

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	5
4.	Lage des Plangebietes	5
5.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Ziele und Zweck der Planänderung	5
7.	Inhalt der Planung	6
8.	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
9.1	Belange der Bauleitplanung	7
9.2	Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes	7
9.3	Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“	8
9.4	Belange des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V	8
9.5	Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Wasserversorgung	9
10.3	Heizung	9
10.4	Feuerlöscheinrichtung	9
10.5	Fernmeldeeinrichtung	10
10.6	Kommunikation	10
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	11
10.8	Abwasserbeseitigung	11
10.9	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
13.	Immissionsschutz	12
14.	Kataster- und Vermessungswesen	13
15.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der II. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 01. November 2006 eingeleitet.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat am 25. April 2007 den Änderungsbeschluss gefasst, das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 11. Februar 1997 des:

Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

In den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 stimmen der dargestellte Katasterbestand sowie die Bezeichnung der Flurstücke mit der aktuellen rechtsverbindlichen Flurkarte (ALK) überein.

1.3 Erfordernis der Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 01. November 2006 beschlossen, den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.19, der im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges und der Uferlinie zwischen Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“, im Süden durch die „Rostocker Straße“ und den „Körkwitzer Weg“ sowie im Westen durch die östliche Grenze der Kleingartenanlage „Am Bodden“ begrenzt wird, in nachfolgendem Teilbereich, begrenzt im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges, im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 8/1 der Flur 19, Gemarkung Ribnitz (DRK - Gelände), im Süden durch den „Körkwitzer Weg“ sowie im Westen durch den ehemaligen „Club der Faserplattenwerker“ mit folgender Begründung zu ändern:

Als Hauptziele der Planänderung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung als westliche Abrundung der Bebauung nördlich des „Körkwitzer Weges“, die Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem „Körkwitzer Weg“ und dem Boddenwanderweg, die Absicherung der Zugänglichkeit zum Bodden, die Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung sowie die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu nennen.

Für den Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde bereits die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.19 notwendig. Die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat am 14. September 2005 in

öffentlicher Sitzung die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.19 als Satzung beschlossen.

Die II. Änderung wurde auf der Kartengrundlage des seit dem 08. März 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten erstellt. Die beabsichtigten Änderungen, die mit diesem Planverfahren durchgeführt wurden, sind inhaltlich unabhängig vom Planverfahren der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.19. Aus diesem Grunde erhält dieses Planverfahren den Titel „II. Änderung“.

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 25.04.2007 den Beschluss, das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 „Körkwitzer Weg“ 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.

Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Anwendungsmöglichkeiten bestehen aber auch für Außenbereiche im Innenbereich, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch Abrundungsflächen die räumlich in den Außenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB).

Planungsziel der Änderung ist eine Weiterführung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des „Körkwitzer Weges“ durch die Ausweisung von Bauparzellen für Einfamilienhäuser. Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, das heißt eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes gegeben ist, handelt es sich hier um eine Nachverdichtung, was eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht. Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundfläche im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für den östlichen Änderungsbereich weist die rechtswirksame Fassung der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Bezogen auf die östlichen neu ausgewiesenen Baufelder als Abrundung der vorhandenen straßenbegleitenden Wohnhausbebauung im westlichen Teil des Geltungsbereiches der II. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen.

In Anwendung des § 13a BauGB kann gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nicht zu befürchten. Die Fläche stellt eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung dar; die Sportplatzfläche ist aufgrund der unzureichenden Nutzung entbehrlich.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 19
Flurstück: 2/4, 2/5, 2/9 tlws.,
 8/1, 8/3 tlws., 19/4 tlws.

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Teilgeltungsbereichen 1 und 2, liegt im Stadtteil Ribnitz und wird wie folgt begrenzt:

Teilgeltungsbereich 1:

- im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges
- im Osten durch vorhandene Bebauung des Flurstückes 3/4 der Flur 19, Gemarkung Ribnitz („Körkwitzer Weg 49“)
- im Süden durch den „Körkwitzer Weg“
- im Westen durch den ehemaligen „Club der Faserplattenwerker“

Teilgeltungsbereich 2:

- im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 8/1 der Flur 19, Gemarkung Ribnitz (DRK - Gelände)
- im Süden durch den „Körkwitzer Weg“
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 8/1 der Flur 19, Gemarkung Ribnitz (DRK - Gelände)

5. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die Bebauung entlang des „Körkwitzer Weges“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei ca. 2,50 m über HN.

6. Ziele und Zweck der Planänderung

Der westliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist Bestandteil der II. Änderung. Für dieses Gebiet soll die straßenbegleitende Wohnhausbebauung an der Nordseite des „Körkwitzer Weges“

erweitert und abgerundet werden. Dazu wird die derzeitig ausgewiesene Nutzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ aufgegeben.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche längs des „Körkwitzer Weges“ garantiert eine durchgängige Grünfläche entlang des Boddenufers, die in Verbindung mit dem Boddenwanderweg eine öffentliche Nutzung gestattet.

