

# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr.85  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße,  
Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“

---

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten  
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften  
18311 Ribnitz-Damgarten • Am Markt 1  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15  
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

Planverfasser: Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

  
**WANKE**  
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

Stand: 17. September 2018

## 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.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	5
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	6
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	7
3.	Baugebiet	7
4.	Lage und Größe des Plangebietes	7
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	8
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	8
7.	Planungsziele	9
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	9
8.1	Gestaltung des Baugebietes	9
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	10
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	11
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	12
8.6	Verkehrerschließung	12
9.	Auswirkungen der Planung	12
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
10.1	Elektroenergieversorgung	15
10.2	Straßenbeleuchtung	15
10.3	Wasserversorgung	16
10.4	Heizung	16
10.5	Feuerlöscheinrichtung	16
10.6	Fernmeldeeinrichtung	16
10.7	Kommunikation	18
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	18
10.9	Abwasserbeseitigung	18
10.10	Abfallbeseitigung	18
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	19
12.	Altlasten	19
13.	Naturschutz	19
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	19
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	20
14.	Immissionsschutz	20
15.	Kataster- und Vermessungswesen	21
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	21
17.	Kostenschätzung	22

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V Seite 331) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Oktober 2015 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 27. November 2015 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Fritz-Reuter-Straße 13  
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.85 für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ 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.85 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“. Gerade in der Innenstadt Damgarten besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann durch die aufgelockerte Bebauung auf dem Grundstück grundsätzlich realisiert werden.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem Niveau einer zentralen städtischen Lage und ist damit als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Da die Fläche des Bebauungsplanes teilweise selbst bebaut war und von baulicher Nutzung vollständig umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung

unmittelbar vorhanden 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.85 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m<sup>2</sup>, der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

#### zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

## **2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen**

### **2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Der Bebauungsplan Nr.85 der Stadt Ribnitz-Damgarten, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ befindet sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

### **2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

### **2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

#### Gesamträumliche Entwicklung

Der Stadtteil Damgarten gehört zum direkten Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört die Stadt Ribnitz-Damgarten zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Dazu zählen die Tourismusschwerpunkträume sowie die Mittelzentren, Grundzentren und die Gemeinden, auf deren Gebiet die vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte liegen. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte

ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

#### Tourismusräume

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

#### Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

#### Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Ribnitz-Damgarten wird nach Ziffer 3.2.3(1) als Mittelzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt Schwerpunkt für die Wohnbau- und die gewerbliche Entwicklung. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(2) die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen. Deshalb soll Ribnitz-Damgarten nach Ziffer 3.2.3(3) als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier für die Bevölkerung vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden.

### **2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009**

Der Stadtteil Damgarten liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ und „Vorpommersches Flachland“.

### **2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21. November 2011 die zweite Neubekanntmachung.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.85 für das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

## **2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1  
Flurstück: 1136/99, 1565, 1566, 1582/2, 1601/8 tlws., 1601/9 tlws.,  
1601/17, 1601/19, 1601/23, 1606/6 tlws., 1608/3 tlws.

