

Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr.74
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
gemäß § 10 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für den Bereich
„Wohnbebauung ,Barther Straße“**

Auftraggeber: Stadt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 11
Mail: g.keil@ribnitz-damgarten.de

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



Stand: 17. Juli 2026

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Technische Grundlage	4
1.3	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	6
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	6
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	7
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	8
3.	Baugebiet	8
4.	Lage und Größe des Plangebietes	8
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	9
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	9
7.	Planungsziele	10
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	11
8.1	Gestaltung des Baugebietes	11
8.2	Art der baulichen Nutzung	11
8.3	Maß der baulichen Nutzung	12
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	14
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	14
8.6	Verkehrerschließung	14
9.	Auswirkungen der Planung	16
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	17
10.1	Elektroenergieversorgung	17
10.2	Straßenbeleuchtung	18
10.3	Wasserversorgung	18
10.4	Heizung	18
10.5	Feuerlöscheinrichtung	18
10.6	Fernmeldeeinrichtung	19
10.7	Kommunikation	21
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	21
10.9	Abwasserbeseitigung	22
10.10	Abfallbeseitigung	22

11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	23
12.	Altlasten	23
13.	Naturschutz	25
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	25
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	25
14.	Immissionsschutz	26
15.	Kataster- und Vermessungswesen	27
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
17.	Kostenschätzung	28

Mit den Anlagen:

Anlage 1 „Detailuntersuchung nach § 3 Absatz 4 BBodSchV“

Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“

Anlage 3 „Schalltechnische Begutachtung“

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Seite 189).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25. April 2012 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 11. Juli 2024 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-von-Flotow-Ring 18
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

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

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten fasste den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.74 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße‘“ gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Der Bebauungsplan Nr.74 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss bzw. entlang der „Barther Straße“ auf zwei Geschossen, hier mit barrierefreien Wohnungen. Gerade in der Innenstadt Damgarten besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnraum, dem dieses Vorhaben Rechnung trägt. Der Stellplatzbedarf für PKW kann auf den Grundstücken selbst grundsätzlich realisiert werden.

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

Da die Fläche des Bebauungsplanes noch größtenteils bebaut und von baulicher Nutzung vollständig umgeben ist, das heißt, eine entsprechende bauliche Prägung unmittelbar vorhanden ist und der Tatbestand einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen nachgewiesen wird, ist eine besondere Förderung des Standortes durch die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten vor.

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

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.74 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.74 der Stadt Ribnitz-Damgarten werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

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

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

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

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

Die vorgenannten Kriterien treffen im vorliegenden Bauleitverfahren der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht zu. Weitere sich in Aufstellung befindende Bebauungspläne bilden keinen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.74.

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

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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

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

Gesamträumliche Entwicklung

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

weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

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

Tourismusräume

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

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

Landwirtschaftsräume

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

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

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

Weiterhin liegt die Stadt Ribnitz-Damgarten auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ im Westen und Norden und „Vorpommersches Flachland“ im Osten bzw. der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, die südlich anschließt.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 28. April 2021 die dritte Neubekanntmachung. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“ am 10. Mai 2021.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr.74 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße‘“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

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

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Damgarten

- Flur 1
Flurstück: 1203/1, 1204/1, 1205/1, 1206, 1207, 1209/1, 1210/1, 1211/1, 1212/1, 1213/1, 1214, 1215, 1216/1, 1217/1, 1218/1, 1219, 1220/1, 1221, 1222, 1223/3, 1224/1, 1229/10, 1734/1, 1736