Bei dem im Rahmen der II. Änderung überplanten Gebiet handelt es sich im westlichen Bereich um den Betriebssportplatz des ehemaligen Faserplattenwerkes. Die vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ wurde in der Vergangenheit nur unzureichend durch die Öffentlichkeit genutzt. Trotz regelmäßiger Pflege und eines optisch positiven Erscheinungsbildes hat sich dieser Standort nicht als Sportfläche entwickelt. Die Fläche wird seit Jahren lediglich sporadisch durch Kinder und Jugendliche aus dem Umfeld frei genutzt, Vereinssport findet nicht statt.

Der nordöstlich des Sportplatzes vorhandene Kinderspielplatz soll grundsätzlich belassen werden. Er wird, bedingt durch den geringen Abstand zu den im Bereich des ehemaligen Bestwood Parkplatz / Kleingartenanlage ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Spielflächen in östlicher Richtung verschoben und nördlich des DRK - Geländes planungsrechtlich festgesetzt.

Bestandteil der II. Änderung im östlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche für „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, welche vom DRK genutzt wird. Die Fläche ist mit einer Vielzahl älterer, überwiegend nicht sanierungswürdiger, Gebäuden belegt, und bedarf, auch aus städtebaulicher Sicht, einer grundsätzlichen Neuordnung. So sollen Gebäude abgerissen sowie teilweise durch Neubauten ersetzt werden.

Zur Ermöglichung von Ersatzbauten an gleicher Stelle, wird von der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen abgesehen. Gemäß Rechtslage ist die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich nicht erforderlich, da es sich bei ihnen nicht um Gebiete gemäß BauNVO handelt.

Der nördliche Bereich des Grundstückes der Gemeinbedarfseinrichtung ist derzeit mit einer Vielzahl von Nebengebäuden bebaut. Dieses stellt einen städtebaulichen Missstand in einem Bereich dar, der durch Freizügigkeit und Weite geprägt sein soll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.19, dass „außerhalb der Baugrenzen keine Nebengebäude zulässig sind“, kommt hier nicht zum tragen, da für die Gemeinbedarfsfläche keine Baugrenzen festgesetzt sind. Zur Durchsetzung dieses Planungszieles wurde eine „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ ausgewiesen.

7. Inhalt der Planung

Die Erweiterung und Abrundung der Wohnbebauung am „Körkwitzer Weg“ soll durch fünf neue Parzellen geschaffen werden. Die geplanten Parzellen weisen eine durchschnittliche Fläche von je 1.400,0 m² auf.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am „Körkwitzer Weg“ und den fünf neuen westlich gelegenen Parzellen soll ein 6,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Rad- und Gehweg ausgewiesen werden, um somit eine direkte Verbindung zwischen Stadtgebiet und Boddenufer zu erhalten. Dieser Bereich bildete ursprünglich die Zufahrt zur Brauchwasseranlage, die der ehemaligen „Bestwood E. F. Kynder GmbH“ zur Versorgung diente. Mit der Insolvenz 1994 wurde der Betrieb dieser Anlage stillgelegt. Eine Demontage der baulichen Anlage wird zugunsten einer Grünfläche festgesetzt.

Südlich des Boddenwanderweges wird eine 10,0 m breite öffentliche Grünfläche als Trennung zu den Grundstücken verlaufen.

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 Änderungsbereich nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Ribnitz besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist.

In offener Bauweise werden eingeschossige Gebäude errichtet.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Bei „Flächen für den Gemeinbedarf“ ist die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich. Das Planzeichen 3.5 PlanzV 90 „Baugrenze“ wird in diesem Bereich zurückgenommen. Um eine Ausweitung der Bebaubarkeit in nördlicher Richtung zu begrenzen, wird ein 15,0 m breiter Streifen der als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

8. Verkehrserschließung

Das Änderungsgebiet grenzt direkt an die Kreisstraße NVP-K 1 „Körkwitzer Weg“ und ist damit verkehrstechnisch erschlossen.

Für die Ein- und Ausfahrten bzw. deren Änderungen von der Kreisstraße NVP-K 1 zu den Grundstücken sind Genehmigungen zur Straßenanbindung beim Straßenbaulastträger, hier der Landkreis Nordvorpommern, Fachgebiet Tiefbau, einzuholen.

Bei Änderung bzw. Bau öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B ist der Rad- und Gehweg mit einer Breite von 3,50 m auszubilden. Eine Nutzung erfolgt durch Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Belange der Bauleitplanung

In dem Planbereich erfolgt eine Änderung der Flächennutzung von Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz in ein allgemeines Wohngebiet. Im Rahmen der VI. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Darstellung einer Wohnbaufläche vorgenommen.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich hat keinen weiteren planerischen Einfluss oder negative Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.19.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken an diesem Standort eingeschossige Wohngebäude zu errichten.

