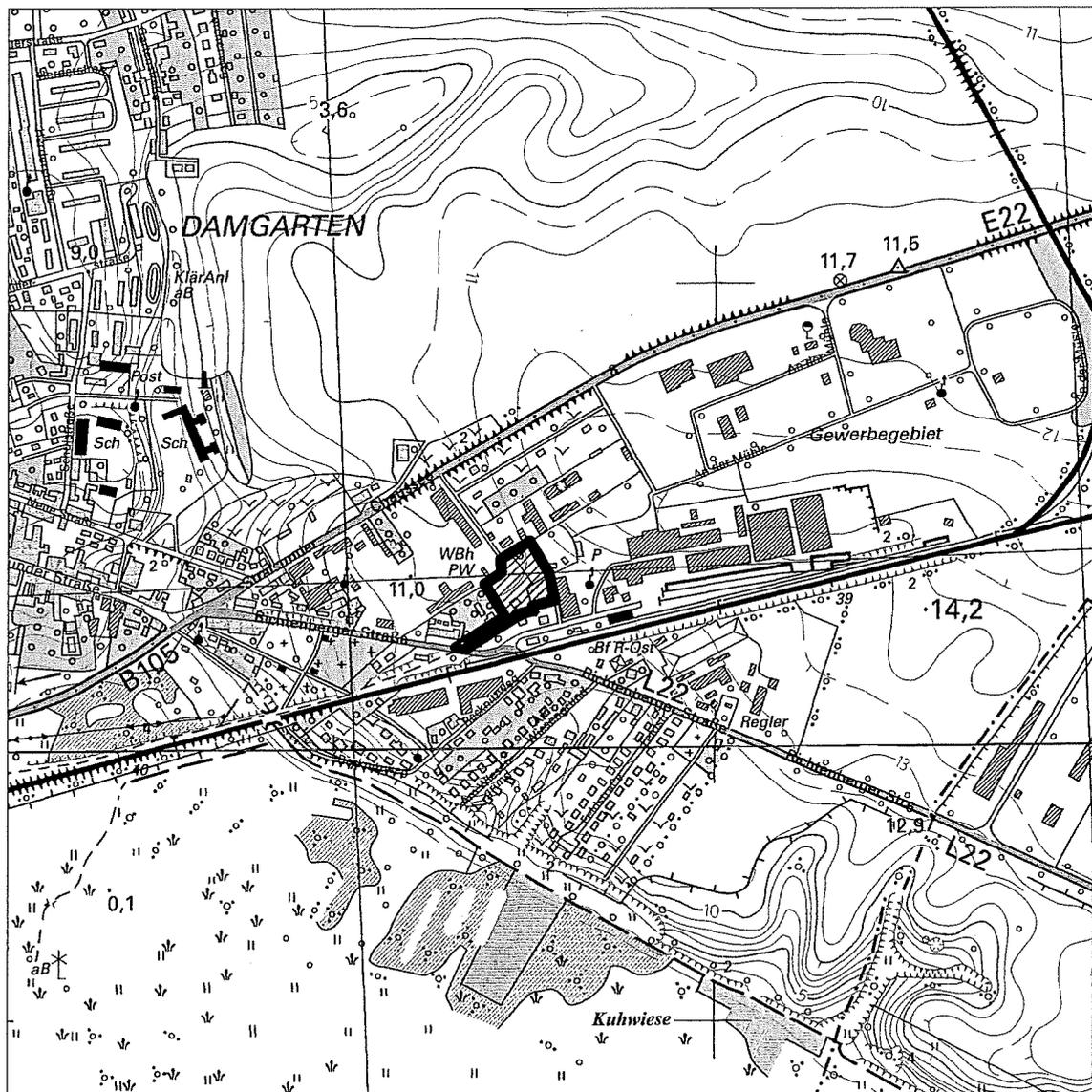


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
„Wohnbebauung Richtenberger Straße“



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
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
10.1	Elektroenergieversorgung	7
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	8
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
14.	UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	12
15.	Immissionsschutz	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
17.	Kostenschätzung	14

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 19. Juni 1996 eingeleitet.