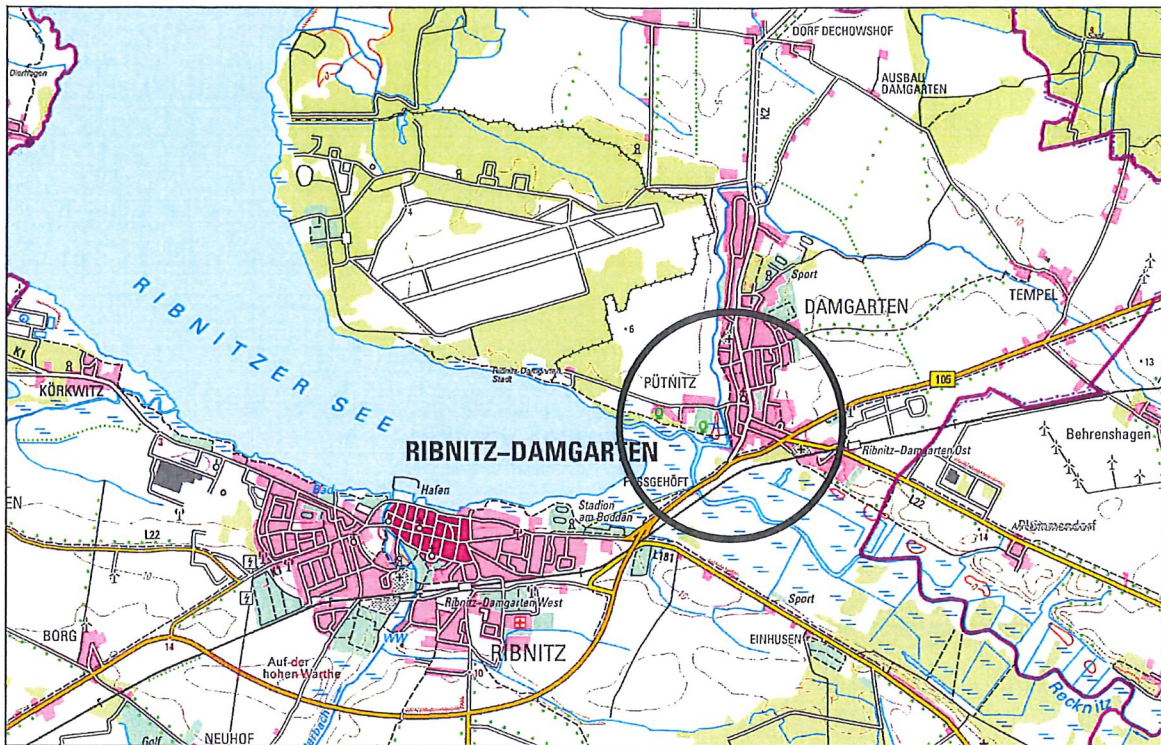
## **4. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Bereich des Plangebietes liegt zentral im Stadtteil Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Kirchstraße“ und die südlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 1 und 2“, „Wasserstraße 25“ und „Barther Straße 12“
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke „Barther Straße 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24“ und „Kirchstraße 1“
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke „Hinterstraße 3, 4, 5, 6“, „Wasserstraße 21“ und „Barther Straße 20“
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke „Kirchstraße 2“ und „Wasserstraße 21, 25, 27, 29, 31“ sowie der „Wasserstraße“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200,0 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die am Geltungsbereich angrenzende vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung 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 leicht geneigt und fällt von 7,50 m über NHN (Normalhöhennull) im nördlichen Bereich bis auf etwa 6,00 m über NHN an der südöstlichen Plangebietsgrenze ab.

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.85 liegt im Stadtzentrum von Damgarten im Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“, angrenzend an der Hauptsammelstraße „Barther Straße“. Es wird umgrenzt von geschlossener Wohnhausbebauung, teilweise mit Gewerbeeinheiten in den Bereichen „Barther Straße“, „Hinterstraße“ und „Wasserstraße“, sowie offener Bebauung an der „Kirchstraße“ sowie im südlichen Bereich des Plangebietes an der „Wasserstraße“. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Damgartener Innenstadt und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit der ehemaligen Damgartener Mühle und diversen Nebengebäuden bestanden waren. Weitere Bereiche fungieren als Zufahrtsbereich und Hofflächen.



Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Barther Straße“ / Ecke „Kirchstraße“ nordöstlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche bebaut bzw. als Hoffläche sowie zum Parken genutzt wurde.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG oder im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG. In Teilbereichen liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.85 weitere Wohnbauflächen im Stadtteil Damgarten zur Ergänzung und Abrundung im zentralen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bebauungen wird ein baulicher Lückenschluss im Innenquartier erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele war der Abbruch der ehemaligen Damgartener Mühle an der „Wasserstraße“ sowie der Rückbau von vorhandenen Nebengebäuden.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die angrenzenden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ im Norden sowie durch die westlich am Geltungsbereich angrenzende „Wasserstraße“.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes**

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes im Zentrum von Damgarten sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Stadtbild sowie eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Augenmerk wurde hier vor allem auf die bauliche Höhe der möglichen hinzutretenden Wohnhäuser gelegt. Diese orientiert sich an dem angrenzenden Gebäudebestand.