9.2 Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. I S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit

Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

9.3 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“

Bei Planung und Bebauung sind die Bestimmungen des LWaG zu beachten. Uferbereiche sind gemäß § 81 LWaG zu schützen. Anpflanzungen im 7,0 m - Bereich ab Böschungsoberkante sind nur in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband vorzunehmen.

Wenn bei Maßnahmen im Plangebiet die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer II. Ordnung bzw. deren Kreuzung durch Ver- und Entsorgungsleitungen geplant sind, so ist davon der Wasser- und Bodenverband schriftlich in Kenntnis zu setzen.

9.4 Belange des Landesamtes für Katastrophenschutz 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.

9.5 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Erschließung 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 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die Straße „Körkwitzer Weg“ an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

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

Für Hausinstallationsanlagen mit größeren Trinkwasserverbräuchen wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfes gegebenenfalls ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

10.3 Heizung

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

10.4 Feuerlöschleinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Eine Löschwasserversorgung kann im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Nach Angaben der Wasser- und Abwasser GmbH

„Boddenland“ sind in dem Bereich des „Körkwitzer Weges“ die technischen Voraussetzungen dafür gegeben.

10.5 Fernmeldeeinrichtung

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

Deutschen Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der:

Deutschen Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

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. Des weiteren ist es erforderlich, dass die Stadt Ribnitz-Damgarten als Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Bei der Planung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

10.6 Kommunikation

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

Netzdokumentation Schwerin
Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 31
Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

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

Bei der Erschließung 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)“

10.7 Regen- und Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Dachentwässerung werden über eine öffentliche Regenwasserleitung direkt in die „Ribnitzer See“ eingeleitet.

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

10.8 Abwasserbeseitigung

Die häuslichen Abwässer werden in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. Um dies zu ermöglichen, wird eine Pumpstation auf der nördlichen Straßenseite des „Körkwitzer Weges“ gegenüber der Hauptzufahrt des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma „Bestwood E. F. Kynder GmbH“ errichtet. Das Gebäude der Pumpstation muss so groß dimensioniert sein, dass die auf dem ehemaligen „Bestwood“-Gelände anfallenden Schmutzwässer aufgenommen werden können. Für den Anschluss der geplanten Wohnhäuser im Plangebiet der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 ist vorerst der Einsatz einer Pumpe mit einer geringen Kapazität ausreichend. Als Fernziel erfolgt mit der Realisierung der Wohnbebauung „An der Ribnitzer See“ ein Umbau der Pumpe durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Der Erschließungsträger hat die technischen Details mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz abzustimmen.

10.9 Abfallbeseitigung

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

Im Bereich des „Körkwitzer Weges“ können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich

und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Das Änderungsgebiet liegt im 200,0 - m Gewässerschutzstreifen nach § 19 des Landesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen des Planverfahrens ist durch die Stadt Ribnitz-Damgarten ein gesonderter Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen zu stellen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bilanzierung des Gebietes aufgestellt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt. Die unmittelbare Nähe der Geltungsbereiche zur „Ribnitzer See“ und die Lage im sensiblen Naturraum machten einen vereinfachten Ausgleichsplan erforderlich. Der Ausgleich wird unter Anrechnung von Ökopunkten für die bereits realisierte Sammelausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese am Kuhlraeder Landweg“ abgegolten.

13. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ liegt vor. Das Gutachten mit Datum 26. März 1997 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für das Jahr 2010 betragen für die nahe des „Körkwitzer Weges“ gelegenen Bauflächen bis zu 13,4 dB(A) am Tag und 15,7 dB(A) in der Nacht.

Die Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte stellt der geringe Abstand zwischen den Bauflächen und des „Körkwitzer Weges“ dar.

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

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. bedarf es gemäß Einföhrungserlass der DIN 4109 vom 16. Juli 1999, Ziffer 2.1 für die genannten Raumarten eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Lärm, wenn der „maßgebliche“ Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt.

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB IV	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

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

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Die Umgrenzung der „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ mussten bezogen auf das Grundstück der Gemeinbedarfseinrichtung angepasst werden. Im Rahmen der I. Änderung und I. Ergänzung wurde das Planzeichen 15.6 PlanzV an die Baugrenzen gelegt. Nunmehr bezieht sich die Umgrenzung auf die die bebaubare Fläche umfassende Grenzen.

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.

14. Kataster- und Vermessungswesen

Bei der Kartengrundlage des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten handelt es sich um analoge Flurkarten des Katasteramtes Ribnitz-Damgarten in folgenden Maßstäben:

Flur 7	M 1: 2580
Flur 8	M 1: 2580
Flur 15	M 1: 1276
Flur 16	M 1: 500
Flur 18	M 1:25000
Flur 19	M 1: 2000

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

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

(7) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige

Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

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

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

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

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

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

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Weitere Belange werden von der Planänderung nicht berührt.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 06. Feb. 2007
geändert am: 11. April 2007
geändert am: 05. Juni 2007