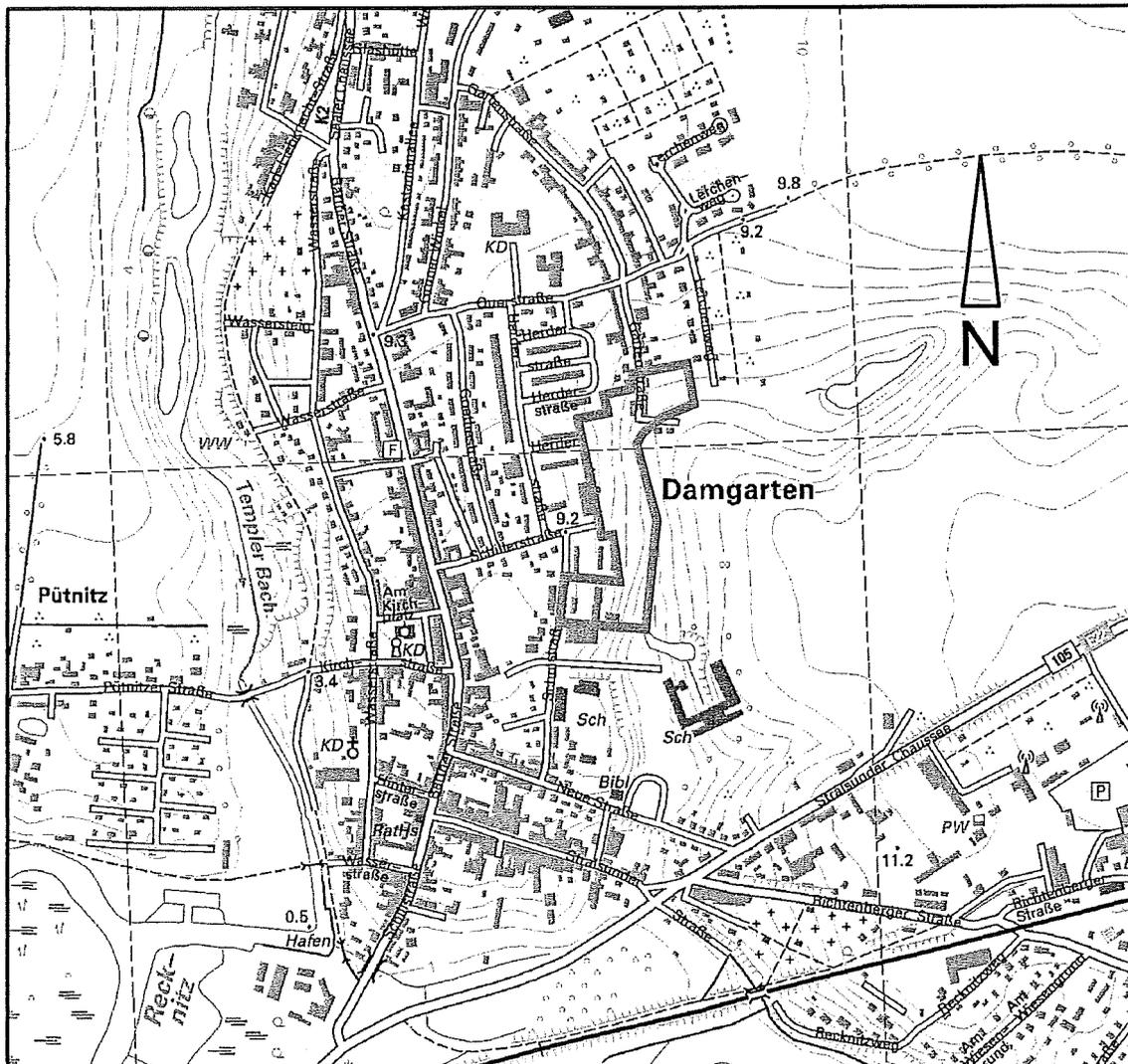


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 62
gemäß § 13a BauGB
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohngebiet „Am Radesoll“



© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

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

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage 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 22. Oktober 2008 eingeleitet.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.62 Wohngebiet „Am Radesoll“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 19. November 2009 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7/8 / 18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 22. Oktober 2008 den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplanes Nr.62 Wohngebiet „Am Radesoll“ 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 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan Nr.62 unterstützt die Innenentwicklung. Planungsziel ist eine Weiterführung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung zwischen der „Gartenstraße“ und „Schulstraße“ auf Flächen, die mithin eine tatsächliche bauliche Prägung aufweisen und sich bezogen auf den Siedlungskern von Damgarten in einer guten Lage befinden. Wiedernutzbarmachung bedeutet für diesen Standort, dass die zu Bebauung vorgesehenen Flächen, wie unter Punkt 6 dieser Begründung beschrieben wird, bereits als Bauflächen nachweislich in Anspruch genommen waren und erst im Zuge der Planungsvorbereitung abgebrochen wurden.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten. Aufgrund der Gebietstypik und der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich mit der Nachverdichtung die zur Versiegelung freigegebenen Grundflächen deutlich erhöhen.

Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, das heißt eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes gegeben ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.62 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.62 Wohngebiet „Am Radesoll“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

- Flur 1
Flurstück: 922/11, 931 tlws., 1057/7 tlws., 1302/5 tlws., 1307, 1308, 1309 tlws.,
1310, 1344/11, 1344/53, 1344/72, 1344/73 tlws., 1724

4. Lage des Plangebietes

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

- im Norden durch vorhandene Bebauung an den Straßen „Lerchenweg“, „Gartenstraße“ und „Herderstraße“
- im Osten durch den verrohrten „Plummendorfer Bach“ sowie anschließend durch das Grundstück „Gartenstraße 44“ und offene Feldmark
- im Süden durch das Grundstück des Gymnasiums
- im Westen durch die „Schulstraße“ und vorhandene Bebauung an der „Schulstraße“ und der „Herderstraße“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen in der „Schulstraße“ und „Gartenstraße“ sowie den Wohnblöcken in der „Herderstraße“ 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 5,50 m im Norden und 9,30 m über HN im Südwesten. Im südlichen Bereich gibt es zudem ein stärkeres Gefälle. Dort fällt das Gelände von 9,30 m über HN im Südwesten auf 3,50 m über HN im Südosten ab.

6. Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.62 liegt am östlichen Stadtrand von Damgarten und erstreckt sich von der „Gartenstraße“ im Norden bis zur „Schulstraße“ im Süden.

Es wird umgrenzt von Einzelhausbebauung im Bereich „Gartenstraße“, Mehrfamilienhäuser in drei- und viergeschossiger Bauweise im Bereich „Herderstraße“ und „Schulstraße“ sowie vom Schulstandort mit Sporthalle und Schulsportanlage im Bereich „Schulstraße“ und den Ackerflächen entlang der gesamten Ostseite.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, deren bauliche Anlagen veraltet und vorausschauend auf eine künftige Entwicklung durch die Eigentümer abgebrochen wurden.

Bis Ende der neunzehnhundertsechziger Jahre war das gesamte östliche Stadtgebiet (siehe Anlage 1) unbebaut, hier befanden sich Gärten und Ackerflächen. Erst mit der Realisierung des „Komplexen Wohnungsbaues“ in den Jahren von 1969 bis 1972 entstand die „Herderstraße“ mit mehreren drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise und entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen wie Grünflächen, Kinderspielplatz, Reihengaragen, Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Arzt, Kindergarten) und Ver- bzw. Entsorgungsanlagen, wie die Oxydationsgräben zur Abwasserbehandlung (siehe Anlage 2). Damit entwickelte sich dieser Bereich von Damgarten mit einem Zuwachs von ca. 240 Wohnungen zu einem Siedlungsschwerpunkt.

Das Schmutzwasser aus diesem Wohngebiet wurde in einer dazu extra errichteten Oxydationsgrabenanlage, die inmitten des heutigen Plangebietes lag, biologisch behandelt. Im Zuge der Errichtung eines zentralen Abwassersammlers Ende 1990 konnte die offene Anlage außer Betrieb genommen werden.