Auf dieser Grundlage wurde die „Wohnbebauung Richtenberger Straße“ zur städtischen Neuordnung und Deckung eines Wohnbedarfes in Ribnitz-Damgarten entwickelt.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 16. Februar 2004 im Maßstab 1:500 des:

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

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

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan 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. 41 „Wohnbebauung Richtenberger Straße“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des FNP eine Wohnbaufläche aus.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1  
Flurstück: 627/9, 628/10 tlws., 629/8 tlws., 631/1, 631/2, 631/3, 644/1, 644/2, 644/4, 644/5, 675 tlws., 676 tlws.

## **4. Lage des Plangebietes**

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

- im Norden durch das ehemalige Gelände der Kraftverkehrsgesellschaft und die Straßenmeisterei des Straßenbauamtes Stralsund
- im Osten durch einen Wildhandel
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung

## **5. Bodenverhältnisse und Höhenlage**

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M 1:25000) wird dieser von > 10,0 m mächtigen Geschiebemergelablagerungen der weichseleiszeitlichen Grundmoräne gebildet. In den oberen 2,0 bis 3,0 Metern ist der Geschiebemergel zu sandigen Geschiebelehm bzw. lehmigen Sand verwittert, dessen Konsistenz generell mit weich- bis steifplastisch angegeben wird. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Stauwasserbildung.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50000 (HK 50) im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50 > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben.

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

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Damgarten und wird allseitig durch vorhandene Bebauung umgeben. Die dem Plangebiet von zwei Seiten umgebende Wohnhausbebauung entspricht einem siedlungsartigen Charakter mit eingeschossigen Wohnhäusern.

Im Norden und Osten grenzen Gewerbeflächen an das Plangebiet.

Durch die Zufahrtsstraße grenzt das Plangebiet unmittelbar an die südlich verlaufende Landesstraße L22, die „Richtenberger Straße“.

Ebenfalls in südlicher Richtung verlaufen in ca. 50,0 m Entfernung von der Plangebietsgrenze die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Strecke: Rostock - Stralsund).

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem Gelände, deren bauliche Anlagen, Schweinestall und Scheune, nicht mehr nutzungsfähig waren und bereits 1993 abgebrochen wurden.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines individuellen Wohnhausbedarfes an diesem Standort insgesamt acht Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen. Es sollen Einfamilien- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird durch Nutzung brachliegender Flächen ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Neuordnung und Entwicklung des Gebietes gesichert. Die Schaffung eines aufgelockerten Baufeldes im Grenzbereich zwischen vorhandener Wohnhausbebauung und lückenhaften Gewerbeansiedlungen ist Hauptziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung haben über der Zufahrtsstraße zu erfolgen. Eine entsprechende Anbindung wird über die „Planstraße A“ als Anliegerstraße geschaffen.

## **8. Inhalt der Planung**

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

Zur Deckung des Wohnbedarfes im Randbereich des Stadtteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen dem Ortsbild angepasste Wohnhäuser errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.41 nicht zugelassen, um den typischen Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Damgarten gerecht zu werden.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das allgemeine Wohngebiet schließt alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO aus. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist.

Es werden keine allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Ausnahmen kann grundsätzlich die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurden als Obergrenze Grundflächenzahlen 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 baugestalterischen Forderungen, die in den Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes manifestiert wurden, soll das Ortsbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden.

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit 35 - 50° Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun oder anthrazit erfolgen.

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

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

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	6.150,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	4.600,0	74,79
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,3	1.380,0	(22,44)
Private Grün- und Gartenflächen	3.220,0	(52,35)
Verkehrsfläche, einschl. Bankett	1.450,0	23,58
Öffentliche Grünfläche / Park	100,0	1,63

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in den Stadtteilen Ribnitz und Damgarten vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ribnitz-Damgarten - Ost. Des Weiteren besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich direkt an der Plangebietszufahrt in der „Richtenberger Straße“ im Stadtteil Damgarten.

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Planstraße A gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A (Gesamtbreite: 4,50 m, davon befestigte Breite: 3,50 m) mit der Landesstraße L22 verbunden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind für den Anschluss der Planstraße A an die Landesstraße entsprechende Unterlagen beim Straßenbauamt Stralsund einzureichen.

Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße B an die Planstraße A. Gemäß des Regelprofils Schnitt B - B ist die Straße mit einer Gesamtbreite von 5,00 m (befestigte Breite: 4,00 m) auszubilden. Im nördlichen Bereich erhält die Planstraße B einen Wendehammer.

Die Planstraße B erhält die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit der Funktion als Aufenthaltsbereich, was den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes zusätzlich unterstreicht. Für den festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich sind neben einer allgemeinen Beschilderung bereits beim Ausbau der Erschließungsstraße entsprechende bauliche Voraussetzungen zu schaffen.

Gemäß der Planzeichnung erhält die Planstraße B im nördlichen Bereich einen Wendehammer (Wendeanlagentyp 3) mit einem Außenradius von R = 6,0 m. Die festgesetzte Wendemöglichkeit ist gemäß EAE 85/95 für die Befahrung von dreiachsigen Müllfahrzeugen und Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge geeignet.

Im Bereich der Planstraße B können außerhalb des Straßenraumes am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Planstraßen zu sichern. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Die Fahrbahnen sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und vier öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen (acht Baufelder) ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt.

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.

Für die Deckschicht der Straße ist Betonpflaster vorgesehen.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten. Eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, definiert in der Planzeichnung die entsprechende Signatur.

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**

Gemäß erster Änderung des FNP ist die ausgewiesene Fläche Teil einer Wohnbaufläche, an dem angrenzenden großflächigen Mischgebiet zwischen Gewerbegebiet, B 105, „Richtenberger Straße“ und Bahnhof. Die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

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.

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

### **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 Kabel der e.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die e.dis Energie Nord AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der e.dis Energie Nord 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.

Im Rahmen der Erschließung sind die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der e.dis Aktiengesellschaft“ sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der e.dis Aktiengesellschaft“ zu berücksichtigen.

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.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. Im Ergebnis wird dem Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung angeboten.

## **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist durch den Investor 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 Straße ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen. Dazu ist die Herstellung einer Verbindungsleitung von der Hauptleitung „Richtenberger Straße“ bis zur Versorgungsleitung Zufahrt Straßenmeisterei Damgarten erforderlich. Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen. Der Erschließungsträger hat vor Baubeginn eine Firma schriftlich zu benennen bzw. vorzuschlagen. Der benannte Betrieb muss eine gültige DVGW - Zulassung nach GW 301 verfügen. Weitere Forderungen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Errichtung der Trinkwasserversorgung und Feuerlöscheinrichtung ein Erschließungsvertrag mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten abzuschließen. Für den Abschluss des Erschließungsvertrages ist der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ eine Kostenschätzung für die Trinkwassererschließung zu übergeben.

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

#### **10.4 Heizung**

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

#### **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenen falls 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 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

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

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie z.B. Feuerwehr und Rettungsdienst schnell und der Zweckbestimmung entsprechend, ungehindert auf dem vorgesehenen Anfahrtsweg fortbewegen können. In der Planungsebene sind zur Signalisierung des verkehrsberuhigten Bereiches optische Hindernisse interdisziplinär zu entwerfen. Fahrdynamische Straßeneinbauten, wie Teilaufpflasterungen oder Schwellen sind wegen einer Geräuschpegelerhöhung zu vermeiden.

Entsprechende bauliche Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **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 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  
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. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu

berücksichtigen. Des weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

### **10.7 Kommunikation**

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

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

Netzdokumentation Schwerin

Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 40

Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

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

### **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 eine Regenwasserleitung, die in den südlich vom Plangebiet verlaufenden Regenwassersammler entwässert.

Abwasserbeseitigungspflichtig für das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 40 Absatz 1 LWaG der Abwasserzweckverband Körkwitz.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. Durch die entsorgungspflichtige Körperschaft ist für den Bau einer Abwasseranlage eine entsprechende Genehmigung gemäß § 38 Absatz 2 LWaG einzuholen.

Die Schmutzwasserleitung für die geplante Wohnbebauung wird durch eine Druckleitung zum Gewerbegebiet geführt und dort an einem vorhandenen Schacht angeschlossen. Von dort kann das zusätzlich anfallende Schmutzwasser mit abgeleitet werden. Da die geplante Trasse außerhalb des Plangebietes über fremde Grundstücke verläuft, ist ein Leitungsrecht des Eigentümers unabdingbar. Durch eine Voranfrage wurde ein Einverständnis für das notwendige Leitungsrecht eingeholt.

