

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.107
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
gemäß § 10 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für den Bereich
„Wohnbebauung ‚Rostocker Landweg 6‘“

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Mail: g.keil@ribnitz-damgarten.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 23. November 2021

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	7
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	10
8.1	Gestaltung des Baugebietes	10
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Maß der baulichen Nutzung	10
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	12
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	13
8.6	Verkehrerschließung	13
9.	Auswirkungen der Planung	13
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	16
10.1	Elektroenergieversorgung	16
10.2	Straßenbeleuchtung	16
10.3	Wasserversorgung	17
10.4	Heizung	17
10.5	Feuerlöscheinrichtung	17
10.6	Fernmeldeeinrichtung	17
10.7	Kommunikation	19
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	19
10.9	Abwasserbeseitigung	19
10.10	Abfallbeseitigung	20
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	20
12.	Altlasten	20
13.	Naturschutz	21
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	21
14.	Immissionsschutz	22
15.	Kataster- und Vermessungswesen	22
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
17.	Kostenschätzung	24

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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I Seite 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V Seite 1033) 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 28. April 2021 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 21. Mai 2021 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 20 75 - 0

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.107 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Rostocker Landweg‘“ gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 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 § 10a Absatz 1 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.107 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen auf maximal drei Geschossen. Gerade in der Innenstadt Ribnitz besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann auf dem Grundstück selbst 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 noch größtenteils bebaut 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.107 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.

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.107 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.107 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 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB verlangt eine Betrachtung der Grundflächen aller Bebauungspläne, welche in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Ein enger Zusammenhang im Sinne der Vorschrift kommt in Betracht, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt aber nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten.

Ein räumlicher Zusammenhang ist anzunehmen, wenn Fälle eines „Nebeneinander“ vorliegen, also ein Abgrenzen, wobei unter anderem eine trennende Straße unbeachtlich sein kann.

Die vorgenannten Kriterien treffen im vorliegenden Bauleitverfahren der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht zu. Weitere sich in Aufstellung befindende Bebauungspläne bilden keinen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.107.

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.

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 Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Der Stadtteil Ribnitz 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 Ribnitz 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“ im Westen und Norden und „Vorpommersches Flachland“ im Osten bzw. der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, die südlich anschließt.

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 28. April 2021 die dritte Neubekanntmachung. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 10. Mai 2021.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.107 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Rostocker Landweg 6‘“. 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 Ribnitz

- Flur 11
Flurstück: 89, 339 tlws.

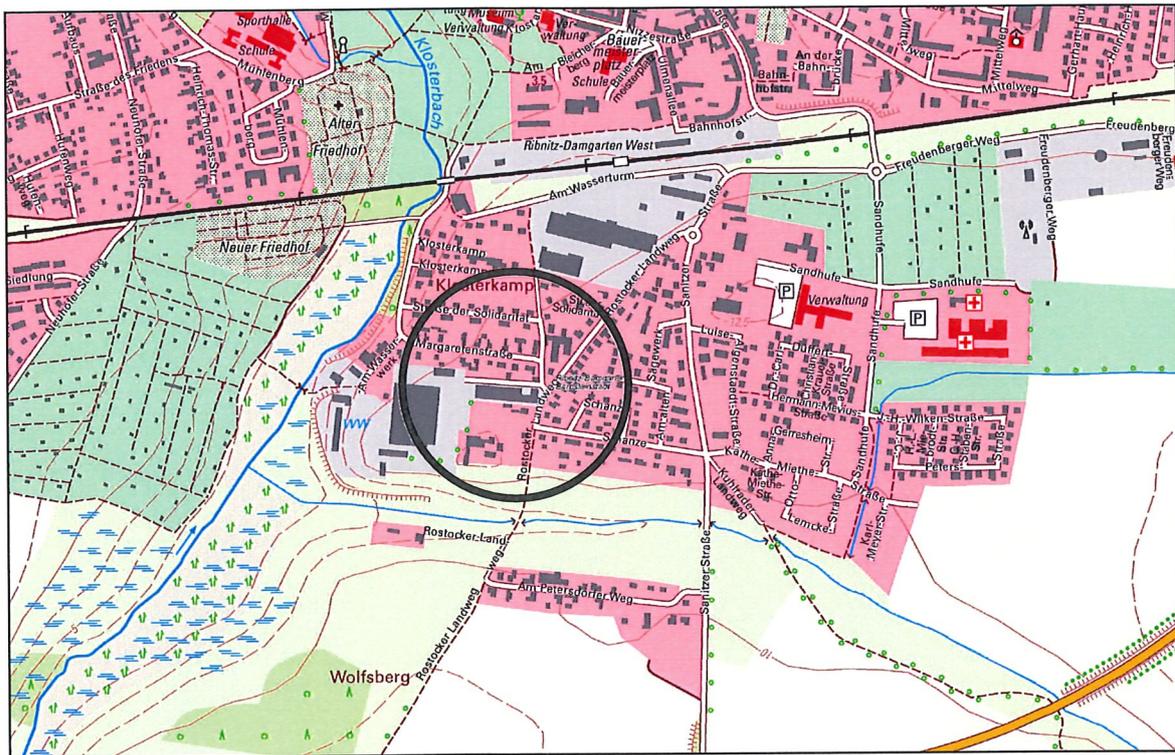
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die Grundstücke „Margaretenstraße 2, 2a, 4, 6, 8 und 10“
- im Osten durch die Straßen „Rostocker Landweg“ und „Margaretenstraße“
- im Süden durch das Grundstück „Rostocker Landweg 8“
- im Westen durch die Werkstätten des CJD

