt der Planung

2.7.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als Mischgebiet sowie als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. In offener Bauweise sind ein bis dreigeschossige Gebäude zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das Mischgebiet schließt die zulässigen Nutzungen nach § 6 Absatz 2, Nr. 7, 8 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Absatz 3 BauNVO aus.

Bei der Lage des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fischerei“ nach § 11 BauNVO handelt es sich um einen historisch begründeten Standort. Hier erfolgte schon seit Bestehen des Fischereigewerbes im Stadtteil Ribnitz das Lagern von Fischnetzen und Zubehör. Nach umfangreichen Standortuntersuchungen ist dieser Bereich nicht nur historisch begründet, sondern als gewerblicher Standort (ehemals Stadtwirtschaft) in den letzten Jahren genutzt worden. Ein naturnaher Uferbereich mit Schilfrohr hat sich nicht entwickelt.

Der Höhenbezug für die Bebauung ist grundsätzlich ab OK Gehweg festgesetzt worden. Bei dieser Festlegung wird davon ausgegangen, dass jeweils der unmittelbar am Gebäude angrenzende öffentliche Gehweg der Bezugspunkt ist.

Einfriedungen sind nur als Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

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.

2.7.2 Infrastruktur und Einrichtungen

Durch die Schaffung einer zentrumsnahen Grünfläche mit Spielgeräten für Kleinkinder sowie den Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern sind infrastrukturelle Einrichtungen nicht erforderlich. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

2.7.3 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Grundstücke, wie auch der geplante Parkplatz an der südlichen Plangebietsgrenze, können direkt von der „Rostocker Straße“ aus erreicht werden. Es sind insgesamt 44 Stellplätze vorgesehen. Davon werden zwei Stellplätze, die sich direkt neben der Zufahrt angeordnet werden sollen, behindertengerecht ausgebildet. Über eine Befahrung des Fuß- und Radweges ist die Erreichbarkeit des Sondergebietes „Fischerei“ ebenfalls von der „Rostocker Straße“ aus sichergestellt.

Durch die sich im Bau befindende Umgehungsstraße des Stadtteiles Ribnitz wird zum Zeitpunkt der Realisierung des Parkplatzprojektes die „Rostocker Straße“ die Funktion als Bundesstraße verloren haben. Der überörtliche Verkehrsstrom entfällt damit. Bei der Querung des parallel zur „Rostocker Straße“ verlaufenden Gehweges sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen im Einmündungsbereich zu gewährleisten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Anbindung der Parkplatzzufahrt an die Rostocker Straße die Gestattung des jeweilig zuständigen Straßenbaulastträgers einzuholen.

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.

Die Brücke, die in Verlängerung der „Gänsestraße“ über den „Klosterbach“ vorgesehen ist, stellt ein Bauwerk über ein Gewässer dar, das einer Genehmigung nach § 82 Absatz 1 LWaG bedarf. Die Brücke ist so zu konzipieren, dass sie kein Abflusshindernis für das Gewässer „Klosterbach“ darstellt.

2.8 Auswirkungen der Planung

Entlang der westlichen Böschung des „Klosterbaches“ sind aufgrund der vorherigen Nutzung des Gebietes Straßen und Wege vorhanden. Diese Wegeführung wird beibehalten und teilweise in das neue Nutzungskonzept gemäß Planzeichnung aufgenommen. Ebenso greift der Bestandsschutz für die vorhandene Zuwegung zum „Klosterbach“ am Brückenbauwerk der „Rostocker Straße“, die als Zufahrt für Löschfahrzeuge und zur Brückenwartung dienen.

Die unmittelbare Ufernähe bedingt eine teilweise Hochwassergefährdung. Gemäß Forderung des StAUN Stralsund wurde die Hochwasserschutzlinie in die Planzeichnung eingetragen und mit Schreiben vom 11.07.1996 bestätigt.

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.

2.9 Entschädigungsrechtliche Ansprüche

Das private Flurstück 28/3 der Flur 15 Gemarkung Ribnitz, auf welchem sich derzeit ein Gebäude mit einer Verkaufseinrichtung befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 19 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz / Sportplatz“ überplant. Das Gebäude ist mit „zukünftig entfallende Bebauung“ festgesetzt. In Übereinstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist eine Bebauung und Nutzung des Grundstückes zwingend nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Das bestehende Gebäude einschließlich der bisherigen Nutzung hat Bestandschutz. Bei der bisherigen Nutzung handelt es sich um die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes rechtmäßig ausgeübte Nutzung. Der Bebauungsplan verbietet die Fortsetzung der ausgeübten Nutzung nicht und zwar auch dann nicht, wenn sie den Festsetzungen widerspricht. Entschädigungsrechtliche Ansprüche bestehen insoweit nicht. Lediglich wenn planungsrechtlich relevante Vorhaben gemäß Bebauungsplan auf den betroffenen Flächen durchgeführt werden sollen, wirkt sich der Bebauungsplan auf die ausgeübte Nutzung aus. Der Eigentümer bekommt die Festsetzungen in diesem Fall wirtschaftlich „zu spüren“, so dass unter den materiellen Voraussetzungen des § 40 (2) BauGB gegebenenfalls ein Entschädigungsanspruch begründet ist. Seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein Vollzug des Bebauungsplanes bezogen auf das Flurstück 28/3 erst nach Erwerb desselben beabsichtigt.

