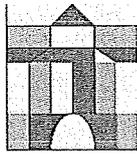


# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Begründung

zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
für das Wohngebiet  
„Siedlung Damgarten“

---

**Auftraggeber:** Stadt Ribnitz-Damgarten  
Stadtplanungsamt  
18311 Ribnitz-Damgarten • Am Markt 1  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15  
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 21. Januar 2013

## 0. Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | Planungsrechtliche Grundlagen  | 3  |
| 1.1   | Rechtsgrundlage  | 3  |
| 1.2   | Technische Grundlage   | 3  |
| 1.3   | Erfordernis der Änderung   | 3  |
| 2.    | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 4  |
| 3.    | Baugebiet  | 4  |
| 4.    | Lage und Größe des Plangebietes  | 4  |
| 5.    | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage   | 5  |
| 6.    | Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft   | 5  |
| 7.    | Planungsziele  | 6  |
| 8.    | Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes   | 6  |
| 8.1   | Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen   | 6  |
| 8.2   | Städtebauliche Vergleichswerte   | 7  |
| 8.3   | Infrastruktur und Einrichtungen  | 8  |
| 8.4   | Verkehrerschließung  | 8  |
| 9.    | Auswirkungen der Planung   | 8  |
| 10.   | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen  | 9  |
| 10.1  | Elektroenergieversorgung   | 9  |
| 10.2  | Straßenbeleuchtung   | 9  |
| 10.3  | Wasserversorgung   | 9  |
| 10.4  | Heizung  | 10 |
| 10.5  | Feuerlöscheinrichtung  | 10 |
| 10.6  | Fernmeldeeinrichtung   | 10 |
| 10.7  | Kommunikation  | 10 |
| 10.8  | Regen- und Oberflächenentwässerung   | 10 |
| 10.9  | Abwasserbeseitigung  | 10 |
| 10.10 | Abfallbeseitigung  | 11 |
| 11.   | Bodendenkmale und Bodenfunde   | 11 |
| 12.   | Altlasten  | 11 |
| 13.   | Naturschutz  | 11 |
| 13.1  | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung  | 11 |
| 13.2  | Artenschutzrechtliche Belange  | 12 |
| 14.   | Immissionsschutz   | 12 |
| 15.   | Kataster- und Vermessungswesen   | 13 |
| 16.   | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens   | 13 |
| 17.   | Kostenschätzung  | 13 |
| 18.   | Umweltbericht zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11,<br>für das Wohngebiet „Siedlung Damgarten“ | 14 |

## **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Grundlage der VI. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 13. Juni 2012 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie analoger Auszug aus der ALK vom 15. August 2012 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Stechert  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Mühlenstraße 10 / 18069 Rostock

Tel.: 03 81 / 7 76 49 - 0

### **1.3 Erfordernis der Änderung**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 13. Juni 2012 beschlossen, den mit Datum vom 06. Juli 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohngebiet „Siedlung Damgarten“, der im Norden durch die Straße „Flugplatzallee“, im Osten durch die westliche Straßenseite der „Saaler Chaussee“, im Süden durch die Kreuzung „Karl - Liebknecht - Straße“ / „Rosa - Luxemburg - Straße“ (südliche Straßenseite) und die südliche und östliche Grenze des Grundstückes „Karl - Liebknecht - Straße 3“ sowie im Westen durch die Grundstücksgrenzen am „Templer Bach“ als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2) begrenzt wird, mit folgender Begründung in zwei Teilbereichen zu ändern:

Im Zuge der Vollziehung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr.11 seit dem Inkrafttreten 1998 hat sich gezeigt, dass vornehmlich im alten Siedlungsteil die getroffenen Festsetzungen teilweise sehr eng gefasst und in dieser Form nur erschwert umsetzbar sind. Dieses betrifft im Wesentlichen die Doppelhausgrundstücke innerhalb der Baufelder 1a und 4 („Rosa - Luxemburg - Straße 1 bis 31“ und „Karl - Liebknecht - Straße 35 bis 78“). Die hier festgesetzte Grundflächenzahl von 0,15 - 0,2 ist schon durch den vorhandenen Bestand oft überschritten und lässt potentiellen Bauherren keine Spielräume. Auch sind bezogen auf die teilweise großflächigen Grundstücke relativ kleine Baufelder festgesetzt. Im Rahmen der VI. Änderung sollen diese Festsetzungen überprüft und angepasst werden.

