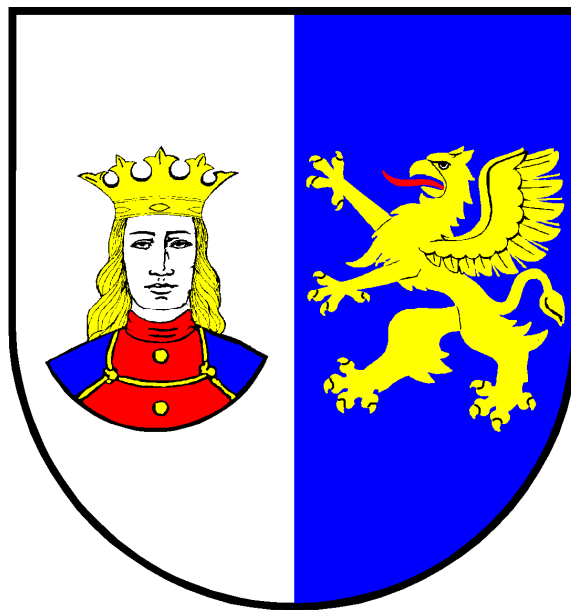


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 110
"Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs"
der Stadt Ribnitz-Damgarten



Entwurf für Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

16. September 2024

Änderungen und Ergänzungen zur Fassung vom 08.01.2024 in rot und kursiv



16. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Angrenzende städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde
 - 5.3. Bodenwertzahl
 - 5.4. Denkmalschutz
 - 5.5. Naturschutz
 - 5.6. Gewässerschutz
 - 5.7. Immissionsschutz
 - 5.8. Wald
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Abstellräume
 - 6.5. Spielplatz
 - 6.6. **Grünflächen**
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Telekommunikationsanlagen
 - 7.8. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur



16. September 2024

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 110 Nördlicher Ahornring,
Dipl.-Ing. Architekt Wolfgang Hillemeyer, 33102 Paderborn, 30.06.2023
- Auswertung der Verkehrszählung, Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH,
Allerstorfer Chaussee 3b, 18337 Marlow von 08/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 110
„Nördlicher Ahornweg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten,
PfaU GmbH, Vasenbusch 3, 18337 Marlow OT Gresenhorst, August 2023
- Biotopkartierung
für den Bebauungsplan Nr. 110 „Nördlicher Ahornweg“
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
PfaU GmbH, Vasenbusch 3, 18337 Marlow OT Gresenhorst, Dez. 2023
- *Vorprüfung des Einzelfalls gemäß BauGB § 13a
für den Bebauungsplan Nr. 110
„Nördlicher Ahornweg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten,
PfaU GmbH, Vasenbusch 3, 18337 Marlow OT Gresenhorst, Juli 2024*



16. September 2024

1. Planerfordernis, Planverfahren, qualifizierter B-Plan

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung von Wohnhäusern auf landwirtschaftlichen Flächen gehört nicht zu den nach § 35 zulässigen Vorhaben. Zur Realisierung eines Wohnbauprojekts ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Aufstellung des B-Plans soll im *beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 215a BauGB* durchgeführt werden. *Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 02.05.2022 gefasst.*

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über einen Flächennutzungsplan, dessen III. Neubekanntmachung am 11.05.2021 rechtswirksam wurde. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet bei einer geringfügigen Parzellenunschärfe als Wohnbaufläche aus. Der B-Plan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufstellung des B-Plans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs" dient der städtebaulichen Neuausrichtung von landwirtschaftlichen Flächen mit geringen Bodenwertzahlen am Nordrand des Ortsteils Klockenhagen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einzelhäusern
- Sicherung der Erschließung
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung

Ziel für die Aufstellung des B-Plans ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Mit der Planung soll dem örtlichen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen -u.a. für das Gut Klockenhagen - entsprochen werden. Dazu sollen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch zumindest ein Einfamilienhaus errichtet werden. Insgesamt sollen 5 Wohnhäuser mit je 4 Wohnungen und ein Einfamilienhaus, also maximal 21 Wohneinheiten entstehen. Die städtebauliche Idee ist in anliegendem Konzept dargestellt.

Mit dem B-Plan werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.



16. September 2024

Die Stadt Ribnitz-Damgarten möchte aktiv tätig werden und Wohnraum entsprechend des vorhandenen Bedarfs, insbesondere für jüngere Mitarbeiter der örtlichen Betriebe, schaffen. Die Stadt möchte damit den Standort Ribnitz-Damgarten attraktiv gestalten.