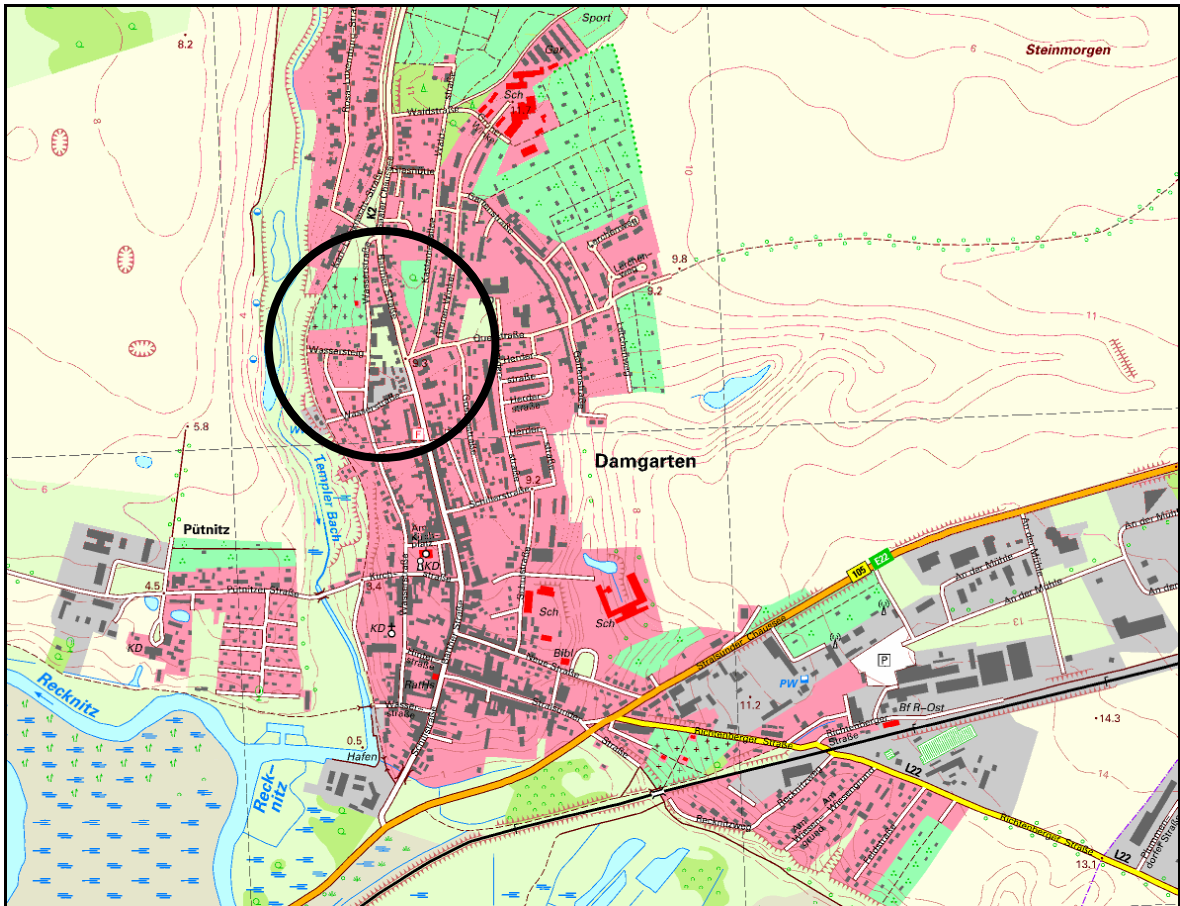
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch das Grundstück „Barther Straße 114“
- im Osten durch die „Barther Straße“
- im Süden durch die Grundstücke „Wasserstraße 73a“, „Wasserstraße 75a“ und „Barther Straße 112“
- im Westen durch die „Wasserstraße“

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.000,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für das geplante Vorhaben geeignet ist.

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 9,50 m über NHN (DHHN2016 - Deutsches Haupthöhennetz) im zentralen Bereich bis auf etwa 8,60 m über NHN im südlichen Geltungsbereich sowie 9,00 m über NHN an der nördlichen Plangebietsgrenze ab. Aufschüttungen bzw. angelegte Mulden weichen entsprechend ab.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.74 liegt im Stadtzentrum von Damgarten zwischen der „Barther Straße“ im Osten sowie der „Wasserstraße“ im Westen. Es wird allseitig von offener Wohnhausbebauung umgrenzt. Im Nordwesten schließt der „Neue Friedhof Damgarten“ an.