Der Eigentümer kann gemäß § 40 (2) BauGB die Übernahme des Flurstückes durch die Stadt Ribnitz-Damgarten verlangen,

- a) wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen der Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen

b) oder wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Das Übernahmeverfahren regelt sich nach dem BauGB.

2.10 Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

2.10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG. Bei einer eventuellen notwendigen Umverlegung von Leitungen ist rechtzeitig an die e.dis Energie Nord AG ein Antrag zu stellen und die angeforderten Planungsunterlagen vorzulegen.

Im Rahmen von Einzelbaumpflanzungen sind durch den Planer die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich mit den Versorgungsträgern abzustimmen und zu protokollieren.

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss.

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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.

Der Erschließungsträger wird laut AVB Eit V an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuss) beteiligt.

2.10.2 Straßenbeleuchtung

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

2.10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

Für den Bau der Wasserversorgungsanlage ist eine Genehmigung nicht erforderlich, da sie für einen Wasseranfall von weniger als 20,0 m³/d bemessen ist.

2.10.4 Heizung

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

2.10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und mit der Brandschutzstelle abzustimmen.

Eine Feuerlöscheinrichtung ist im Plangebiet nicht erforderlich. Durch die vorhandene Zuwegung direkt an der Brücke steht für Löschzwecke Wasser aus dem „Klosterbach“ zu Verfügung.

2.10.6 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

Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Klein Schwaßer Weg 7 - 8
18198 Groß Schwaß
Tel.: 03 81 / 44 04 - 7 62 14
Fax: 03 81 / 44 04 - 7 62 18

eine Aufgrabegenehmigung 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
Technikniederlassung Potsdam
Bezirksbüro Netze 29
Postfach 2 29
14526 Stahnsdorf

so früh wie möglich, mindestens aber zwei 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.

2.10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Dachentwässerung werden der Regenentwässerungsleitung zugeführt bzw. über ein Rohrsystem in den Vorfluter („Klosterbach“) geleitet. Die geplante Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung ist beim Landkreises Nordvorpommern als zuständige untere Wasserbehörde zu beantragen.

2.10.8 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem

Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Durch den Erschließungsträger ist eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Die Rohrleitungen der Hausanschlüsse werden in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

2.10.9 Abfallbeseitigung

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

Im Bereich der „Rostocker Straße“ können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

2.11 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 (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) 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.

2.12 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.13 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Überplanung des Gebietes kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt, der aber durch den Abbruch der vorhandenen eingeschossigen Bebauung sowie teilweiser Nutzung der bereits vorhandenen Wegeführung geringfügig erscheint.

Die Fläche durch den hinzukommenden Parkplatz wird ohne weiteres durch die Entsiegelung im Geltungsbereich gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten kompensiert.

Einzelbaumpflanzungen sind in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Bepflanzungen aufgenommen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

2.14 Immissionsschutz

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Jahr 2010 betragen für die nahe der „Rostocker Straße“ gelegenen Bauflächen bis zu 12 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht.

Die Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte stellt der geringe Abstand zwischen den Bauflächen und der „Rostocker Straße“ dar.

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im Erd- und Obergeschoss einzuhalten, können in diesem Fall die Wohnungen nur durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einführungserslass 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 im Lärmpegelbereich VI (trifft für die Bebauung an der „Rostocker Straße“ zu) im Baugenehmigungsverfahren der rechnerische Nachweis für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zu führen ist.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB VI	50 dB	rechnerischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich

Es wird vorgeschlagen, Kinderzimmer und Schlafzimmer nicht an den Straßenfassaden im Lärmpegelbereich VI anzuordnen.

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).

Für den geplanten Parkplatz nahe der „Rostocker Straße“ wurde in Abstimmung mit der Abteilung „Immissionsschutz“ des Landkreises Nordvorpommern als zuständige untere Immissionsschutzbehörde eine Ergänzung der Schallimmissionsprognose erforderlich. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die auftretenden Emissionen durch den Betrieb des Parkplatzes mit 44 PKW nicht höher liegen, als die Werte der angrenzenden Bundesstraße. Somit ist die Einstufung der angrenzenden Bebauung in den Lärmpegelbereich VI gerechtfertigt.

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.

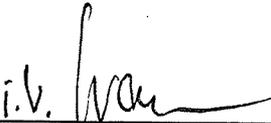
2.15 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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.

2.16 Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

Eine separate Kostenausweisung für den II. Teilbereich des Bebauungsplanes wird nicht erstellt, da diese Kosten in der Kostenschätzung des I. Teilbereiches mit enthalten sind.



Jürgen Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 15. Nov. 1995
geändert am: 25. März 1996
11. Okt. 1996
04. Dez. 1996
05. Feb. 1997
14. April 1997
20. Jan. 1998
25. Aug. 1998
12. Aug. 2002
19. Dez. 2002
06. Feb. 2003
18. Aug. 2004