Die, für die Montage der Wohnblöcke damals erforderlichen, Baustelleneinrichtungen und Bauunterkünfte befanden sich in „Baracken“, die am Standort „Schulstraße“ errichtet wurden. Diese Einrichtungen blieben nach Fertigstellung der Wohngebäude übergangsweise für weitere Nutzungen erhalten. Sie wurden zu Verwaltungszwecken, als Poststelle, Kindergarten und letztlich als Bibliothek genutzt.

Mit Errichtung der Sporthalle an der Schulstraße erfolgte ein Teilrückbau, mit Schaffung des neuen Kindergartens und der neuen Bibliothek in Damgarten konnten auch die restlichen Gebäude freigezogen und abgebrochen werden.

In einem Teilbereich östlich der „Gartenstraße“ befinden sich mehrere Mietgärten. Seit Jahren wurden Teilbereiche nicht mehr genutzt und letztlich ist im Jahr 2009 die Nutzung als Gartenland aufgegeben worden.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden, im Norden mit der „Gartenstraße“ sowie im Westen mit der „Schillerstraße“. Fußläufige Verbindungen bestehen zur „Herderstraße“ mit ihren infrastrukturellen Angeboten, zur Kleingartenanlage „Lerchenweg“ und zum Kinderspielplatz.

Die umgrenzenden Baumreihen der ehemaligen Oxydationsgrabenanlage bestehen aus Pappeln, die altersbedingt an absterbende Ästen bzw. Kronenbereichen leiden. Von den Pappelreihen geht eine Astbruchgefahr aus.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar, da vor allem die Flächen der ehemaligen Oxidationsgrabenanlage massiv versiegelt sind und lediglich mit Boden aufgefüllt wurden.

Im weiteren Bereich sind geprägt durch die baulichen Vornutzungen noch Fundamente sowie Rohrleitungen mit Schächten vorhanden.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer, das entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhanden ist, wurde verrohrt.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.62 weitere Wohnbauflächen zur Ergänzung und Abrundung des östlichen Stadtteiles in Damgarten ausgewiesen werden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.62 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbebauung zwischen der „Gartenstraße“ und der „Schulstraße“. Dabei soll der vorhandene städtebauliche Missstand am östlichen Stadtteil von Damgarten im Rahmen einer Neuordnung beseitigt werden.

Angesichts der guten Lage in einem Siedlungsschwerpunkt von Damgarten und einer Fläche, die durch eine ehemalige Abwasserbehandlungsanlage und ehemalige Bauunterkunftsbaracken baulich geprägt ist, sollen an diesem Standort neue Wohnhäuser, unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung, entstehen. Vorgesehen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und maximal 2 WE. Im Bereich der „Schulstraße“ können zwei Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und maximal 2 WE errichtet werden. Damit wird einerseits der durch die Bebauung der Umgebung geprägte Rahmen im Bereich der „Schulstraße“ aufgenommen, andererseits soll die unbegründete Dominanz der drei- und viergeschossigen Wohnblöcke der „Herderstraße“ durch eine eingeschossige Ortsrandbebauung abgerundet werden.

Hier besteht das Planungsziel, die vorhandenen städtebaulichen Spannungen zwischen der standortnahen mehrgeschossigen Großblockbauweise und der ortstypischen eingeschossigen Randbebauung von Damgarten zu mildern und gleichzeitig eine räumliche Verflechtung von Siedlungs- und Landschaftselementen zur freien Landschaft zu erreichen.

Einrichtungen und Anlagen zur Bereicherung der Wohnqualität wie Kinderspielplatz, Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, Schulen, Arztpraxen und Lebensmittelmarkt befinden sich bereits in unmittelbarem Wohnfeld und sind in kurzer fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung erfolgt im Norden über die „Gartenstraße“ und im Süden über die „Schillerstraße“. Innerhalb des Wohngebietes ist die Verkehrsführung über leicht geschwungene Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen vorgesehen, ein störender Durchgangsverkehr wird dadurch ausgeschlossen. Die Schaffung einer Nord - Südverbindung zwischen „Gartenstraße“ und „Schulstraße“ ist nicht beabsichtigt.

Zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen wird die westliche Plangebietsgrenze im Bereich der südlichen Stichstraße bis an die vorhandenen Reihengaragen geführt.