In den nächsten fünf Jahren ist durch den Abwasserzweckverband Körkwitz die Verlegung eines Schmutzwasserkanals in die „Richtenberger Straße“ vorgesehen. Damit stellt die geplante Abwasserdruckleitung mit Anschluss im östlichen Gewerbegebiet ein zeitlich begrenztes Provisorium dar. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist auf eine zukünftige Freigefälleentwässerung in Richtung „Richtenberger Straße“ vorzusehen.

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

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

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

### **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraße B die Mülltonnen abgestellt werden. Das Befahren durch Müllentsorgungsfahrzeuge sowie das Wenden in der Planstraße B sind durch dessen Bemessung sichergestellt.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich in der „Richtenberger Straße“, etwa 200,0 m entfernt.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

### **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

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

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

### **12. Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

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

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

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Plangebietsfläche werden im Ausgleichsplan behandelt.

Die Pflanzung von zwei Solitärbäumen ist in der Satzung Teil A ausgewiesen. Als Festsetzung im Textteil des B - Planes wurden die Kompensationsmaßnahmen aufgenommen. Die Ausführung der Ersatzpflanzungen ist mit der Erschließung durch den Bauherren zu veranlassen und mit der Stadt Ribnitz-Damgarten vertraglich zu sichern.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

#### **14. UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnbebauung Richtenberger Straße“ trifft das nicht zu, eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist damit nicht erforderlich.

#### **15. Immissionsschutz**

Eine „Schalltechnische Stellungnahme“ wurde durch den Investor des Bebauungsplanes beim TÜV Nord Umweltschutz, in 18107 Rostock, in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 10.03.1997 lag der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes vor. Infolge der zeitlichen Spanne sowie durch Veränderungen auf den angrenzenden Flächen ist es erforderlich geworden, das Gutachten zu überprüfen und den aktuellen Parametern anzupassen.

Die aktuellen Berechnungen zeigen, dass der Orientierungswert Tag für allgemeine Wohngebiete mit Beurteilungspegeln von maximal 55,6 dB(A) an fast allen Immissionsorten eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes innerhalb der Gebäude, insbesondere im Nachtzeitraum sind hier passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einführungsverordnung 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	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB II	30 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt

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).

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.

## 16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zugunsten der Stadt Ribnitz-Damgarten und dem Abwasserzweckverband Körkwitz wird ein Leitungsrecht von der östlichen Plangebietsgrenze zu der Planstraße B festgesetzt. Eine Darstellung erfolgt in der Planzeichnung. Dadurch ist die Anschlussstrasse für die Verlegung der Schmutzwasserleitung gesichert.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten plant eine fußläufige Anbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der nördlichen Anliegerstraße, die von der B 105 aus zum Grundstück der Straßenmeisterei führt. Dazu ist der Erwerb einer Teilfläche des angrenzenden Flurstückes durch die Stadt Ribnitz-Damgarten notwendig. Die notwendige Trassenbreite von 3,0 m kann von dem derzeitigen Grundstückseigentümer, den Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Rostock, erworben werden. Derzeit laufen Verhandlungen für den Erwerb dieser Fläche.

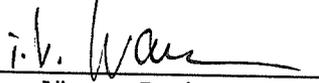
Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

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 1.400,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	77.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 50 80,0 m x 45,00 €	3.600,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 70,00 €	7.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 300,0 m x 65,00 €	19.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	6.000,00 €
06	Grünanlagen im Plangebiet pauschal	2.000,00 €
07	Abbruch pauschal	3.000,00 €
08	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	128.100,00 €
	+ 16 % MwSt. =	20.496,00 €
	Gesamtsumme (brutto) =	148.596,00 € =====

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger Herrn Theel übertragen.

  
Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 15. Aug. 1996  
geändert am: 15. Okt. 1996  
geändert am: 13. Dez. 1996  
geändert am: 27. Feb. 1997  
geändert am: 04. Juni 1997  
geändert am: 28. Aug. 1997  
geändert am: 09. April 1999  
geändert am: 10. Feb. 2004  
geändert am: 09. Aug. 2004