Mit der Umsetzung des B-Plans wird landwirtschaftliche Nutzfläche in der Größe von ca. 0,6 ha in Bauland bzw. zugehörige Grün- und Verkehrsfläche umgewandelt. Von diesen 0,6 ha Landwirtschaftsfläche wurden in den letzten Jahren ca. 0,3 ha bearbeitet. Zur vorhandenen Wohnbebauung wurde ein Streifen von ca. 10 ... 12 m Breite als Grünfläche nur wenig bearbeitet. Die Situation ist im Luftbild auf Seite 14 gut erkennbar. Durch die Umwandlung vereinfacht sich die Bearbeitung der Restflächen mit landwirtschaftlicher Großtechnik.



16. September 2024

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP MV)

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist als **Mittelzentrum** definiert.

Absatz 3.2 „Zentrale Orte

- (7) Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.“

Das LEP MV kennzeichnet den Bereich des Ortsteils Klockenhagen und somit auch das Plangebiet als „**Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**“ und als „**Vorbehaltsgebiet Tourismus**“.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung (in den Programmsätzen mit **Z** gekennzeichnet) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie können nicht im Rahmen von Abwägungs- und Ermessensentscheidungen überwunden werden.

Zu beachten ist der Absatz „4.1 **Siedlungsentwicklung**“ mit folgenden Programmsätzen:

- „(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

...



16. September 2024

- (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
...
- (7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.

Die Programmsätze zur Siedlungsentwicklung werden bei der Aufstellung des B-Plans Nr.110 beachtet.

Für die **Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft** gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Absatz „4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (1) Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Sie sollen bei der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der Rohholzproduktion sowie der Landschaftspflege unterstützt werden.
- (2) Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)**
Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen.
- (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

Die Wertzahl im Plangebiet liegt bei 37, also deutlich unter 50.

Im Plangebiet sollen landwirtschaftliche Flächen einer neuen Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Die Stadt Ribnitz-Damgarten entscheidet sich in enger Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsbetrieb in der Abwägung zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Begründet wird diese Abwägung mit den geringen Ackerzahlen und dementsprechend geringen landwirtschaftlichen Erträgen sowie mit den schon beschriebenen Gründen für die Aufstellung des B-Plans.

Für die **Vorbehaltsgebiete Tourismus** gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:



16. September 2024

Absatz „4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

- (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Es werden keine touristisch genutzten Flächen und keine für den Tourismus interessanten Flächen für das künftige Wohngebiet umgewandelt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten entscheidet sich in der Abwägung zwischen Tourismus und Wohngebiet für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Das Projekt steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Mit Landesverordnung vom 19.08.2010 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und die raumordnerischen Festlegungen der Karte im Maßstab 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern für verbindlich erklärt. Von den bisherigen Änderungen des RREP VP sind Wohnbauflächen nicht betroffen.

Der Bereich des Ortsteils Klockenhagen und somit auch das Plangebiet ist auf der Karte zum RREP VP als **Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum** und als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** ausgewiesen. Damit gelten folgende Programmsätze:

Absatz „3.1.3 Tourismusräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.
- (6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen 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.“

Durch Aufstellung des B-Plans werden keine touristisch genutzten Flächen und keine für den Tourismus interessanten Flächen für die künftigen Wohngebietsflächen umgewandelt.

Absatz „3.1.4 Landwirtschaftsräume

- (1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen,



16. September 2024

ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sollen landwirtschaftliche Flächen einer neuen Nutzung als Wohngebiet zugeführt werden. Die Stadt Ribnitz-Damgarten entscheidet sich in enger Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsbetrieb in der Abwägung zwischen Landwirtschaft und Photovoltaikanlagen für die Ausweisung eines Wohngebiets. Begründet wird diese Abwägung mit den geringen Ackerzahlen und dementsprechend geringen landwirtschaftlichen Erträgen sowie mit den schon beschriebenen Gründen für die Aufstellung des B-Plans.