Vorhandene Einzelbäume, die einen gesunden Wuchs aufweisen und mit dem Vorhaben vereinbar sind, werden in das neue Baukonzept integriert. Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der Grabensohlen der ehemaligen Oxydationsgrabenanlage und der versiegelten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines seit Jahren brachliegenden Geländes am östlichen Rand des Stadtteiles Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Neuordnung innerhalb einer guten Ortslage Wohnhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.62 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Damgarten besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinem Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

In offener Bauweise werden ein- bzw. zweigeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Für die eingeschossigen Wohngebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 4,00 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Bei zwei Vollgeschossen steigt die Traufhöhe auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 12,00 m.

Die Bezugspunkte, für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Bereich der Baufelder 3, 4 und 5 beziehen sich auf die Höhenlage der Straßenmitte der anliegenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße B.

Für die Bereiche der Baufelder 1, 2, 6, 7 und Parzellen 3.1, 3.2 beziehen sich die Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen auf die vorgegebenen HN- Höhen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über den angegebenen Bezugspunkten zulässig.

Durch die jeweilige Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

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

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die Informationen des Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	24.400,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt	16.900,0	69,26
Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	(10.140,0)	(41,56)
Private Grün- und Gartenflächen	(6.760,0)	(27,70)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	2.900,0	11,88
Private Straße	200,0	0,82
Garagen	500,0	2,05
Öffentlicher Rad- und Gehweg	100,0	0,41
Öffentliche Grünfläche	800,0	3,28
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	3.000,0	12,30

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum Damgarten in ca. 300,0 m Entfernung vorhanden. Unmittelbar am Plangebiet angrenzend befindet sich in der „Herderstraße“ ein Lebensmittelmarkt sowie südlich ein Schulstandort.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Stadtverkehrs befinden sich in der „Barther Straße“ in Höhe der Kirche Damgarten sowie beim ehemaligen Kino.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an den Stadtstraßen „Schulstraße“, „Schillerstraße“ und „Gartenstraße“.

Die verkehrstechnische Hauptanbindung ist über die „Schillerstraße“ vorgesehen. Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 8,00 m auszubilden. Als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraße mit einer Breite von 6,00 m wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße B festgesetzt. Beide Straßen erhalten beidseitig der Fahrbahn einen Schotterrasenstreifen, der im Bedarfsfall überfahren werden kann. Im Kurvenbereich wurde die Planstraße B aufgeweitet. Von Begegnungsverkehr ist im Geltungsbereich nicht auszugehen. Auf den sehr kurzen Fahrdistanzen sind die Planstraßen gut einsehbar und erfordern damit keine Ausweichstellen bzw. breitere Straßenprofile.

Im südlichen Geltungsbereich ist es durch den vorhandenen Höhenunterschied im Gelände notwendig, die mittleren Grundstücke von der „Schulstraße“ aus durch eine private Straße als Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m verkehrstechnisch zu erschließen.

Die Baufelder im nördlichen Bereich werden durch die Planstraße C als Verlängerung der „Gartenstraße“ erschlossen.

Die Planstraße D dient als private Stichstraße der verkehrstechnischen Erschließung zweier rückwärtig der Schulstraße gelegener Grundstücke.

Am südlichen und nördlichen Ende der Planstraße B wird je ein Wendehammer für LKW nach EAE 85/95 mit einem Radius von 7,0 m zuzüglich des erforderlichen Überhanges ausgewiesen.

Eine Verbindung der Planstraßen B und C sind durch die Stadt Ribnitz-Damgarten nicht beabsichtigt, um Durchgangsverkehr in diesem Bereich zu vermeiden.

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

Ein Rad- und Gehweg gemäß Schnitt E - E führt von der Planstraße B bis an die nördliche öffentliche Grünfläche. Weiterführend wird durch eine lose Trassenführung eine fußläufige Verbindung mit dem „Lerchenweg“ geschaffen. In westliche Richtung schafft der unversiegelte Gehweg eine Verbindung zur „Herderstraße“. Für die Deckschichten der Planstraßen A, B, C, D sowie des Rad- und Gehweges ist Betonpflaster vorgesehen.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein einmaliges Zurückstoßen nur innerhalb des Wendehammers erforderlich. Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an den Planstraßen A, B und C zum Abtransport bereitgestellt werden. Die Planstraße D ist nicht zu befahren. Hier werden die Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Schulstraße bereitgestellt. Die Anwohner der „Schulstraße“ können die Mülltonnen zu den geregelten Abholzeiten an der „Schulstraße“ abstellen.

