

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der VII. Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	5
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	6
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	7
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.4	Verkehrerschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	9
11.	Brand- und Katastrophenschutz	10
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
13.	Altlasten	10
14.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
15.	Artenschutz	11
16.	Immissionsschutz	13
17.	Kataster- und Vermessungswesen	13
18.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
19.	Kosten	14

Anlage: Geländeschnitte mit Darstellung der Bezugshöhen

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung sowie zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) des Weiteren nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 28. Februar 2024 eingeleitet und am 24.04.2024 durch den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss ergänzt.

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat beschlossen, das Verfahren zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 Gebiet „Körkwitzer Weg“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente der Lage- und Höhenplan M 1-1000 des:
Vermessungsbüros Dipl. Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stand: 26.Juni 2024

1.3 Erfordernis der VII. Änderung

Bereits mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Jahr 2010 hat die Stadt Ribnitz-Damgarten die planerischen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im südlichen Bereich des Plangebietes beschlossen.

Nunmehr haben aktuelle Entwicklungen mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses westlich des Kreisverkehrs, also in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, neue Maßstäbe einer städtebaulichen Verdichtung vorgegeben.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten möchte diese Verdichtungstendenz für die straßenbegleitete Bebauung im Bereich der „Rostocker Straße“ und die Straße „Am See“ fortsetzen und mit der VII. Änderung des Bebauungsplanes realisieren. Sie macht daher von ihrer Planungshoheit Gebrauch und ändert in einem VII. Änderungsverfahren den verbindlichen Bauleitplan.

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zur VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 Gebiet „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. 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. Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 unterstützt die Innenentwicklung.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Bauflächen geschaffen werden. Damit wird eine Abrundung der vorhandenen Geschäfts- und Wohnbebauung an der „Rostocker Straße“ erzielt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten. Aufgrund der Gebietstypik und der Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes wird sich mit der Nachverdichtung die zur Versiegelung freigegebenen Grundflächen geringfügig erhöhen.

Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, das heißt eine entsprechende bauliche Prägung des Umfeldes vorliegt 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 der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen F-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer gemischten Baufläche.

Auf der Grundlage der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgte bereits eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten. Mit der VII. Änderung werden keine neuen Bauflächen beansprucht. Diese Änderung umfasst im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Festsetzung neuer Baugrenzen.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 15
Flurstück: 19/1, 20/4, 20/5, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 28/5, 28/6, 29/1 tlw.,

4. Lage des Plangebietes

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

- im Norden durch die Straße „Am Bürgermeistergarten“
- im Osten durch die Grundstücke „Rostocker Straße 1“ und „Rostocker Straße 7“
- im Süden durch die „Rostocker Straße“ und die Grundstücke „Rostocker Straße 5“ und „Rostocker Straße 7“

- im Westen durch die Straße „Am See“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die angrenzenden Geschäfts- und Wohnhausbebauungen in der „Rostocker Straße“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Den Bauherren wird dringend empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt zwischen 0,87 m im Norden und 2,01 m über NHN im Süden.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die von zwei Seiten durch die „Rostocker Straße“ und Straße „Am See“ umgrenzt wird.

Entlang der „Rostocker Straße“ haben sich ein- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in einer Mischung unterschiedlichster Hausformen, Größen und Straßenabständen entwickelt.

Die Straße „Am See“ hingegen ist weitestgehend ohne begleitende Bebauung geblieben.

Auf dem Flurstück 20/5 befindet sich ein Kleinschöpfwerk, ebenfalls auf dem Flurstück 20/5 und dem Flurstück 28/5 verläuft der Graben 39/R1a, ein Gewässer II. Ordnung, der zu erhalten und zu schützen ist.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz über die „Rostocker Straße“ und die Straße „Am See“ direkt verbunden. Der Geltungsbereich stellt sich aufgrund früherer Nutzungen mit einem geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es abgesehen von Einzelbäumen nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristige Planungsziele zur baulichen Entwicklung der Stadteingangssituation gestellt. Mit der IV. Änderung sind Nachverdichtungen im östlichen Teilbereich des B-Planes Nr. 19 festgesetzt worden und es entstand die Straße „Am Bürgermeistergarten“.

