Begründung

**zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren,**

Bebauung „Körkwitzer Weg"

Übersichtsplan - M 1:20000

Planung: **Dipl.-Ing. Rolf Günther**
Büro für Architektur und Stadtplanung
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
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.	Verkehrserschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	6
9.1	Belange der Bauleitplanung	6
9.2	Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes	7
9.3	Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“	7
9.4	Belange des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V	7
9.5	Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Wasserversorgung	8
10.3	Heizung	9
10.4	Feuerlöscheinrichtung	9
10.5	Fernmeldeeinrichtung	9
10.6	Kommunikation	10
10.7	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.8	Abwasserbeseitigung	10
10.9	Abfallbeseitigung	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
13.	Immissionsschutz	11
14.	Kataster- und Vermessungswesen	12
15.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
16.	Sonstiges	

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der III. 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 12. September 2007 eingeleitet.

Die Aufstellung der Satzung über die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente 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 dem Geltungsreich der III. Änderung stimmen der dargestellte Katasterbestand sowie die Bezeichnung der Flurstücke mit der aktuellen rechtsverbindlichen Flurkarte (ALK) überein. Hier erfolgte eine Prüfung mittels eines aktuellen Lageplanes mit Datum vom 17. August 2007 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) W. Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 10 / 18069 Rostock - Evershagen
Tel.: 03 81 / 77 64 90

1.3 Erfordernis der Änderung

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 12. September 2007 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 den Betriebssportplatz des ehemaligen Faserplattenwerkes, im Süden durch den „Körkwitzer Weg" sowie im Westen durch den ehemaligen Betriebsparkplatz des Faserplattenwerkes sowie die Bebauung des „Club der Faserplattenwerker" mit folgender Begründung zu ändern:

Als Hauptziele der Planänderung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung als weitere 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 sowie die Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu nennen.

Für den Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurden bereits die I. Änderung und I. Ergänzung sowie die II. Änderung 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. Der Satzungsbeschluss für die II. Änderung erfolgte am 20. Juni 2007.
Die III. Änderung wurde auf der Kartengrundlage des seit dem 08. März 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten erstellt.

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

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 „Körkwitzer Weg" der Stadt Ribnitz-Damgarten soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. 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 und einer Nachverdichtung 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 zwei 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 Änderungsbereich weist die rechtswirksame Fassung der III. Änderung und III. Ergänzung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" aus.
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: 2/9 tlws., 19/4 tlws.

4. Lage des Plangebietes

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

- im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges
- im Osten durch den Betriebssportplatz des ehemaligen Faserplattenwerkes
- im Süden durch den „Körkwitzer Weg"
- im Westen durch den ehemaligen Betriebsparkplatz des Faserplattenwerkes sowie die Bebauung des „Club der Faserplattenwerker"

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. 3,30 bis 3,80 m über HN.

6. Ziele und Zweck der Planänderung

Der westliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist Bestandteil der III. 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 zu überplanten Gebiet handelt es sich um Teilflächen des Betriebssportplatzes des ehemaligen Faserplattenwerkes.
Dieser Bereich wurde bereits durch die I. Änderung und I. Ergänzung sowie der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 überplant. Mit der I. Änderung und I. Ergänzung wurde die planerische Voraussetzung für die Errichtung einer Slipanlage östlich des ehemaligen „Club der Faserplattenwerker" geschaffen. Aufgrund des Ausbaues des Ribnitzer Hafens ist eine derartige Anlagen an diesem ungünstigen Standort nun nicht mehr erforderlich. Gegebenenfalls ist bei einer weiteren Entwicklung dieses Gebietes ein westlicherer Standort denkbar. Der ursprüngliche Bereich kann jetzt planerisch mit dem Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 verschmolzen werden, um die beabsichtigte Wohnhausbebauung entlang des „Körkwitzer Weges" als Einheit zu präsentieren. Ein Eingriff in den westlichen Geltungsbereich der II. Änderung trägt dazu bei, dass die entstehenden Grundstücke für die Wohnhausbebauung entsprechend zugeschnitten werden.

7. Inhalt der Planung

Die Erweiterung und Abrundung der Wohnbebauung am „Körkwitzer Weg" soll durch zwei neue Parzellen geschaffen werden. Die geplanten Parzellen weisen eine Fläche von ca. 1.200,0 m² und 1.300,0 m² auf.

Zwischen den zwei neuen Parzellen am „Körkwitzer Weg" und der westlichen Plangebietsgrenze soll ein 5,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Rad- und Gehweg ausgewiesen werden, um somit eine direkte Verbindung zwischen Stadtgebiet und Boddenufer zu erhalten. Weiterhin wird in dieser Trasse das Regenabwasserrohr, über das das gesamte Gelände der ehemaligen „Bestwood E. F. Kynder GmbH" entwässert wird, Richtung „Ribnitzer See" geführt.
Nach erfolgter Umverlegung des Regenwasserabflusses kann der bisherige Ablauf, der derzeit mittig vom Plangebiet verläuft, zurückgebaut werden.

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 Verkehrsbelästigung 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.

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 5,00 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 Feuerlöscheinrichtung

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 (Erkundigungspflicht).
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. (siehe dazu auch Pkt. 10.8). Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

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 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.

Bei der öffentlichen Erschließung des Änderungsbereiches soll auf den Bau einer Pumpstation im Abwasserbereich verzichtet werden. Der Anschluss der Grundstücke soll an eine neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung und an eine vorhandene Regenwasserleitung im Körkwitzer Weg erfolgen. Die Rohrleitungen liegen im öffentlichen Bereich relativ flach. In einigen Bereichen ist nur eine Überdeckung von ca. 80 cm vorhanden. Um die Grundstücke an diese Leitungen anzuschließen wird im

B-Plan festgesetzt, dass die Fußbodenhöhe 3,90 m über HN und 4,60 über HN liegen müssen. Damit ist gewährleistet, dass die Häuser an die Leitungen angeschlossen werden können. Aufgrund dessen werden die Leitungen in den privaten Bereichen eine Überdeckung von teilweise weniger als 60 cm haben. Den Grundstückseigentümern ist es freigestellt dieses Überdeckung zu erhöhen.

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 beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung sowie ein Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Das Änderungsgebiet liegt im 200,0 - m Gewässerschutzstreifen nach § 19 des Landesnaturschutzgesetztes. 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 Kuhlrader 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 Einführungserlass 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 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.

16. Sonstiges

Betr. der Genehmigung von gewerblichen Betrieben und Einrichtungen sind erarbeitet Detailpläne über die zuständige die Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag ein Bauprojekt incl. Baubeschreibung, Lageplan, Betriebsbeschreibung, für Arbeitsstätten, Darstellung der Technologie, genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Weitere Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

i.V.

Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 20. Aug. 2007
geändert am: 12.11.2007