Damit liegt der Geltungsbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Damgartener Innenstadt und ist deshalb als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusprechen.

Das Baugebiet ist mit dem öffentlichen Verkehrsnetz direkt verbunden.

Das Plangebiet selbst liegt auf baulich vorgeprägten Flächen, ist vollständig bebaut und verkehrstechnisch durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Dominierend sind hier die ehemals gewerblich genutzten Bauten. Der Bereich wurde seit Jahrzehnten durch eine Tischlerei genutzt, wobei leerstehende Verkaufs- und Produktionsgebäude noch vollumfänglich vorhanden sind. Einige Lagerhallen werden gegenwärtig noch genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich mit einem nicht nennenswerten ökologischen Wert dar, da die Fläche großflächig durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt ist. Partiiell sind einige unbefestigte Flächen vorhanden.

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

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

7. Planungsziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hält an dem vorliegenden Planverfahren fest. Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 25. April 2012 mussten vor allem aufgrund der gewerblichen Vornutzung innerhalb des Geltungsbereiches umfangreiche und langjährige Gutachten erstellt werden, die nicht zuletzt auch zusätzliche finanzielle Auswirkungen für die Stadt Ribnitz-Damgarten hatten.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.74 weitere Wohnbauflächen im Stadtteil Damgarten zur Ergänzung und Abrundung im zentralen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bebauungen wird ein baulicher Lückenschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Gebäude, die aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhaltungswürdig sind, sowie der diversen versiegelten Verkehrsflächen.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal vier zweigeschossigen Einzelhäusern entlang der „Barther Straße“ sowie vier weiteren Wohnhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die vorhandenen Gemeindestraßen „Barther Straße“ und „Wasserstraße“. Im Plangebiet selbst ist eine Planstraße nicht erforderlich, da sämtliche geplante Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen. Lediglich eine private Zufahrtsstraße soll die rückwärtige Erschließung von zwei Grundstücken ermöglichen.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraßen „Barther Straße“ und „Wasserstraße“.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes im zentralen Bereich von Damgarten sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Stadtteiles ortstypische Einzelhäuser errichtet werden.

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit stadttypischen Wohnhäusern.

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

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Aussehen und Farben für Dachbekleidungen vorgegeben. Die zulässige Optik und die Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich in Dachziegeloptik in den klassischen Farbtönen rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Damit wird die Schaffung des gerade für den Stadtteil Damgarten benötigten zusätzlichen Wohnungsraumes ermöglicht. Zudem entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung entlang der „Barther Straße“, die durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist, so dass eine verträgliche Einfügung gewährleistet ist.

Im Geltungsbereich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig, da diese der Sicherung der Nahversorgung am Standort dienen und gleichwohl von entsprechend vorgenannten Einrichtungen keine Störwirkungen gegenüber der geplanten und bestehenden Wohnbebauung zu erwarten sind. Dies trifft auch von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu.

Zudem sind Ferienwohnungen, welche gemäß § 13a BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO betrachtet werden kann, zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles von Damgarten besonders gerecht zu werden.

Zudem kommen diese Nutzungen aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation sowie fehlenden Flächen für öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr nicht in Frage. Weiterhin besteht an dem Standort derzeit und zukünftig kein Bedarf für entsprechende vorgenannte Nutzungen.

In Folge kann nun davon ausgegangen werden, dass zumindest aus planerischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für diesen Standort gewährleistet sind.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Mit den Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 kompakte ein- und zweigeschossige Wohngebäude umsetzbar, so dass raumsparend gebaut werden kann.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet für das Baugebiet 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. für das Baugebiet 2 von 0,5 festgesetzt. Dabei wird der nach § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet im Baugebiet 1 eingehalten sowie im Baugebiet 2 leicht überschritten.

Im Baugebiet 2 wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 aufgrund des kleinen innerstädtischen Geltungsbereiches, gerade in Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze für die hinzutretenden Wohnungen notwendig.

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

Baulinien / Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baugebieten ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baulinien und Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt.