Der Bau des Wohn- und Geschäftshauses an der Westseite des Kreisverkehrs hat neue Maßstäbe für die städtebauliche Entwicklung des westlichen Stadteinganges von Ribnitz gesetzt. Diese Tendenz soll nunmehr auch für die straßenbegleitende Bebauung „Rostocker Straße“ und Straße „Am See“ fortgesetzt werden und mit der VII. Änderung Rechtskraft erhalten.

Ziel ist es, durch geschlossene und offene Bebauung nachzuverdichten, ohne vorh. Freiräume zu gefährden.

Die vorhandene Grünfläche zwischen Baufeld MI2 und Baufeld MI3 bleibt erhalten. Sie wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Damit kann ein natürlicher Lebensraum für die geschützten Arten gesichert werden.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen nicht zulässig. Im Bereich des Baufeldes 1 ist dort nur Gewerbenutzung, im Bereich der Baufelder 2 und 3 sind Nebenräume und Stellplätze gestattet, sowie ausnahmsweise Gewerbenutzung.

Zur Erfüllung der Zielstellung für eine bauliche Verdichtung des Standortes sind Gebäude in offener und geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung. Durch diese Festsetzung können auch untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der Baufelder errichtet werden.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das NHN-Niveau. Aufgrund des höhenmäßigen Einfügens in die örtliche Geländesituation (siehe Anlage Geländeschnitte) wurden für die Baufelder unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Bezugshöhen der Baufelder:

- Baufeld MI1: 2,00 m NHN
- Baufeld MI2: 1,50 m NHN
- Baufeld MI3: 1,70 m NHN

Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 1,5 m NHN betragen.

Mit dieser Höhenfestsetzung können sich die Gebäude einerseits harmonisch in das Stadtbild einfügen, andererseits ermöglichen die unter Punkt 5 der Satzung beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen einen angemessenen Hochwasserschutz. Die Gebäudehöhen werden gestaffelt als Höchstmaß wie folgt festgesetzt.

Gliederung der Höhen baulicher Anlagen je Vollgeschoss:

- bei II = 8 m
- bei III = 11 m
- bei IV = 14 m

alle Höhen als Höchstmaß; es sind nur Vollgeschosse zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen (H) entspricht der Oberkante des obersten Vollgeschosses, einschließlich Attika oder Dachrandabdeckungen und ist gleichbedeutend mit der maximal zulässigen Firsthöhe.

Die Wandhöhe (WH) wird ausschließlich für das oberste Vollgeschoss festgesetzt, auf dem ein zulässiges Staffelgeschoss errichtet werden darf. Sie bezeichnet die Oberkante der Außenwand. Brüstungen, Geländer oder vergleichbare Bauteile bleiben unberücksichtigt.

Das dritte bzw. vierte Vollgeschoss muss als Staffelgeschoss errichtet werden und hat mindestens 1,5 m hinter die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzuspringen. Die Geschosshöhe des letzten Vollgeschosses darf 4,00 m nicht überschreiten.

Die Fassaden sind mit einem klar erkennbaren Gliederungsprinzip aus horizontalen und vertikalen Gestaltungselementen auszubilden. Das oberste Vollgeschoss ist dabei gestalterisch deutlich vom darunterliegenden Geschoss abzusetzen; dies kann insbesondere durch abweichende Oberflächenstrukturen, Materialien und/oder Farbgestaltungen erfolgen.

Fassaden: Verblendmauerwerk, Putz / Beton oder Glas,
 Kombinationen sind zulässig.