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

Im Plangebiet wurde ein Standort mit sechs öffentlichen Parkflächen, die mittig des Geltungsbereiches angeordnet wurden, ausgewiesen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt. Zudem können Besucher zusätzlich auf den jeweiligen Grundstücken parken. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

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 dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten 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.

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.

Als Ersatz für abzunehmende Bäume werden 25 Einzelbäume durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der LK NVP neu gepflanzt.

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.

Mit der Planung wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches geringfügig der Bebauungsplan Nr.43, Gebiet „Schulstandort Gymnasium Damgarten“ überlagert. Dieser Bereich, der in der Planzeichnung markiert wurde, soll nach Festsetzung des Bebauungsplanes Nr.43 nur in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Flurstück 1305 genutzt werden. Durch Einbindung dieser Fläche in den Bebauungsplan Nr.62 wird diesem Planungsziel Rechnung getragen. Nunmehr wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der östlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende verrohrte „Plummendorfer Bach“ soll in seinem Trassenbereich wieder geöffnet werden. Gleichzeitig wird im Zuge der Renaturierung ein bemessener Retentionsraum zur Entlastung des südlich gelegenen Bachabschnittes bei hohem Abflussaufkommen und Rückstau geschaffen. In der Gesamtheit erhält das geplante Wohngebiet damit nicht nur eine Vorflut für die Regenentwässerung sondern auch einen natürlichen Abschluss zur freien Landschaft. Auf einwirkende Immissionen auf Grund von direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hingewiesen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Eine erforderlich werdende Einweisung durch den Netzmeister ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Verkabelungen erfolgen im öffentlichen Bereich. Für einen eventuell neu erforderlichen Trafo sind verschiedene Standorte im öffentlichen Straßenraum möglich. Bestehende Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen der E.ON edis AG sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.ON edis AG, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS). Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem von der E.ON edis AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Einzelbaumpflanzungen) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben dem Gehweg in Richtung Bebauung einzuordnen. Dazu sind Flächen im öffentlichen Raum von 1,1 x 0,5 m erforderlich. Auf privatem Grund sind für Elektrokabel Leitungsrechte einzuräumen.

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

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

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

10.2 Straßenbeleuchtung

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

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Innerhalb der neuen Straßen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

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

10.4 Heizung

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

Die vorhandene Mitteldruckerdgasleitung (Stahlleitung) DN 150, die von der Richtenberger Straße über den Acker kommt, führt im weiteren Verlauf durch die geplanten Baufelder des Plangebietes. Dadurch wird eine Umverlegung notwendig, die zwischen Planstraße B und Plummendorfer Bach erfolgen kann.

Östlich vom südlichen Wendehammer der Planstraße B wird ein Leitungsrecht für die neue Erdgasleitung festgesetzt. Sie wird in Material und Dimension der Vorhandenen angepasst und dient als reine Transportleitung.

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.

Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland besteht nicht. Die Löschwasserversorgung kann nicht im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

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 m³/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. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

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

Netzdokumentation Schwerin

Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 31

Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

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

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

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

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.

Nach Meinung des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz- Boddenkette“ hat das Gewässer 31/1/1 im jetzigen Zustand seine Aufnahmegrenze erreicht.

Daher ist in der durchzuführenden Erschließungsplanung die Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt vorzunehmen:

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der befestigten Grundstücksflächen des Nordbereiches wird über eine Freispiegelleitung DN 300 an den in West-Ost-Richtung querenden Bestandskanal DN 600 angeschlossen und bindet damit den Plummendorfer Bach an.

Das Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen des Südbereiches wird über eine Freispiegelleitung DN 300 direkt an den Plummendorfer Bach angeschlossen.