Eine Ausnahme bilden Terrassen, die die straßenabgewandten Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 3,0 m überschreiten können. Damit sollen die Gestaltungsqualität und die planerische Freiheit bei der Grundrissfindung offen gehalten werden.

Aufgrund der Anordnung der Bestandsgebäude nördlich und südlich des Geltungsbereiches sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde sich für Festsetzung einer Baulinie innerhalb des Plangebietes entschieden, um auch hier eine Gebäudeflucht zu erzielen. In der Planzeichnung sind die Gebäudefluchten gut sichtbar.

Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Die Abstandsregelungen von Gebäuden richten sich nach § 6 LBauO M-V. Als Mindestabstand sind 3,0 m zu einer Grundstücksgrenze sowie 6,0 m zwischen den Gebäuden einzuhalten.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die eingeschossigen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe mit 9,00 m über dem Bezugspunkt sowie für die zweigeschossigen Wohngebäude mit 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN (DHHN2016) und wurde mit 9,50 m festgesetzt.

Geschossigkeit

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der „Barther Straße“ zweigeschossige stadttypische Wohnhäuser entstehen. Damit wird dem Bestand in der Straße Rechnung getragen.

Die geplanten kleinteiligen, eingeschossigen Einfamilienhäuser entlang der „Wasserstraße“ passen sich der vorhandenen Bebauung westlich vom Geltungsgebiet an. Hier ist eine aufgelockerte Wohnhausbebauung mit entsprechenden Nebengebäuden sowie Hof- und Gartenflächen anzutreffen.

Haustypen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen moderne Wohnhäuser in direkter Nachbarschaft zu annähernd gleich hohen Gebäuden entstehen, die alle der Typik eines Einzelhauses entsprechen.

Zulässig ist im Plangebiet die offene Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der angrenzenden Gemeindestraßen. Damit wird zum einen dem Bestand und zum anderen einer transparenten sich unterordnenden Architektur Rechnung getragen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist im Plangebiet erforderlich, um den ortsbildprägenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern aufzunehmen und fortzuführen. Dies dient der städtebaulichen Ordnung und der Schaffung einer harmonischen Siedlungsstruktur.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baulinie / Baugrenze und deren Flucht, sprich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig,

mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören.

Vorgärten

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

Einfriedungen

Die Stadt Ribnitz-Damgarten beabsichtigt mit der Festsetzung zu den Einfriedungen vor allem, dass das Ortsbild offen gehalten wird, was unter anderem durch Gabionenwände unumstritten abschirmend und beengend wirken würde. Hingegen bringen die festgesetzten Holzzäune oder Hecken bzw. eine Kombination mit Maschendraht oder Metallgitter eine Natürlichkeit in ein Wohnquartier, auch in Hinblick auf die maximal zulässige Höhe von 1,20 m.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Plangebiet insgesamt	6.000,0	100,00
Grundstücksfläche WA, 1, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.555,0 1.533,0	42,58 (25,55)
Private Grün- und Gartenflächen	1.022,0	(17,03)
Grundstücksfläche WA, 2, Bebauungsfläche, GRZ 0,5, max. 0,75 laut §19 Abs.4 BauNVO	3.120,0 2.340,0	52,00 (39,00)
Private Grün- und Gartenflächen	780,0	(13,00)
Rad- und Gehweg, öffentlich	200,0	3,34
Verkehrsfläche, privat, einschl. Bankett	125,0	2,08

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Im kleinflächigen Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Stadtteil Damgarten vorhanden. Nahe dem Plangebiet befindet sich in der „Barther Straße“ ein Supermarkt.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der „Barther Straße“, nur etwa 50,0 m vom Plangebiet entfernt.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der östlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Barther Straße“ und im westlichen Bereich an der „Wasserstraße“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist dementsprechend nicht erforderlich.

Lediglich für ein Grundstück, welches nicht an einer öffentlichen Straße liegt, wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um so die verkehrstechnische Anbindung zu sichern. Das Grundstück liegt in zweiter Reihe hinter den Bestandsgebäuden „Barther Straße 108 / 110 / 112“.