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. 4.450,0 m².



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 vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben 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 fällt von 12,60 m über DHHN92 (Deutsches Haupthöhennetz) im östlichen Bereich bis auf etwa 11,70 m über DHHN92 im westlichen Geltungsbereich ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.107 liegt im südlichen Stadtzentrum von Ribnitz an der Gemeindestraße „Rostocker Landweg“. Es wird umgrenzt von geschlossener Wohnhausbebauung im Bereich des „Rostocker Landweges“ und der „Margaretenstraße“. Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ribnitzer Innenstadt und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, die mit mehreren zusammenstehenden Gewerbehallen bestanden sind. Weitere Bereiche fungieren als Zufahrtsbereich und Hofflächen. Zudem wird der nördliche Bereich als Zufahrt für die westlich vom Geltungsbereich gelegenen Werkstätten des CJD genutzt.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden. Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich unweit in nördlicher Richtung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist an der „Sanitzer Straße“ gelegen.

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

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, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit dem Bebauungsplan Nr.107 eine weitere Wohnbaufläche im innerstädtischen Bereich von Ribnitz ausgewiesen werden. Durch die geplante Bebauung wird es notwendig, in Vorbereitung marode Bausubstanz abzurechen, um dann die vorherrschende Wohnhausbebauung weiter zu führen und somit das städtebauliche Bild abzurunden und zu modernisieren.

Das Vorhaben wurde im Stadtplanungsamt Ribnitz-Damgarten abgestimmt sowie hinsichtlich der baulich - räumlichen und der Nutzungsanforderungen des Innenstadtbereiches überarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.107 dient der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes als Genehmigungsgrundlage für die Realisierung des mit der Stadt Ribnitz-Damgarten einvernehmlich abgestimmten Vorhabens.

Das Planungserfordernis des Bebauungsplanes ergibt sich insbesondere durch die geplante Dreigeschossigkeit und die sich damit ergebene Bauhöhe. Als weiterer Grund ist im Bezug auf das kleine Plangebiet die hohe Grundfläche der drei Wohnhäuser zu nennen.

Neben der Festlegung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch erforderlich, um die durch mögliche Auswirkungen des Vorhabens potentiell betroffenen Belange und privaten Interessen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Dies kann hier nicht dem Investor allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden, sondern erfordert eine spezifische planerische Abwägung.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit maximal 34 barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohneinheiten. Geplant sind zwei Gebäude mit je 14 Wohneinheiten sowie mittig gelegen ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Wohngrundstück selbst untergebracht.