3.3. Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt bei der Beurteilung der Plananzeige der Stadt Ribnitz-Damgarten zu folgendem Ergebnis:

„mit dem o. g. Vorhaben soll ein Wohngebiet mit 5 eingeschossigen Einzelgebäuden mit je max. vier Wohneinheiten entwickelt werden. Der Standort schließt an den Siedlungsbestand des Ortsteils Klockenhagen an. Mit der Planung soll dem örtlichen Bedarf an Mitarbeiterwohnungen - u.a. für das Gut Klockenhagen - entsprochen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ribnitz-Damgarten weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche aus.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der regionalplanerischen Vorgabe, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat (Ziel 4.1 (4) RREP VP). Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum und in dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Für die weitere Planung sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.“¹

Zu den abgestimmten 20 Wohneinheiten wurde eine Wohneinheit hinzugefügt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird um Toleranz gebeten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass die Inhalte der obigen Stellungnahme auf Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe fortgelten.²

¹ Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.10.2022 im Rahmen der Plananzeige

² Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 10.06.2024



16. September 2024

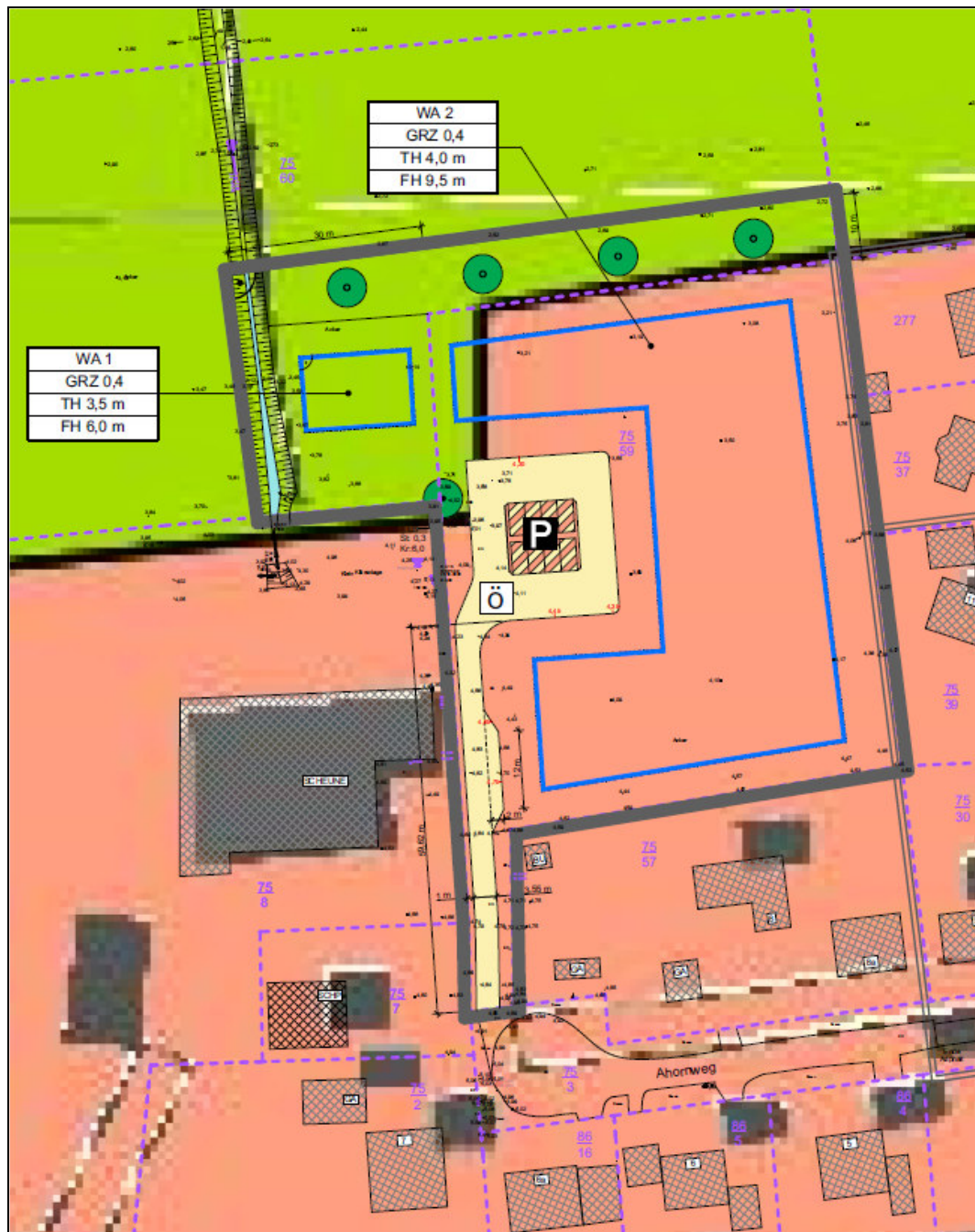
3.4. Flächennutzungsplan

Der mit Datum vom 27. Juli 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde nach Einarbeitung von Ergänzungs- und Änderungsverfahren sowie von Berichtigungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB am 22. September 2008 erstmalig und am 21. November 2011 das zweite Mal neu bekannt gemacht.