Gemäß der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) der Stadt Ribnitz-Damgarten sind für die Wohnhäuser die entsprechende Anzahl an Stellplätzen je Wohnung auf dem Grundstück zu realisieren.

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

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist in den zwei angrenzenden Gemeindestraßen gesichert. Das Grundstück ist direkt gut erreichbar.

Bei den erforderlichen Erschließungsarbeiten ist zu beachten, dass Flächen für den Ruhenden Verkehr so gestaltet werden sollten, dass sie den heutigen tatsächlichen Maßen von Fahrzeugen gerecht werden, um Probleme bei Parkmanövern und auch Konflikte zwischen dem ruhenden und fließenden Verkehr zu minimieren.

Weiterhin sollten die Parkflächen so angelegt werden, dass überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs und ein gefahrenloses / gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern möglich ist.

Erfahrungsgemäß werden durch die Weiterentwicklung von Wohnraum immer wieder Geschwindigkeitsreduzierungen angestrebt. In diesem Zusammenhang sollte die Gestaltung der Straße in die Planung mit eingebunden werden, die eine gegebenenfalls notwendig werdende bzw. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar wird.

In den letzten Jahren wurde im Auftrag der Stadt Ribnitz-Damgarten die „Barther Straße“ saniert und dementsprechend nach den heutigen verkehrstechnischen Anforderungen überplant und ausgebaut. Dazu zählt auch der Bau des Gehweges entlang des Geltungsbereiches, der aufgrund der beengten räumlichen Situation teilweise in den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gebaut worden ist.

Mit der Fortführung der Bauleitplanung wurde der Lage- und Höhenplan, der als Kartengrundlage für die Bauleitplanung dient, aktualisiert, in dem der Gehweg natürlich auch eingemessen ist. Mit der Beibehaltung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.74 ergibt sich daraus die Konsequenz, dass die Festsetzung des Gehweges nun Bestandteil der Planung geworden ist.

Das Vorhabengebiet wird über die „Barther Straße“ und die „Wasserstraße“ erschlossen, welche den zusätzlichen Erschließungsverkehr problemlos aufnehmen sollten.

Gleichwohl muss der Vorhabenträger aufzeigen, inwiefern das Vorhaben während der Bauphase Auswirkungen auf den Straßenverkehr in unmittelbarer Nähe haben wird. Gegebenenfalls sind Maßnahmen nach § 45 Absatz 6 StVO zu beantragen.

Sofern mit Fertigstellung des Vorhabens etwaige Änderungen oder Modifizierungen in der Festbeschilderung, auch Markierungsarbeiten, vorzunehmen sind, ist bei der Verkehrsbehörde rechtzeitig, aber mindestens vier Wochen vor Freigabe der Verkehrsfläche, ein Antrag zu stellen.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Damgarten ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung entspricht allseitig der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

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

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

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

Die Möglichkeit von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber gerade für solche städtischen Bereiche, wie der Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße‘“ des vorliegenden Bauleitverfahrens vorgesehen. Der Bereich dient einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie auch einer Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr.74 unterstützt die Innenentwicklung.

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

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

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

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

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

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

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

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

Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

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

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

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

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

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

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

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

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

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS Netz GmbH nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

10.2 Straßenbeleuchtung

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

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung und kann von der Gemeindestraße „Barther Straße“ her erfolgen.

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

10.4 Heizung

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

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Bezogen auf das Plangebiet befindet sich der nächstgelegene Feuerlöschhydrant nördlich des Geltungsbereiches an der „Barther Straße“ im Einmündungsbereich „Wasserstraße“ / „Rosa - Luxemburg - Straße“.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz der Stadt Ribnitz-Damgarten erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden kann im vorliegenden Fall aus dem Versorgungsnetz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75,0 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400,0 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150,0 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) mit 800,0 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600,0 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300,0 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu

achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabegenehmigung einholen.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens aber zwei Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

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

Für die Maßnahme des Bebauungsplanes Nr.74 für den Bereich „Wohnbebauung ‚Barther Straße‘“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

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

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

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümererklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben. Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

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

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

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Der Erschließungsträger / Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Die Deutsche Telekom AG weist in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordination von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: „Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Des Weiteren weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

10.7 Kommunikation

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

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass angrenzende Anlagen der Kabel Deutschland GmbH zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Bei einer eventuellen Umverlegung der BK - Anlagen ist ein entsprechender Antrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie notwendige Arbeiten durchführen zu können.