Durch diese baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Stadtbild weitergeführt werden. Die Bebauung orientiert sich mit den Staffelgeschossen und den Gebäudeabmessungen an die aktuelle Bebauung am Kreisverkehr. Die höhenmäßige Staffelung der Gebäude ist Planungsziel. Sie sorgt für Raumbildung und Abwechslungsreichtum.

Die Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme der Bereiche der vorgesehenen Zufahrten, im Bereich der Aufhöhungsflächen durch Winkelstützelemente abzusichern. Die Winkelstützelemente sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich in einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

Bei Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen kann sich die erforderliche Abstandstiefe entsprechend den Regelungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern auf 1,50 m reduzieren. Der dadurch entstehende Randstreifen ist zu begrünen.

Die örtlichen Bauvorschriften nach §86 LBauO M-V sind erforderlich um eine hinreichende Eingliederung der Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild zu gewährleisten und um nachbarschützende Belange beachten zu können.

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 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche VII Änderung	4.400,0	100,00
Grundstücksfläche MI, gesamt	3.860,0	87,73
Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	(2.316,0)	(52,64)
Private Grün- und Gartenflächen	(1.544,0)	(35,09)
Öffentliche Grünfläche	540,0	12,27

Hinweis: Die festgesetzte GRZ ergibt eine versiegelte Fläche von 2.316,00 m², dies entspricht ca. 50% der Plangebietsfläche der VII. Änderung des B-Plan Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten.

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum Ribnitz in ca. 200,0 m Entfernung vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegenen Haltestellen des Stadtverkehrs befinden sich in der „Langen Straße“ in Höhe der Kirche Ribnitz bzw. im „Körkwitzer Weg“ und in der „Rostocker Straße“.

8.4 Verkehrserschließung

Die VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung. Die neuen Baufelder sind verkehrlich durch öffentlich gewidmete Straßen wie folgt erschlossen:

Baufeld MI 1 und MI 2 über die Straße „Am See“,

Baufeld MI 3 über die Straße „Am Bürgermeistergarten“.

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.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich ohne Rückwärtsfahren möglich. Um die 14-tägige Müllanfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes, auf der dafür gekennzeichneten Fläche, zum Abtransport bereitgestellt werden.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Baufelder Teil einer gemischten Baufläche. Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

Bei der Errichtung gewerblicher Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Bauunterlagen über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zuzuleiten.

Sofern für Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese Gewässerbenutzung der unteren Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenfalls anzuzeigen sind, gemäß § 20 Abs. 1 LWaG, Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl).

Bohrungen sind Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, sie bedürfen ebenfalls vor Baubeginn der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises V-R.

Eine Grundwassergefährdung durch wassergefährdende Stoffe während der Bauphase ist auszuschließen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Blumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen. Für die Fällung von Bäumen ist gemäß § 18 NatSchAG M-V ein

entsprechender Antrag zu stellen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen und umzusetzen.

Infolge der sehr geringen natürlichen Geländehöhe der zu bebauende Fläche haben aus heutiger Sicht Hochwasserschutzmaßnahmen höchste Priorität und finden unter Pkt. 5 der Satzung wie folgt Beachtung: Die zu bebauende Fläche ist großflächig auf eine Höhe von 1,50 m NHN anzufüllen. Das verwendete Auffüllmaterial muss frei von wassergefährdenden Stoffen sein und eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Hierfür ist ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von mindestens 1×10^{-8} m/s nachzuweisen. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes bei den zu errichtenden Gebäuden muss die Oberkante Fertigfußboden EG mindestens 1,50 m NHN betragen.

Im Hinblick auf die Überflutungsgefährdung des Standortes ist innerhalb des Plangebietes auf eine Gebäudeunterkellerung zu verzichten. Alle baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude sind gegenüber Wasserständen von 2,50 m NHN zur Vermeidung bzw. Verringerung von Hochwasserschäden standsicher zu gründen.