Die nunmehr III. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten trägt den Stand vom 25. März 2021. Der Beschluss über die III. Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wurde am 10.05.2021 bekannt gemacht.



16. September 2024



Wohnbauflächenausweisung der III. Neubekanntmachung, überlagert mit Geltungsbereich, Baugrenzen und Verkehrsflächen des B-Plans Nr. 110
Das Plangebiet ist im Wesentlichen als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Ca. 600 m² des geplanten Wohngebiets sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der B-Plan wird somit grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



16. September 2024

Die am Nordrand des B-Plans ausgewiesene Grünfläche nimmt den nicht bewirtschafteten Grünlandstreifen (sh. Absatz 5.1.) auf und dient der Trennung von Wohngebiet und landwirtschaftlichem Ackerbau.

3.5. Angrenzende städtebauliche Satzungen

Westlich des Plangebiets befindet sich das Plangebiet des B-Plans Nr. 26 „Wohnbebauung Katenfeld“.

Gemäß der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 ist für die Grundstücke zwischen Plangebiet B-Plan Nr. 110 und der Wendeschleife „Am Katenfeld“ ein reines Wohngebiet ausgewiesen, weitere Teile des B-Plans Nr. 26 sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im nördlichen Teil des B-Plans Nr. 26 wurde die III. Änderung des B-Plans Nr. 26 wirksam, die jedoch die Baugebietsausweisungen nicht änderte.



16. September 2024

4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 "Wohnbebauung nördlich des Ahornwegs" umfasst das Flurstück 75/56 und Teilflächen der Flurstücke 75/3 und 75/60 der Flur 1 der Gemarkung Klockenhagen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten durch die vorhandene Bebauung „Am Katenfeld“
- im Süden durch die vorhandene Bebauung „Ahornweg 8“
- im Westen durch die vorhandene Bebauung „Ecke Wiencke 9“

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets wurde für die Plangebietsgrenze zur Grenze zwischen den Flurstücken 75/59 und 75/60 eine Parallele in 10 m Abstand konstruiert. Diese Parallele wurde über das Flurstück 75/59 hinaus um 30 m verlängert. Von dort wird die Plangebietsgrenze im rechten Winkel in Richtung des Flurstücks 75/8 geführt.

Am südlichen Rand des Plangebiets wurde das Plangebiet zur Darstellung der Erschließung in Richtung des vorhandenen Ahornwegs erweitert.

Der Bereich des neuen Wohngebiets fällt von Süd nach Nord leicht ab. Zur Orientierung werden folgende Höhen des vorhandenen Geländes am Rand des Wohngebiets aus der Planzeichnung genannt:

Nordwestecke	3,45 m	Nordostecke	3,21 m
Südwestecke	4,62 m	Südostecke	4,46 m DHHN 2016



16. September 2024

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Die Flächen des Plangebiets wurden in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen als Ackerflächen genutzt.

Gemäß www.geoportal-mv.de/gaia, Einsichtnahme am 22.06.2023, wurden zwischen Ackernutzung und angrenzender Bebauung ca. 10 m breite Streifen aus technologischen Gründen von der landwirtschaftlichen Bearbeitung ausgenommen. Durch die Wohngebietsausweisung wird die Bearbeitung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche mit großer Landtechnik vereinfacht. Mit der nördlichen Plangeietsgrenze wird diese Bewirtschaftungsgrenze aufgenommen.





16. September 2024

5.2. Baugrund, Altlasten, Bodenmanagement und Munitionsfunde

Zur Vorbereitung des Baugebiets wurden vom Brunnenbaumeister Peter Knull am 18.04.2023 insgesamt 6 Sondierungen bis mindestens 3 m unter Gelände niedergebracht.