Vorgesehen sind die Wohnhäuser mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,50 m ab Oberkante Gelände bzw. angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

In einem geplanten Nebengebäude sollen die notwendigen Abstellräume für die Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Die Standplätze für Müllbehälter werden ebenfalls im Hofbereich untergebracht.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraße „Rostocker Landweg“.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des Gebietes im südlichen Zentrum von Ribnitz 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 weicht aber dennoch von dem angrenzenden Gebäudebestand ab, da hier im allgemeinen Einfamilienhäuser stehen.

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 Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachbahnen / Dachplatten im Farbton anthrazit erfolgen. Zudem ist als Abdeckung der Dachabdichtung ein „Kiesdach“ möglich.

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.107 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles von Ribnitz besonders gerecht zu werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich bei der Art der baulichen Nutzung dafür entschieden, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich nicht zulässig sind. In Folge kann nun davon ausgegangen werden, dass zumindest aus planerischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für diesen Standort gewährleistet sind.

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 entspricht und sich dabei durch zeitgemäße Akzente absetzt.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die überbaubare Grundstücksfläche konkrete Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an einer innerstädtischen Bebauung. Mit einer innerstädtischen Bebauung in diesem Bereich von Ribnitz-Damgarten sind weitestgehend baulich ausgelastete Grundstücke zu verstehen, die mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut sowie mit entsprechenden Verkehrsflächen versiegelt sind. Großräumige Grünflächen mit raumprägenden Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Vorgärten und kleinere Scherrasenflächen bilden die vorhandenen Grünflächen.

Mit den Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.107 kompakte mehrgeschossige Wohngebäude umsetzbar, so dass raumsparend gebaut werden kann.

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 Reduzierung der Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund des kleinen innerörtlichen Grundstückes nicht möglich, da die geplante Bebauung die maximal mögliche Grundflächenzahl verlangt.

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 vom § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Sofern die maximal zulässige Grundflächenzahl überschritten werden muss, um die Zufahrt zu den westlich gelegenen Werkstätten des CJD zu ermöglichen sowie die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten und die notwendigen Nebenanlagen auf dem Grundstück unterzubringen, kann der Versiegelungsgrad unter Verwendung von Pflastermaterial mit einem geringeren Abflussbeiwert möglicherweise kompensiert werden.

Baugrenzen

Die Lage der Mehrfamilienhäuser ist durch das Baufeld konkret festgelegt. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes ist durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Ausgenommen hiervon sind notwendige Vorbauten im Eingangsbereich zum jeweiligen Mehrfamilienhaus.

Innerhalb des Baufensters kann ein Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die Darstellung im Teil A der Satzung mit nur einer überbaubaren Grundstücksfläche dient der unkomplizierten späteren Umsetzung der Hochbauplanung. Die Baukörper sind dann freier planbar und nicht den eventuell vordefinierten engeren Grundflächen anzupassen.

Höhen

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

Für die dreigeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine

Höhenangabe in m über DHHN92 und wurde mit 12,50 m festgesetzt. Das derzeitige Gelände im Bereich der geplanten Wohnhäuser liegt bei 12,00 m bis 12,40 m über DHHN92.

Weiterhin wurde im Teil B festgesetzt, dass die maximale Höhe der Gebäude mit dem Maschinenhaus einer Aufzugsanlage und für notwendige Haustechnik (Abluft- und Zuluftleitungen) um 1,0 m überschritten werden kann. Dies wird als notwendig angesehen, da ohne diese Regelung zwangsläufig eine Befreiung von den Festsetzungen notwendig wird.

Ergänzend zu der Höhe wird als drittes Vollgeschoss ein Staffelgeschoss festgesetzt, um so einen harmonischen „Übergang“ zu den angrenzenden Bebauungen zu erzielen und zudem einen modernen städtebaulichen Akzent zu setzen.

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 offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der angrenzenden Gemeindestraße. 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, abgesehen von der maximal zulässigen Höhe. Damit wird das Ziel verfolgt, dass die hinzutretenden Nebengebäude gegenüber der geplanten Hauptnutzung deutlich untergeordnet erscheinen.