Planstraße D schließt an den Bestandskanal Regenwasser in der Schulstraße an.

Der Plummendorfer Bach Gewässer 31/1/1 wird durch Integration eines geregelten Fangbeckens im Hauptschluß in seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit optimiert, so dass durch Vorhandensein eines bemessenen Retentionsraumes (die Berechnung erfolgt mit der Erschließungsplanung) das Einleiten des 600er Regenwasserkanals einschließlich der Einleitmenge des Nordbereiches des B-Planes 62 erfolgen kann und die unterhalb des Fangbeckens liegende Bereiche entlastet werden.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

Vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle, die von der Schillerstraße und der Gartenstraße kommen und das Plangebiet durchlaufen, werden für den ständigen Zugang durch Leitungsrechte für den Abwasserverband Körkwitz gesichert.

10.10 Abfallbeseitigung

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

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

Die Planstraße D ist nicht zu befahren. Hier werden die Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Schulstraße bereitgestellt.

Eine separate Aufstellfläche für Abfallgefäße an der „Schulstraße“ wird nicht in Betracht gezogen. Durch die begrenzte Anzahl von Wohneinheiten der vier verkehrstechnisch an die „Schulstraße“ angeschlossenen Grundstücke, ist die Müllentsorgungsmenge in diesem Bereich als gering einzustufen.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich außerhalb des Plangebietes in der Herderstraße in Nähe des Lebensmittelmarktes.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes Bodendenkmale bekannt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Absatz 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Die Signatur „Bodendenkmal“ (siehe Zeichenerklärung - ohne Normencharakter) kennzeichnet einen Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Informationen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen können bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, eingeholt werden.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Erläuterungen:

Bodendenkmale sind nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Absatz 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderungen zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachliche Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V).

12. Altlasten

Im Plangebiet dienten Teilflächen der Aufbereitung von häuslichen Abwässern, die aus der angrenzenden Wohnhausbebauung anfielen. Das Schmutzwasser wurde in den beiden ehemaligen Oxydationsgräben biologisch behandelt und abgeleitet. Mit Errichtung des zentralen Abwassersammlers ist die Oxydationsgrabenanlage außer Betrieb genommen und beräumt worden.

Für die Überplanung des Areals sind der Abbruch der Betongrabensohlen der ehemaligen Oxydationsgrabenanlage, vorhandenen Gründungen sowie Schächte, Leitungen und Straßenbefestigungen vorgesehen.

Weitere altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „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.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern hat im Zuge der Beteiligung nach § 13a Absatz 2 BauGB in ihrer Stellungnahme einen Baumbestandsplan als Ergänzung zum Bebauungsplan gefordert. Die Bestandserfassung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die Stadt hat erneut die Fällung geschützter Bäume geprüft. Der Zustand der Esche (Nr. 7) lässt nicht auf einen langlebigen Bestand schließen. Ein möglicher Erhalt der Linden (Nr. 2,3 und 4) als Kopfbaum ist mit der nachhaltigen Nutzung der betroffenen Baugrundstücke vereinbar. Als Ersatz für abzunehmende Bäume werden 25 Einzelbäume durch die Stadt Ribnitz- Damgarten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der LK NVP neu gepflanzt.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung

Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,
4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

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.

Sämtliche von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ribnitz- Damgarten. Durch das Kataster- und Vermessungsamt wird empfohlen, eine Grundstücksvereinigung durch Bestandszuschreibung mit anschließenden Flurstücksverschmelzungen und zweckmäßiger Flurstückszerlegung vorzunehmen.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau 3.200,0m ² x 55,00 €	176.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 250,0 m x 45,00 €	11.250,00 €
03	Regenentwässerung 250,0 m x 121,00 €	30.250,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 250,0 m x 95,00 €	23.750,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	10.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	10.500,00 €
07	Abbruch Oxydationsgrabenanlage pauschal	150.000,00 €
08	Nebenkosten	5.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	416.750,00 €
	+ 19 % MwSt. =	79182,50 €
	Gesamtsumme (brutto) =	495932,50 €
		=====