Darüber hinaus sind bei neu zu errichtenden Gebäuden weitergehende Hochwasserschutzmaßnahmen wie wasserdichtes Mauerwerk, Verschlusseinrichtungen an Gebäudeöffnungen sowie Sicherheit für elektrische Anlagen und sonstige Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,50 m NHN zu gewährleisten.

Im Zuge weiterführender Planungen ist ein Lage- und Höhenplan den Bauantragunterlagen beizufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land M-V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Da in den Festsetzungen der VII. Änderung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften enthalten sind, wird auf die Rechtsverbindlichkeit des § 84 Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) hingewiesen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ist im Bereich der VII Änderung nur tlw. erschlossen. Die Straße „Am See“ hat keinen Schmutz- und Regenwasseranschluss. In Abstimmung mit dem AWZV Körkwitz und dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ stehen folgende Anschlüsse zur Verfügung.

Schmutzwasser:

MI1 und MI2 – „Rostocker Straße“

MI3 – Straße „Am Bürgermeistergarten“

Regenwasser:

MI1, MI2 – „Rostocker Straße“

MI2, MI3 – über Regenrückhalteanlagen und Nachweis der Einleitmenge in den Graben 39/R1a.

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse der neu ausgewiesenen Grundstücke in das öffentliche Netz sind zu beantragen und nach Maßgabe der Versorgungsträger herzustellen. Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Verband gemäß der geltenden Satzung zu übergeben.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser der neugeplanten Bebauung in den Graben 39/R1a ist nur mit Zustimmung des WBV „Recknitz-Boddenkette“ und nur im Rahmen der Kapazität des Schöpfwerkes möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Fernmeldeeinrichtungen und Erdgas wird durch die Anschlüsse an die jeweiligen Versorgungsnetze gewährleistet. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abzuschließen.

11 Brand- und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude sind folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m³/h

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m, im Löschbereich zur Verfügung stehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Radius von 300 m auf die tatsächlich nutzbare Wegstrecke bezieht und nicht auf eine Luftlinie über Gebäude oder fremde Grundstücke. Die Gemeinde hat die erforderliche Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes bereitzustellen. Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern- Rügen ist grundsätzlich erforderlich.

Innerhalb des vorgeschriebenen Einzugsbereiches befinden sich mehrere Hydranten. Gemäß Hydrantenplan sind je ein Überflurhydrant in Höhe Rostocker Straße 1 und Körkwitzer Weg 1 sowie je 1 Unterflurhydrant in Höhe Rostocker Straße 16 und auf dem Parkplatz Gänsewiese vorhanden.

Die geplanten Gebäude der Gebäudeklasse 4 gemäß S 2 Abs. 3 Nr. 4 der Landesbauordnung M-V, die keine Sonderbauten sind und deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden soll, sind hinsichtlich der Aufstellfläche für Rettungsgerät der Feuerwehr nur mit Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle zulässig.

12. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten 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 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. Diese Aussage wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

13. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

14. 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 Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume. Gegenwärtig sind zwei Bäume in der Planzeichnung als zur „Fällung vorgesehene Bäume“ gekennzeichnet. Dabei handelt es

sich im Baufeld MI 1 um eine Eibe $U=0,94$ m; $K= 6,00$ m und im Baufeld MI 2 um eine Weide $U=1,41$ m; $K= 8,00$ m. Weitere im Plangebiet vorhandene Bäume sind in der Planzeichnung als zur Erhaltung festgesetzt.

Bei der späteren Gebäudeplanung ist zu beachten, dass Gebäude und deren Zufahrt nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) angrenzender Bäume zu errichten sind.

Bei Aufschüttungen ist darauf zu achten, dass der Wurzelschutzbereich des zu erhaltenden Baumbestandes nicht überdeckt wird und die natürliche Oberfläche erhalten bleibt.