Dabei wurden folgende Bodenarten angetroffen:

Mutterboden; Feinsand, schluffig, humos in einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,9 m

teilweise Feinsand, schluffig in einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,6 m

Mergel, Feinsand, schluffig, schwach tonig bis Ende der Sondierung

Die Beschaffenheit der wesentlichen Mergel-Feinsand-Schicht wurde als steif, in tieferen Lagen als fest bezeichnet. Damit steht grundsätzlich tragfähiger Baugrund an. Für die einzelnen Gebäude sind weitergehende Baugrundgutachten anzufertigen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Anfallendes Aushub- und Abbruchmaterial ist durch einen fachkundigen Sachverständigen bzw. ein altlastenkundiges Ingenieurbüro auf Grundlage der neuen, ab 01.08.2023, geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beurteilen. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwendung des Bodenaushubs, d.h. die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, die neuen ab 01.01.2023 geltenden §§ 6-8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen.³

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

³ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024



16. September 2024

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben einsehbar.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.3. Bodenwertzahl

Die Acker- oder Grünlandzahl beträgt für das gesamte Plangebiet nach <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> 37 Bodenpunkte. Die Zahl wurde am 22.06.2023 ermittelt.

5.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine **eingetragenen** Baudenkmale **und keine** Bodendenkmale bekannt.⁴

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.5. Naturschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine Anteile von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten (LSG, NSG, Biosphärenreservate, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete) und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Geotope.

5.6. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

⁴ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024



16. September 2024

Hinweise zu Grundwasserabsenkungen

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse/Bohrungen

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z.B. Baugrunduntersuchungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. 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. Innerhalb der Baugruben ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bindemittel, Auffangwannen oder ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.⁵

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.

5.7. Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 zu bewerten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005, Teil 1 ⁶, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ Nach DIN 18005, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WR) festgelegt:

tags: 55 dB (A)
nachts: 45 dB (A) bzw. 40 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm.

Für das Plangebiet sind keine immissionsschutzrelevanten Lärmquellen feststellbar. Die Gemeindestraßen Ahornweg und Am Katenfeld dienen nur dem Anliegerverkehr. Die Landesstraße L 21 befindet sich in mindestens 220 m Entfernung zum Plangebiet, zudem

⁵ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024

⁶ DIN 18 005, Mai 1987



16. September 2024

werden große Teile des Plangebiets durch bereits vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt.

Das östlich angrenzende Wohngebiet wurde im B-Plan Nr. 26 „Wohnbebauung Katenfeld“ teilweise als reines Wohngebiet mit noch höheren Schallschutzanforderungen ausgewiesen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

5.8. Wald

In der Nähe des Plangebiets befindet sich kein Wald.



16. September 2024

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit zulässigen Nutzungen nach Textlicher Festsetzung TF 1.1 ausgewiesen.

Gemäß TF 1.2 können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Baugebiet wird für eine Bebauung mit **Wohnhäusern** entwickelt. Die Stadt Ribnitz-Damgarten möchte jedoch auch die Möglichkeit eröffnen, kleine Beherbergungsmöglichkeiten zuzulassen.

Entsprechend BauNVO § 13a können Ferienwohnungen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1 gehören und somit im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. Die Stadt macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Die Stadt sieht den Charakter eines Wohngebietes als gewahrt an, wenn höchstens 25 % der Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden.

Da diese Möglichkeit der Zulassung kleiner Beherbergungsmöglichkeiten gemäß § 13a BauNVO im reinen Wohngebiet nicht besteht wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die grundsätzlichen Voraussetzungen für Kleinsiedlungsgebiete, besondere Wohngebiete oder andere Baugebiete mit Wohnnutzung werden hier nicht erfüllt.

Die entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wegen der Kleinteiligkeit des Baugebiets ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl **GRZ** sowie der Höhe der baulichen Anlagen mit **Trauf- und Firsthöhe** als Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ wird gemäß BauNVO § 17 Abs. 1 auf 0,4 festgesetzt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 unterschiedlich festgesetzt. In WA 1 soll am Übergang zur freien Landschaft nur eine etwas niedrigere



16. September 2024

Bebauung mit einem eingeschossigen Wohngebäude zulässig sein. Die Höhen für WA 2 wurden für eine zweigeschossige Wohnbebauung gewählt.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

6.4. Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Abstellräume

Gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden. Nach Landesbauordnung M-V § 6 Abs. 8 sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Diese Regelungen sollen im Plangebiet für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen angewendet werden.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen sind im Plangebiet auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen werden mit TF 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Parkplätze sind öffentliche Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für jedermanns Gebrauch. Dagegen sind Stellplätze den einzelnen Gebäuden zugeordnet und somit private Anlagen.