Vorgärten

Die Stadt Ribnitz-Damgarten legt Wert auf eine dauerhafte Durchgrünung der Wohnquartiere, auch wenn es im innerstädtischen Bereich geringfügig ist, sollen zumindest unversiegelte Flächen zwischen dem öffentlichen Straßenbereich sowie den Gebäuden auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Entsprechend ist das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	4.450,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	3.650,0 2.190,0	82,02 (49,21)
Private Grün- und Gartenflächen	1.460,0	(32,81)
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	800,0	17,98

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Stadtteil Ribnitz vorhanden. Nahe dem Plangebiet befindet sich im „Rostocker Landweg“ ein Einkaufscenter.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Linienverkehrs befinden sich im „Rostocker Landweg“ im Bereich des „Familia - Marktes“ bzw. an der „Sanitzer Straße“.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der östlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Rostocker Landweg“. Der Bau von Erschließungsstraßen ist dementsprechend nicht notwendig.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Wohnhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an die Gemeindestraße „Rostocker Landweg“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist in der Gemeindestraße „Rostocker Landweg“ gesichert. Das Grundstück ist direkt 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 Ribnitz ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung entspricht allseitig der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein zentraler Bereich im Stadtteil Ribnitz überplant. Dem vorausgehend muss der Rückbau nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude und Nebenanlagen erfolgen.

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 Ribnitz sollte sich einer mäßigen, qualitativ hochwertigen Wohnraumverdichtung stellen und gut gelegene und vor allen zukunftsorientierte Wohnquartiere erschließen.

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie der Bereich „Wohnbebauung ‚Rostocker Landweg‘“ des vorliegenden Bauleitverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.107 unterstützt die Innenentwicklung.

Im Geltungsbereich werden für den ruhenden Verkehr entsprechende Flächen in Form von Stellplätzen 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.

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

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 Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

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.

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.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist unter Umständen von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen.

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen und Erdwärmesonden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

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).

Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude auf dem Gelände, muss der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im / am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat (Gefahrstoffverordnung § 6).

Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen (Gefahrstoffverordnung § 15 Absatz 5).

Vor den Abbrucharbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gemäß Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn beim Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund als Kopie zuzusenden.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.DIS Netz GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.DIS Netz GmbH, die bei der Erschließung zu beachten sind.

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

Weitere Anlagen der E.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH sind bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.DIS Netz GmbH, 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.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH 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.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung an der angrenzenden Gemeindestraße wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Ein Erfordernis, die Straßenbeleuchtung neu anzulegen, besteht nicht.

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 Gemeindestraße „Rostocker Landweg“ 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 m³/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. 21273 mit einer Kapazität von 102,0 m³/h) direkt am Geltungsbereich am „Rostocker Landweg“ im Einmündungsbereich „Margaretenstraße“.

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 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

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 Aufgabegenehmigung 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.107 für den Bereich „Wohnbebauung ,Rostocker Landweg“ 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.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm

wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich derzeit 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 (Erkundungspflicht).

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

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

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

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der oben genannten Satzung.

Die Abfallbehälter / -säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Gemeindestraße „Rostocker Landweg“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

In Ribnitz gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich am Einkaufszentrum „Familia“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Im Plangebiet ist auf dem Flurstück 89 laut Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern - Rügen als Altstandort die altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Schäfer Möbel GmbH“ unter der Kennziffer AS_Z_73_0366 erfasst. Im Übrigen ereignete sich im Jahr 2019 auf dem Grundstück ein Brandschaden.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wurde aufgrund des Brandschadens eine „Gefahrstoffuntersuchung“ in Auftrag gegeben. Zur Klärung der Gefahrstoffbelastung der Gebäuderückstände sowie zur Vorbereitung der Beseitigung des Brandschadens sollte ein Gefahrstoffkataster erstellt werden. Das Gutachten der Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald mit Stand 29. September 2020 liegt vor und wird dem Fachdienst Umwelt der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung übergeben.

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.

Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Bereich des städtischen Baugrundstückes nicht vorhanden. Entsprechend sind auch keine gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

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.107 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Die vorliegende „Dokumentation zur Artenschutzkontrolle“ mit Datum 12. November 2021 wird dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Das Umfeld der Gebäude ist weitgehend vollversiegelt. Grünflächen mit einer Eignung als Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten grenzen südlich an den Gebäudekomplex als schmaler Rasenstreifen (Breite 3,0 m) sowie westlich als eine jüngere Gehölzreihe aus unterschiedlichen Gehölzarten mit lückiger Hecke im Unterstand an. Im Bereich der Brandreste finden sich jüngere Gehölzaufwüchse im Zuge der Sukzession des aufgelassenen Standortes.