Ferner werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche

Festsetzungen“ aufgeführt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wird der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke gesteuert. Hierbei erfolgt die Umsetzung der nachrichtlich aufgenommenen Parzellierung gemäß dem Teil A „Planzeichnung“. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Grundstücksgröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

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

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich 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.85 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles von Damgarten besonders gerecht zu werden.

Im Geltungsbereich können Ferienwohnungen im untergeordneten Maße zugelassen werden. Hier erfolgt dann gemäß § 13a BauNVO eine Einordnung der Ferienwohnung als „nicht störender Gewerbebetrieb“ oder als „kleiner Beherbergungsbetrieb“. Die Wohnnutzung muss aber überwiegen.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung des Stadtteiles von Damgarten entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Nutzungsgebiete (Baufelder) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der Ortslage Damgarten.

### Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche maximale Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

### Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Hiervon ausgenommen sind die an den Wohnhäusern angegliederten Terrassenbereiche. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Im Bereich der „Wasserstraße“ kann bis zu einer Bautiefe von maximal 12,0 m direkt auf der Flurstücksgrenze gebaut werden. Ursprünglich war hier das Grundstück grenzständig bis 18,0 m Tiefe bebaut. Mit der Reduzierung auf 12,0 m wurde hier auf die angrenzende Bebauungsflucht eingegangen.

Um die vorhandene Bauflucht entlang der „Wasserstraße“ beizubehalten, wurde hier eine Baulinie festgesetzt.

### Höhen

Die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Plangebietes eine Anpassung an die angrenzenden Wohnhäuser vorzunehmen, um so ein zusammenhängendes Stadtbild zu erhalten.

Die Baulücke an der „Wasserstraße“ wird mit einem Wohnhaus geschlossen, das sich in der Bauhöhe den angrenzenden Wohnhäusern verträglich anpasst.

Für die dreigeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe generell mit 11,50 m über NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN und liegt bei 6,20 bis 7,00 m.

Durch die Kombination der Festsetzungen von Höhen und Dachneigungen wird die Geschossigkeit optisch auf zwei Vollgeschosse reduziert. Mit dieser Abstufung soll der Höhenversprung der angrenzenden Bebauung kompensiert werden.

### Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen. Zulässig ist im Plangebiet die geschlossene Bauweise an der „Wasserstraße“ sowie offene Bebauung im Innenquartier direkt. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

### Nebenanlagen

Festsetzungen zu Nebenanlagen im Plangebiet werden nicht getroffen.

## **8.4 Städttebauliche Vergleichswerte**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	4.200,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	4.000,0	95,24
Private Grün- und Gartenflächen	2.400,0	(57,14)
	1.600,0	(38,10)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Gehweg	200,0	4,76

## **8.5 Infrastruktur und Einrichtungen**

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

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich an der Gemeindestraße „Barther Straße“ / Ecke „Kirchstraße“ nordöstlich des Plangebietes.

## **8.6 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt mit der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze direkt an Gemeindestraßen.

Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

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

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wird im Plangebiet gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

## **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 der Ortslage Damgarten ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden, Osten, Süden und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

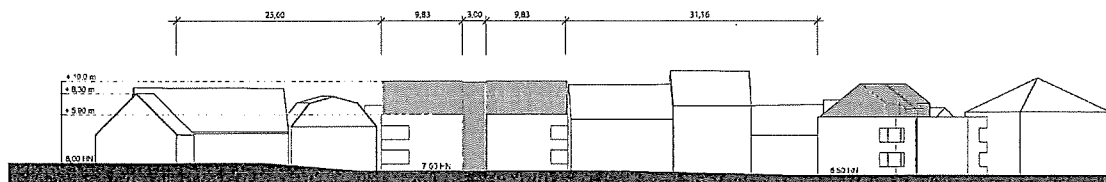
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Damgarten überplant. Dem vorausgegangen ist der Rückbau nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude und Nebenanlagen. Damit ergab sich eine größere Baulücke direkt an der „Wasserstraße“ mit entsprechend angegliederten straßenabgewandten Hof- und Grünflächen, die nun auch einer aufgelockerten Bebauung zugeführt werden können. Mit maßvollen Abständen untereinander und zu den Bestandsgebäuden können somit Wohngebäude errichtet werden, die zudem viel Freiraum und Grünflächen zulassen. Eine negative Wechselwirkung mit der umschließenden, zumeist geschlossenen Bebauung lässt sich nicht erkennen.

Nach wie vor ist der Wohnraumbedarf in den Zentren von Ribnitz und von Damgarten groß. Dies gilt insbesondere für moderne, zeitgenössische und barrierefreie Bauten, die ruhig in einer gewachsenen urbanen Struktur liegen und dennoch sehr gut und schnell erreichbar sind.

Der Stadtteil Damgarten sollte sich einer mäßigen, qualitativ hochwertigen Wohnraumverdichtung stellen und gut gelegene und vor allem zukunftsorientierte Innenquartiere erschließen.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie das Gebiet „Innenquartier Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ des vorliegenden Bauleitverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.85 unterstützt die Innenentwicklung.

Durch umfangreiche Vermessungsleistungen im gesamten Quartierbereich konnte ein Längsschnitt von der angrenzenden „Barther Straße“ im Vergleich zu der möglichen hinzutretenden Bebauung erstellt werden. Hieraus wird ersichtlich, dass sich die Festsetzungen der vorliegenden Satzung im Rahmen des Bestandes bewegen.



Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt für ein allgemeines Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO dar. Diese ist notwendig, um die Hauptbebauung und die erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können. Für den Geltungsbereich ist die maximal mögliche Versiegelung klar geregelt.

Im Übrigen weisen die angrenzenden Grundstücke, mit den zum Teil massiven Nebengebäuden und Verkehrsflächen, im Durchschnitt eine höhere Grundflächenzahl auf.

Im Geltungsbereich werden für den ruhenden Verkehr entsprechende Flächen vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantragsverfahrens gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten nachgewiesen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich wurde bewusst auf öffentliche Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen verzichtet, da diese im ständigen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Für das Wohnquartier stehen bereits jetzt großzügig angelegte Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen an der nahen „Pütnitzer Straße“ zwischen der Bebauung an der „Wasserstraße“ und dem „Tempeler Bach“ zur Verfügung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr.85 befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Damgarten“. Jegliche Erdeingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

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.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Schutzzone III der beschlossenen Wasserfassung Damgarten. Erdaufschlüsse, wie Bohrungen zur Erdwärmenutzung oder Brunnen sind innerhalb der Schutzzone III nicht erlaubt.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten als Grundstückseigentümerin erfolgt die Gesamtvermarktung der Baugrundstücke. Entsprechend lässt sich über einen städtebaulichen Vertrag die zukünftige Bebauung gemäß den Rahmenbedingungen der vorliegenden Satzung regeln. Zudem hat der Betrieb der Wohnanlage durch nur einen Investor den Vorteil, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie die verkehrstechnische Erschließung mit dem ruhenden Verkehr effizienter gestaltet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Insoweit besteht gemäß § 14 Absatz 2 ZollVG im grenznahen Raum Betretungsrecht, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

## **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 den von der E.ON edis AG geplanten Kabeln 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**

Eine Straßenbeleuchtung ist im Plangebiet nicht notwendig und dementsprechend nicht vorgesehen.