Zur Vermeidung von Beschädigungen von Anlagen der Kabel Deutschland GmbH ist es deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Kabel Deutschland GmbH bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen Auskunft einholen (Erkundungspflicht).

Im Erschließungsprojekt sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

„Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region Hamburg / Schleswig-Holstein / Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

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

Da durch die Planung künftig weniger Flächen versiegelt sein werden, sind die vorhandenen Regenwasseranschlüsse dementsprechend ausreichend dimensioniert.

Im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist die ortsnahe Versickerung der kanalisierten Ableitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Um die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu minimieren

und Abflussspitzen im Entwässerungssystem zu entzerren wird behördlicherseits zumindest eine Teilversickerung mit Notüberlauf und die Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung für die Grundstücksbewässerung empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Hinblick auf die Beschaffenheit zu überprüfen (nach DWA A 102). Berechnungen für Versickerungsanlagen haben gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 138 zu erfolgen.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

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

10.10 Abfallbeseitigung

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

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

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

In Damgarten gibt es mehrere Standorte für Wertstoffsammelbehälter. Der nächstgelegene Standort befindet sich an der „Barther Straße“ im Einmündungsbereich „Wasserstraße“ / „Rosa - Luxemburg - Straße“.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

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

12. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 der Stadt Ribnitz-Damgarten liegt auf einer vormals intensiv gewerblich genutzten Fläche, die „ZBO Landbau“, die eine Tischlereiwerkstatt mit den entsprechenden Produktions- und Verkaufsgebäuden und Garagen beinhaltet. Diese, heute teilweise leerstehenden Gebäude sind typisch für diese Nutzungsart. Die Fläche ist als Altlastverdachtsfläche NVP/57074101701 im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern - Rügen vermerkt.

Aus diesem Grunde war das Gebiet unter den bisherigen Nutzungsabsichten Gegenstand einer „Orientierenden Altlastenuntersuchung“, die im Jahr 2013 durchgeführt wurde.

Die daraus resultierten Ergebnisse wurden jedoch durch die untere Bodenschutzbehörde als nicht ausreichend für das aktuelle Bauleitverfahren eingeschätzt, da die vermuteten bodenschutzrechtlich relevanten Bereiche nicht umfänglich genug untersucht wurden. Ziel ist dabei, die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen nach § 1 BauGB auf der geplanten Fläche mit Wohnbebauung sicherzustellen und so den Nachweis zu führen, dass eine Wohnbebauung dort möglich ist.

Entsprechend wurde im Zuge der Fortführung der Bauleitplanung durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine „Detailuntersuchung nach § 3 Absatz 4 BBodSchV“ in Auftrag gegeben. Das Gutachten des H.S.W. Ingenieurbüros Rostock mit Stand 24. Mai 2023 liegt vor und wird im Zuge der TöB-Beteiligung dem Fachdienst Umwelt der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung übergeben.

Der Untersuchungsumfang wurde durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vorgegeben und deren Umsetzung bildete die Grundlage für die vorliegende Detailuntersuchung nach § 3 Absatz 4 BBodSchV.

Die bisherigen Untersuchungen haben das partielle Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen im Untersuchungsgebiet belegt. Diese sind daher aus bodenschutzsachverständiger sowie auch aus sozialhygienischer Sicht zu sanieren, um gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Entsprechend wurden im Gutachten Vorschläge zu den notwendigen Maßnahmen bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes festgelegt.