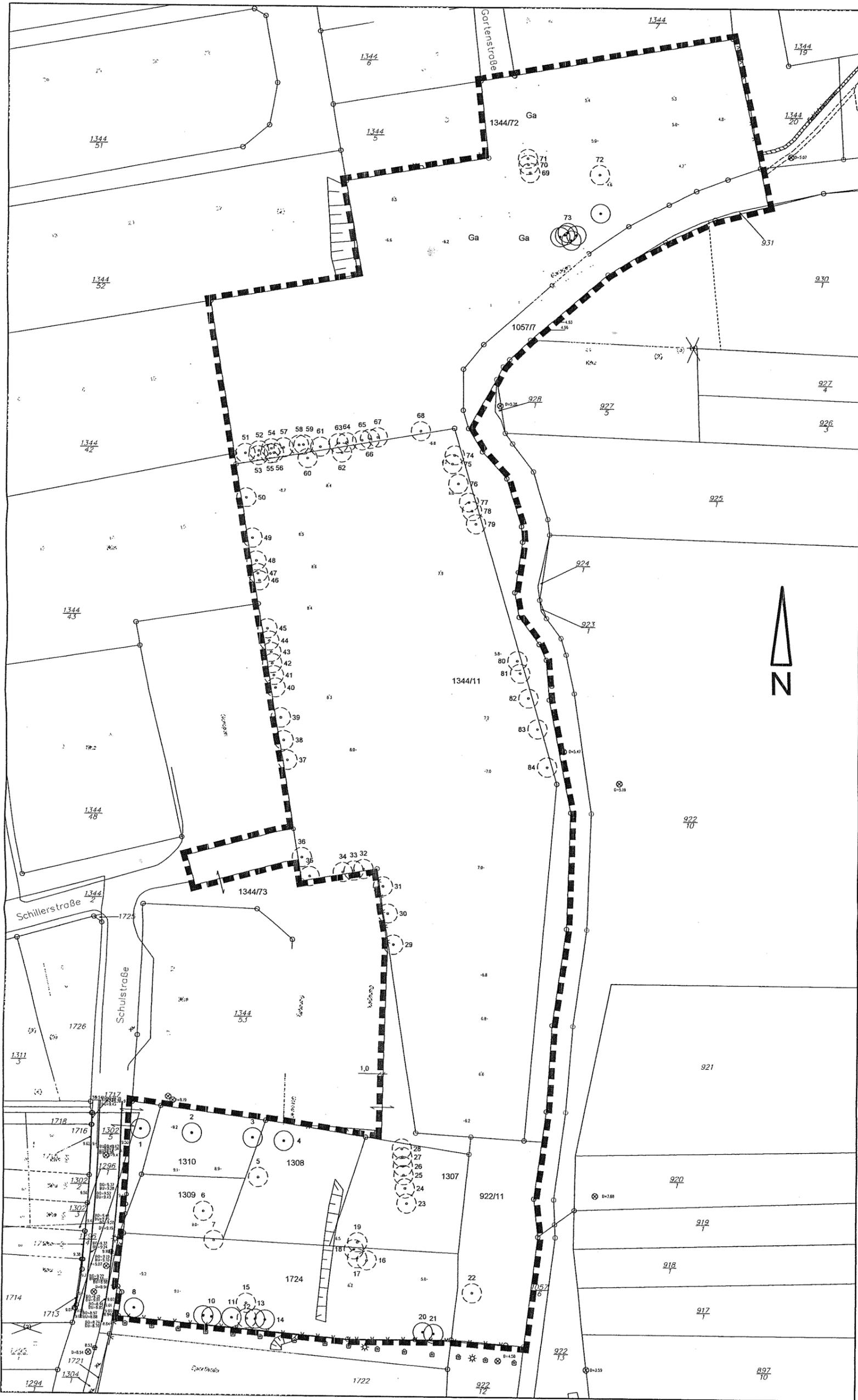
Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger übertragen.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 01. Feb. 2010
geändert am: 12. Jan. 2011
geändert am: 16. Febr. 2011
geändert am: 31. März 2011