Gemäß der Artenschutzkontrolle wurden im östlichen Gebäudeteil an einem Fenster zwei Nester mit gleicher Bauweise beobachtet. Die Bauweise spricht für Meisen, jedoch entspricht die Lage nicht der typischen Brutplatzwahl von Meisen. Da nicht klar entschieden werden kann, welcher Art die beiden Nester zuzuordnen sind, ist ein Ersatz erforderlich. Der Ersatz als künstliche Nisthilfe (vier Stück) erfolgt möglichst ortsnah im Verhältnis 1:2.

Für die Brandreste ist eine Nutzung durch Bachstelze und gegebenenfalls auch Hausrotschwanz nicht auszuschließen. Da die Trümmer nicht detailliert kontrolliert werden konnten, wird ein Ersatz für zwei Höhlenbrüterbrutplätze angesetzt. Der Ersatz als künstliche Nisthilfe (vier Stück) erfolgt möglichst ortsnah im Verhältnis 1:2.

In der Werkhalle wurde auf einem Trägerelement ein Rest eines Nestes gefunden. Dieses wird dem Hausrotschwanz zugeordnet. Aufgrund der mehrjährigen Nutzung der Fortpflanzungsstätte durch den Hausrotschwanz ist ein Ersatz zu erbringen. Der Ersatz als künstliche Nisthilfe (zwei Stück) erfolgt möglichst ortsnah im Verhältnis 1:2.

Zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen ist eine Gebäudeberäumung, einschließlich Brandschuttberäumung, im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig. Bei vorheriger Kontrolle auf Bruttätigkeit und Nachweis des Nichtbesatzes sind die Abbruch- /Beräumungsmaßnahmen auf Antrag auch nach dem 01. März eines Jahres möglich. Die Kontrolle kann in einem Vorlauf von maximal sieben Tagen zur Fällung erfolgen.

Werden die Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und ununterbrochen fortgesetzt, ist eine Fortführung der Abbrucharbeiten während der Brutzeit möglich. Als Unterbrechung gilt ein Zeitraum von mehr als sieben Tagen ohne Abbruch-/Beräumungstätigkeit.

Im Innenraum der Gebäude wurden keine Hinweise auf die gelegentliche oder dauerhafte Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Aufgrund der fehlenden Begehbarkeit des Dachraumes war eine Kontrolle der betreffenden Bereiche nicht möglich. Daher sind die Abrissarbeiten am Dach und am Dachkasten, soweit vorhanden, durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) fachkundig zu begleiten. Werden bei den Abrissarbeiten Fledermäuse entdeckt, sind diese zu bergen, zwischen zu halten und an geeigneter Stelle wieder freizulassen. Der Verlust von Quartierstrukturen ist im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Die Dokumentation der öBB und die Bilanzierung des Quartierersatzes sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Begutachtung“ wird aufgrund der Forderung des Fachbereiches Immissionsschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben und nach Fertigstellung der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes vorgelegt.

Mögliche Geräuscentwicklungen können von den westlich des Plangebietes befindenden Werkstätten des Christlichen Jugenddorfes (CJD) mit den zugehörigen Stellplätzen ausgehen. Hier führt auch der Zu- und Abgangsverkehr mit PKW und LKW des Betriebes durch das Plangebiet. Weiterhin können Emissionen von einem südlich gelegenen Tischlereibetrieb für das Plangebiet relevant sein.

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 (GVOBl. 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, schadhafte, 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 800,0 m ² x 55,00 €	44.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 90,0 m x 45,00 €	4.050,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	15.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 90,0 m x 65,00 €	5.850,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	5.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	4.000,00 €
07	Kompensationsmaßnahme pauschal	0,00 €
08	Nebenkosten	15.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	92.900,00 €
	+ 19 % MwSt. =	17.651,00 €
	Gesamtsumme (brutto) =	110.551,00 € =====

Thomas Huth
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 15. Sept. 2021
geändert am: 23. Nov. 2021