Im Plangebiet sind 21 Wohneinheiten vorgesehen. Für je 3 Wohneinheiten soll ein öffentlicher Parkplatz vorgehalten werden. Daraus ergeben sich 7 Parkplätze, aufgrund der Konstruktion der Wendeanlage werden in der Planzeichnung 8 Parkplätze ausgewiesen.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über eine am 17.03.2015 wirksam gewordene „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)“. Die Anlage zur Satzung enthält folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Einfamilienhäuser		2 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser	Wohnungen bis 70 m ²	1 Stellplatz



16. September 2024

Wohnungen über 70 m ²	1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 100 m ²	2 Stellplätze

Die geforderten Stellplätze sollen auf den Wohngebietsflächen errichtet werden.

6.5. Spielplatz

Zwischen Birkenweg und Mecklenburger Straße befindet sich in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet ein Spiel- und Bolzplatz. Eine grundsätzliche Bedarfsbefriedigung ist somit bereits gegeben.

Innerhalb des Plangebiets bestehen auf den Wohnbau- und auf den Grünflächen Möglichkeiten zur Anlage eines wohnortnahen Spielplatzes für Kinder bis 6 Jahre.

6.6. Grünflächen

Zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wird eine 10 m breite Grünfläche ausgewiesen. Diese Grünfläche dient als Puffer zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung sowie für die temporäre Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, sie entspricht dem bisher parktisierten Abstand dieser beiden Nutzungsarten. Sie dient auch der anteiligen Kompensation des durch den B-Plan initiierten Eingriffs in den Naturhaushalt.

Weiterhin werden an den Verkehrsflächen befindliche Randstreifen als Grünflächen ausgewiesen.

Die Nutzung der Grünflächen auf den Flurstücken 75/59 und 75/60 soll den Bewohnern der dort geplanten Wohnhäuser vorbehalten bleiben. Dementsprechend erfolgt die Ausweisung als private Grünflächen.

Die Grünstreifen auf dem Flurstück 75/3 sind jedermann zugänglich und werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.



16. September 2024

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen Katenweg, Ahornweg und Birkenweg. Zur Prüfung der Kapazität dieser Anliegerstraßen wurde durch eine Verkehrszählung und deren Auswertung geprüft. Die Auswertung wurde als Anlage zu dieser Begründung genommen, sie kommt zu folgendem Fazit:

„Nach Auswertung der Verkehrszählung (Status Quo) und Hochrechnung des Verkehrs infolge der neuen Wohneinheiten ergibt sich eine moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde.

In der Straße Katenweg Einfahrt und im Birkenweg Nord erhöht sich die Anzahl der Fahrzeuge um 7 bzw. 8 Fahrzeuge in der Spitzenstunde, das entspricht ca. 1 Fahrzeug in 10 min. In den restlichen 23 Stunden des Tages sowie in den beiden anderen Straßenzügen wird die Erhöhung des Verkehrs geringer ausfallen.

Die vorhandene Infrastruktur kann den geringen Mehrverkehr aufnehmen.“

In der Auswertung der Verkehrszählung sind zudem Hinweise zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Verkehrszeichen VZ 325.1 enthalten.

Das Plangebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz in ausreichender Qualität angeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine 3,55 m breite *und ca. 50 m lange* Straße mit einer Ausweichstelle. *Aufgrund der geringen Anzahl der Nutzer dieser Straße wird die Straßenbreite als ausreichend erachtet.*

Es ist eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgewiesen. Die Anforderungen der Abfallentsorger wurden somit *im Wesentlichen* beachtet.

Die neue Erschließungsstraße soll, insbesondere zur Absicherung der Abfallentsorgung, öffentlich gewidmet werden.