Bei Erforderlichkeit der Fällung von nach § 18 NatschAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) geschützten Bäumen ist ein gesonderter Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des LK V-R zu stellen. Die geplante Fällung gesunder Bäume bedarf detaillierter Angaben zur Art, zum Stammumfang (U) und Kronendurchmesser (K) sowie einer Begründung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

15. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung:

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

Maßnahme 1: Einsatz einer fachlich versierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die die Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen hat sich die ÖBB mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) über das weitere Vorgehen abzustimmen (fachgerechtes Bergen, Versorgen und wieder Ausbringen der Tiere, Ausgleich).

Maßnahme 2: Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
- Einsatz von Intervallschaltungen.

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel

Maßnahme 1: Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

Sollen die Arbeiten bis in die Brutsaison fortgeführt werden,

müssen durch die ÖBB ggf. Vergrämungsmaßnahmen angeordnet (z.B. Abschieben der Vegetation) bzw. die Arbeiten gelenkt und zeitlich abgestimmt werden.

Maßnahme 2: Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.

Vermeidungsmaßnahme Amphibien

Maßnahme 1: Der Baustellenbereich ist im Zeitraum Mai/Juni vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun zu sichern. In Abständen von ca. 20 m sind an der Innenseite selbstentleerende Fangeimer zu installieren. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist das Baufeld direkt vor Beginn der Baufeldberäumung gründlich auf

Amphibien abzusuchen. Dabei sind vor allem liegende Gehölze, totes Pflanzenmaterial, Steine und Ablagerungen zu untersuchen und umzudrehen. Bei Funden von Amphibien sind diese einzusammeln und in ungefährdete Bereiche umzusiedeln.

Alternativ ist es möglich, das potenzielle Laichgewässer durch eine qualifizierte Fachkraft entsprechend den Vorgaben nach MLU M-V (2018) auf Amphibien zu untersuchen (mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn). Sollten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nachgewiesen werden, können Einzäunung und Absammeln entfallen.

Maßnahme 2: Sichern von ebenerdigen baulichen Strukturen mit steilen Wänden (Gullys, Schächte) durch Absperrungen (Maschenweite 3 mm) oder Ausstiegshilfen. Alternativ ist es möglich, das potenzielle Laichgewässer durch eine qualifizierte Fachkraft entsprechend den Vorgaben nach MLU M-V (2018) auf Amphibien zu untersuchen (mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn). Sollten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibien nachgewiesen werden, können die Sicherungen entfallen.

CEF-Maßnahmen (Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

CEF – Maßnahme Fledermäuse/Brutvögel:

Maßnahme: zur Umsetzung des B-Plans und bei Fällung von Bäumen:

- Untersuchung des Baubestandes und der Bäume und Ermittlung des Kastenbedarfs durch einen Fledermaussachverständigen,
- Installation von Fledermauskästen aus Holzbeton in Gehölzen der Umgebung
- Anbringung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus)
- Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand)
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze)

- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!)
- Umsetzung der Maßnahme mindestens 6 Monate vor Beginn der Arbeiten und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde
- Betreuung aller Montagearbeiten der Kästen durch einen Fledermaussachverständigen

16. Immissionsschutz

Die mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzten Lärmpegelbereiche behalten weiterhin ihre Gültigkeit. In der Planzeichnung wurden lediglich geringfügige Angleichungen an die bestehenden Flurgrenzen vorgenommen. Eine Änderung der Voraussetzung für die Lärmvorsorge ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entstanden.

Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind für Schlafzimmer und überwiegend zum Schlafen genutzte Wohnräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Mögliche Immissionskonflikte sind vom jeweiligen Einzelvorhaben abhängig und im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist nachzuweisen.

17. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 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 verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(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 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

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.

18. 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

19. Kosten

Die Kosten des Planverfahren trägt der Vorhabenträger. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen und zur Sicherung der Erschließung ist zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Ribnitz-Damgarten ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Thomas Huth
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 27. Mai 2025
Ribnitz-Damgarten, 08. Dez 2025
Ribnitz-Damgarten, 20. Mai 2026