Nr.	Art	Stamm- Ø in cm	Zustand
1	Blaufichte	35,0	1
2	Linde	42,0	1
3	Linde	40,0	1
4	Linde	54,0	1
5	Blaufichte	43,0	1
6	Zierkirsche	25,0	1
7	Esche	38,0	2
8	Blaufichte	32,0	1
9	Fichte	30,0	1
10	Blaufichte	28,0	1
11	Fichte	26,0	1
12	Fichte	25,0	1
13	Fichte	21,0	1
14	Fichte	31,0	1
15	Fichte	31,0	1
16	Hänge-Birke	34,0	1
17	Hänge-Birke	37,0	1
18	Hänge-Birke	27,0	1
19	Hänge-Birke	39,0	1
20	Fichte	40,0	1
21	Wald-Kiefer	20,0	2
22	Hänge-Birke	39,0	1
23	Hänge-Birke	35,0	1
24	Hänge-Birke	38,0	1
25	Hänge-Birke	30,0	1
26	Sauerkirsche	25,0	1
27	Sauerkirsche	18,0	1
28	Sauerkirsche	18,0	1
29	Hänge-Birke	46,0	2
30	Mehlbeere	13,0	2
31	Hänge-Birke	32,0	1
32	Zitter-Pappel	60,0	2
33	Zitter-Pappel	50,0	2
34	Zitter-Pappel	48,0	2
35	Zitter-Pappel	95,0	2
36	Zitter-Pappel	90,0	2
37	Zitter-Pappel	120,0	2
38	Zitter-Pappel	65,0	2
39	Zitter-Pappel	69,0	2
40	Zitter-Pappel	65,0	2
41	Zitter-Pappel	61,0	2
42	Zitter-Pappel	52,0	2
43	Zitter-Pappel	58,0	2
44	Zitter-Pappel	62,0	2
45	Zitter-Pappel	60,0	2
46	Zitter-Pappel	82,0	2
47	Zitter-Pappel	63,0	2
48	Zitter-Pappel	65,0	2
49	Zitter-Pappel	60,0	2

50	Zitter-Pappel	85,0	2
51	Zitter-Pappel	80,0	2
52	Zitter-Pappel	37,0	2
53	Zitter-Pappel	38,0	2
54	Zitter-Pappel	32,0	2
55	Zitter-Pappel	35,0	2
56	Zitter-Pappel	34,0	2
57	Zitter-Pappel	30,0	2
58	Zitter-Pappel	38,0	2
59	Zitter-Pappel	45,0	2
60	Zitter-Pappel	62,0	2
61	Zitter-Pappel	30,0	2
62	Zitter-Pappel	67,0	2
63	Zitter-Pappel	33,0	2
64	Zitter-Pappel	37,0	2
65	Zitter-Pappel	25,0	2
66	Zitter-Pappel	37,0	2
67	Zitter-Pappel	40,0	2
68	Zitter-Pappel	80,0	2
69	Hänge-Birke	34,0	1
70	Hänge-Birke	20,0	1
71	Hänge-Birke	17,0	1
72	Hänge-Birke	20,0	1
73	Obstbaumgruppe		
74	Zitter-Pappel	60,0	2
75	Zitter-Pappel	65,0	2
76	Zitter-Pappel	54,0	2
77	Zitter-Pappel	60,0	2
78	Zitter-Pappel	55,0	2
79	Zitter-Pappel	120,0	2
80	Zitter-Pappel	95,0	2
81	Zitter-Pappel	58,0	2
82	Zitter-Pappel	75,0	2
83	Zitter-Pappel	70,0	2
84	Zitter-Pappel	140,0	2

Erklärung zum Baumzustand:

- 1 vital
- 2 vital, Äste teilweise morsch
- 3 geschädigt

Legende

- 1308 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermark)
- Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermark)
- ← Überhaken
- ▭ Gebäude, vorhanden
- Ga Garagen
- 70 Höhe in m über HN (Bestand)
- Bäume erhalten
- Abnehmen von Bäumen
- 25 Baumbestand gemäß Nummer
- ▭ Böschung
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 62
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Wohngebiet "Am Radesoll"

Bestandserfassung Anlage Pkt.13 M 1:1000

Planverfasser: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten

Stand: 06. Mai 2010
geändert: 16. Februar 2011

Zul.Nr.0541-94-1-d