### **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 und kann von der „Kirchstraße“ bzw. „Wasserstraße“ her erfolgen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

### **10.4 Heizung**

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

### **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem 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.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant (Nr. 21095 mit einer Kapazität von 140,0 m<sup>3</sup>/h) unmittelbar an der „Barther Straße“, Ecke „Kirchstraße“. Ein zweiter Feuerlöschhydrant (Nr. 21112 mit einer Kapazität von 106,0 m<sup>3</sup>/h) befindet sich Ecke „Wasserstraße“ / „Kirchstraße“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Ribnitz-Damgarten erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Um Auskunft über die tatsächlich mögliche Entnahmemenge von Trinkwasser für Feuerlöschzwecke über einen Hydranten geben zu können, ist erst eine aktuelle Hydrantenmessung mit ausgewiesenem Messprotokoll erforderlich.

### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG 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 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.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein. Aus wirtschaftlichen Gründen sind für eine unterirdische Versorgung gegebene Forderungen der Deutschen Telekom AG bei den Erschließungsplanungen zu berücksichtigen.

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.85 Innenquartier „Barther Straße, Kirchstraße, Wasserstraße, Hinterstraße“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers

Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Deutsche Telekom AG eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

## **10.7 Kommunikation**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH 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 der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen 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**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

Dieser wird dann an die vorhandene zentrale Regenwasserleitung in der angrenzenden „Wasserstraße“ angeschlossen. In diesem Bereich erfolgte bereits der Anschluss des Regenwassers des ursprünglich gewerblich genutzten Geltungsbereiches, welcher massiv bebaut und großflächig versiegelt war. Entsprechend kann hier von einer Entspannung in Bezug auf die Niederschlagsmenge ausgegangen werden.

Am südlichen Ende der „Wasserstraße“ mündet dann die Leitung nördlich vom Damgartener Hafen unverändert in den „Tempeler Bach“.

## **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

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.

## **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der angrenzenden Gemeindestraßen die Mülltonnen abgestellt werden.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Damgarten.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr.85 befindet sich innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Damgarten“. Jegliche Erdeingriffe bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Soll die Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG M-V) für ein Bodendenkmal durch eine Genehmigung ganz oder teilweise aufgehoben werden (§ 7 Absatz 1 bzw. § 7 Absatz 6 DSchG M-V), so muss durch geeignete Nebenbestimmungen (§ 7 Absatz 5 DSchG M-V) sichergestellt werden, dass die zu verändernden oder zu beseitigenden Teile des Bodendenkmales zuvor fachgerecht geborgen und dokumentiert werden.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der oben genannten Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Absatz 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13. Naturschutz**

### **13.1 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.

Nennenswerte Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den Bebauungsplan Nr.85 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Wiedernutzung von bereits stark bebauten Flächen. Im gesamten Geltungsbereich waren Gebäude und versiegelte Verkehrsflächen vorhanden. Nennenswerte Kleingehölze sowie ein Baumbestand sind nicht anzutreffen.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 05. Januar 2018 wurde dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten, ebenso wie Arten, die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen massiven Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Derzeit besitzt der Plangebiet nach dem Abbruch der Gebäude und der Baufeldberäumung keine aktuelle und potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Damit bis zur Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände durch die Ansiedlung von Brutvogelarten entstehen, sind die Flächen durch geeignete Pflegemaßnahmen kurzfristig zu halten.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

## **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind. Das Plangebiet liegt durch die zurückgesetzte Lage abgeschirmt von stark befahrenen Straßen.

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 das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

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

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

## **16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

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

01	Straßenbau 500,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	27.500,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 100,0 m x 45,00 €	4.500,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
05	Grünanlagen pauschal	10.000,00 €
06	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 65.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 12.350,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 77.350,00 € =====

*Ilchmann*



Frank Ilchmann  
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 27. Nov. 2017  
geändert am: 11. April 2018  
geändert am: 17. Sept. 2018