Im Untersuchungsbereich sind vier ausgewiesene Flächen mit PAK16 belastet und vor allem deshalb sanierungswürdig, weil diese erhöhte Konzentrationen des grundwasserschädigenden und auch für die geplante wohnbauliche Nutzung in dieser Konzentration nicht tolerierbaren organischen Schadstoffes PAK16 sowie des Benzo(a)pyrenwertes aufweisen. Diese Schadstoffe dürften weiterhin bei Baumaßnahmen aus den am unmittelbaren Nahbereich anzulegenden Baugruben gefördert werden. Dies sollte durch eine vorlaufende Sanierung verhindert werden. Es

wird empfohlen, diese Bereiche im Zuge der erforderlichen Sanierungsuntersuchung nach § 6 Absatz 1 BBodSchV mit weiteren Aufschlüssen zu untersuchen, um dann den tatsächlichen, in der aktuellen Situation notwendigen Sanierungsbedarf feststellen zu können.

Für die Sanierung wird unter Berücksichtigung der weiteren Nutzung und der vorhandenen hydro-geologischen Situation der folgende Sanierungszielwert im Boden vorgeschlagen:

- PAK15: ≤ 10 mg/kg TS.
- Benzo(a)pyren: $\leq 0,5$ mg/kg TS.

Die vorgeschlagenen Sanierungszielwerte wurden aufgrund der erhöhten Konzentration der Schwellenwerte der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden der LAWA (1994), Tabelle 3 für die Einstufung von PAK herangezogen.

Für die in Erarbeitung befindliche Bauleitplanung wird vorgeschlagen, an den ausgewiesenen Flächen 1 bis 4 eine symbolhafte Markierung mit dem Planzeichen nach § 9 Absatz 5 Nr.3 BauGB „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zuzuweisen. Für die gesamte Fläche erscheint das nicht erforderlich zu sein. Die dafür nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen zu markierenden Bereiche wurden im Gutachten vorschlagsweise dargestellt.

Im Bereich von geplanten Nutzgärten bzw. einer Kinderspielfläche wird aus sozialhygienischer Sicht um Austausch des Bodens bis in die untersuchte Tiefe von 0,35 m unter GOK mit Material empfohlen, das den Vorsorgewerten Anhang II, Kapitel 4 der BBodSchV entspricht. Gleichfalls ist mit den gleichen Qualitätskriterien ein Bodenauftrag von mindestens 0,35 m an diesen Bereichen möglich, wenn dies mit den geplanten Geländehöhen in Einklang zu bringen ist.

Abschließend sollte diese Bewertung jedoch erst erfolgen, wenn nach Abbruch der Gebäude und Verkehrsflächen die dann möglichen Flächenbeprobungen, sogenannte Z-Beprobungen, durchgeführt werden können. Die hier gewonnenen Bodenproben sollten dann nach den Prüfwerten der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch ausgewertet und verglichen werden. Danach kann eine genauere Ausweisung von möglichen Sanierungsbereichen im zu Grunde liegenden Teufenbereich erfolgen.

Sollte es bei weiteren Untersuchungen Anhaltspunkte für MKW-Kontaminationen geben, dann ist der Analyseumfang entsprechend zu erweitern.

Für die weitere Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wird für die Planung, Ausschreibung und abschließende Baubegleitung die rechtzeitige Einbindung eines abfall- und altlastensachverständigen Sonderfachmannes empfohlen. Nur so können die notwendigen kostenoptimierten Lösungen konzipiert, mit dem Auftraggeber und den Behörden abgestimmt und letzten Endes umgesetzt und fachlich korrekt dokumentiert werden.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Kleingehölze oder ein Baumbestand, bis auf einen kleinen Einzelbaum in zentraler Lage des Plangebietes, sind im Bereich des städtischen Baugrundstückes nicht vorhanden. Entsprechend sind auch keine gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Durch den Bebauungsplan Nr.74 werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Die vorliegende „Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung“ mit Datum 09. April 2024 wird dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Das Umfeld der Gebäude ist weitgehend vollversiegelt. Grünflächen mit einer Eignung als Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aufgrund der Nichtnutzung des Geländes partiell als schmale Grünstreifen, teilweise mit Kleingehölzen, vorhanden.