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

Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,*
- Genehmigungs-/ Ausführungsplanung: • Erläuterungsbericht*
- Übersichtskarte*
- Übersichtslageplan*
- Lageplan*



16. September 2024

- *Regelquerschnitt*
 - *Längsschnitt/ Höhenplan*
 - *Schleppkurven*
 - *Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische),*
 - *Baugrundgutachten,*
 - *Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.*
- Die Unterlagen sind einmal in Papierform und in geeigneter digitaler Form (.pdf) an bau@kreisverwaltung-vr.de zu senden.*

Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist die geplante Erschließung und Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich unproblematisch, sofern die gestalterischen Elemente berücksichtigt werden, insbesondere folgende:

1. *Sackgassen sind für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten*
2. *Niveaugleicher Ausbau bzw. Mischfläche, bedeutet:*
 - *keine bauliche Trennung der Verkehrsfläche für einzelne Verkehrsarten (bspw. kein separater Fußweg durch Hochbord etc.)*
 - *Sicherstellung Begegnungsverkehr PKW/ Rad*
3. *Vorsorge ruhender Verkehr*
4. *abgesehen von der Parkflächenmarkierung keinerlei Verkehrszeichen⁷*

Zufahrten und Zuwegungen sind in den Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden gemäß § 6 Abs. 1 LBauO M-V zulässig. Diese baulichen Anlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dann auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese Möglichkeit soll im Plangebiet genutzt werden, insbesondere zur Erschließung des Wohngebiets WA 1.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- der Stadt Ribnitz-Damgarten gesichert.

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über den Ahornweg her erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland- besteht nicht.⁸

⁷ Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024

⁸ Stellungnahme der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- vom 13.06.2024



16. September 2024

7.3. Löschwasser

Für den Grundschutz des Wohngebiets ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung im Baugebiet klein ist. Das wird in der Regel durch feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen der im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude erreicht.

Vor den Grundstücken Ahornweg 3 und 4 befindet sich ein technischer Hydrant in DN 80 der -Boddenland- Wasser und Abwasser GmbH. Bei einer Messung wurden dort 48 m³/h festgestellt⁹.

Die Entfernung vom Hydranten bis zu den äußersten Punkten der Wohngebietsflächen beträgt etwa 240 m *Weglänge* und liegt somit unter den geforderten 300 m. Die Lage des Hydranten ist in der Planzeichnung dargestellt.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation *des Abwasserzweckverbandes Körkwitz* gewährleistet.

Die Schmutzwasserentwässerung ist möglich, evtl. in Abhängigkeit von örtlichen Höhen über eine SW-Druckleitung. Eine diesbezügliche Vereinbarung ist abzuschließen.¹⁰

7.5. Niederschlagswasser

Das auf den Gebäude- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den am Westrand des Plangebiets befindlichen Graben eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Wassers soll über den westlich angrenzenden Graben und den daran anschließenden Teich erfolgen. Dieser Graben ist kein Gewässer 2. Ordnung und befindet sich nicht in der Unterhaltungslast eines Wasser- und Bodenverbandes. Die erforderlichen Genehmigungen der Grundstückseigentümer für die Einleitung des Niederschlagswassers sind einzuholen und der rechnerische Nachweis für die ausreichende Kapazität des Graben-Teich-Systems ist im Bauverfahren zu erbringen. Die Niederschlagswasserrückhaltung und -speicherung im Plangebiet für die Grundstücksbewässerung wird empfohlen.¹¹

⁹ Hydrantenprotokoll, Identnummer 21023 vom 25.08.2022

¹⁰ *Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Körkwitz vom 04.06.2024*

¹¹ *Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024*



16. September 2024

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH über das vorhandene Netz gewährleistet.

7.7. Telekommunikationsanlagen

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, kann die Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438 Wolgast erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung 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 weisen wir 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.¹²

¹² Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 04.06.2024



16. September 2024

7.8. Abfallentsorgung

In der Stadt Ribnitz-Damgarten wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) in der jeweils gültigen Fassung 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 der Satzung unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.¹³

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Wohnbaufläche	4.786
Verkehrsflächen	1.392
Grünfläche	1.905
Wasserfläche	36
Summe = Plangebietsgröße	8.119

X \ BP110 Klockenhagen \ Flächenbilanz.xls

9. Literatur

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 19.08.2010

¹³ *Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 27.06.2024*



16. September 2024

- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)
- *Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist*
- *Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist*
- *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist*
- *Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987*
- *Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13. Januar 1993, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 154, 184)*
- *Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008*
- *Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung-AbfS), nach Beschlussfassung des Kreistages des Landkreises Vorpommern-Rügen am 9. Oktober 2017 erlassen*
- Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten (III. Neubekanntmachung), Bearbeitungsstand: 25.03.2021
- *Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung), 17. März 2015 in Kraft getreten*

Ribnitz-Damgarten, 2024

.....
Thomas Huth
Bürgermeister