Im Ergebnis des AFB werden Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Absatz 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG führen können.

Für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes ist ein Ersatz durch die Installation von zehn künstlichen Nistgelegenheiten bzw. drei Spatzenquartierhäusern für den Haussperling sowie zwei Halbhöhlen für den Hausrotschwanz zu erbringen. Der Ersatz wird bevorzugt am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert. Die Installation ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Für den Verlust von Fledermausquartieren wird pauschal die Installation von zehn Fledermauskästen (Einzelkästen) bzw. Quartiereinbausteinen bzw. die Installation von drei Großraum-Fledermausganzzjahresquartieren vorgesehen. Der Ersatz wird

bevorzugt am neu zu errichtenden Gebäudebestand installiert. Die Installation ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Die Abbrucharbeiten im Dachbereich und der Außenverkleidung am Gebäudebestand sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Werden bei den Abbrucharbeiten Fledermäuse entdeckt, sind diese fachgerecht zu bergen, zwischen zu halten und ortsnah am Abend wieder freizulassen. Zum Vergehen beim Auffinden von Fledermäusen ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen herbeizuführen. Die Dokumentation der ökologischen Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert vorzulegen.

Gehölzfällungen/-rodungen und Abbrucharbeiten sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Der Beginn der Baumfällungen und des Gebäudeabbruchs kann im Herbst nach vorheriger Kontrolle ab 15. August und im Frühjahr nach dem 01. März erfolgen, wenn durch fachkundiges Personal der Abschluss bzw. des noch nicht erfolgten Beginns des Brutgeschehens der Europäischen Vogelarten eindeutig nachgewiesen wurde. Der Abbruch des Dachraumes erfolgt bevorzugt im Zeitraum September/Oktober/November.

Bei vorheriger Kontrolle auf Bruttätigkeit und Nachweis des Nichtbesatzes ist die Rodung/Fällung von Gehölzen auf Antrag auch nach dem 01. März eines Jahres möglich. Die Kontrolle kann in einem Vorlauf von maximal sieben Tagen zur Fällung/Rodung erfolgen.

Werden die Abbrucharbeiten und die Flächenberäumung außerhalb der Brutzeit vor dem 28. Februar eines Jahres begonnen und ununterbrochen fortgesetzt, ist eine Fortführung der Abbrucharbeiten während der Brutzeit möglich. Als Unterbrechung gilt ein Zeitraum von mehr als sieben Tagen ohne Abbruch-/Beräumungstätigkeit.

Sollten beim neu zu errichtenden Gebäudebestand Fensterfronten mit Einzelfenstern von mehr als 1,0 m x 1,5 m geplant werden, ist zur Vermeidung von Anflügen eine Beurteilung gemäß LAG-VSW (2021) vorzunehmen. Sollte ein hohes Kollisionsrisiko für Vögel ermittelt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Kollisionen bei der Planung vorzusehen.

Bei Durchführung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und den CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 12. Januar 2023 wird dem Fachbereich Immissionsschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen als zuständige Behörde zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der TöB - Beteiligung vorgelegt.

Die Berechnungen zeigen, dass Straßenverkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet aufgrund der für ein allgemeines Wohngebiet anzusetzenden Beurteilungsmaßstäbe bestimmend sind. Sie führen an den östlichen straßenzugewandten Baufeldern zu Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte um bis zu 13 dB(A).

Als Maßnahme zur Reduzierung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In der Satzung werden unter Teil B „Textliche Festsetzungen“ entsprechende Maßnahmen bestimmt.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau - Zufahrtsbereich 150,0 m² x 55,00 €	8.250,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 100,0 m x 45,00 €	4.500,00 €
03	Regenentwässerung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 100,0 m x 65,00 €	6.500,00 €
05	Abbruch pauschal	150.000,00 €
06	Nebenkosten	5.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 180.750,00 €
+ 19 % MwSt.		= 34.342,50 €
Gesamtsumme (brutto)		= 215.092,50 € =====

Thomas Huth

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 21. Januar 2013
geändert am: 21. August 2024
geändert am: 17. Juli 2026