Des Weiteren sind die bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports sehr eng gefasst. Ziel ist es, den Grundstückseigentümern durch eine Anpassung an die derzeit üblichen „Textlichen Festsetzungen“ mehr Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 für das Wohngebiet „Siedlung Damgarten“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

## 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Damgarten

- Flur 1  
Flurstück: diverse

## 4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Planungsgebiet, bestehend aus zwei Bereichen, wird wie folgt begrenzt:

### Teilgeltungsbereich 1:

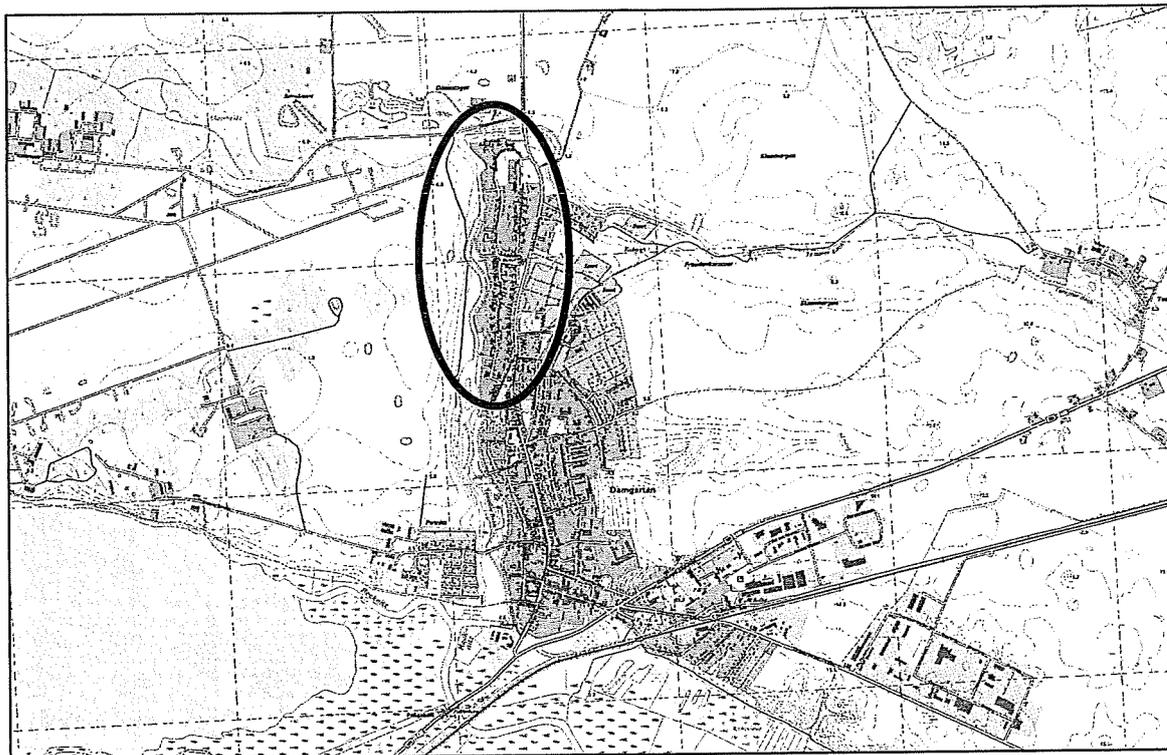
- im Norden durch vorhandene Bebauung der „Ernst - Garduhn - Straße“
- im Osten durch die westliche Straßenseite der „Rosa - Luxemburg - Straße“
- im Süden durch vorhandene Bebauung am „Neuen Friedhof Damgarten“
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen am „Templer Bach“ als Abgrenzung zur Gemarkung Pütnitz (Flur 2)

### Teilgeltungsbereich 2:

- im Norden durch vorhandene Bebauung der „Ernst - Garduhn - Straße“ sowie den Buswendeplatz an der „Saaler Chaussee“
- im Osten durch die „Saaler Chaussee“
- im Süden durch vorhandene Bebauung am „August - Bebel - Platz“
- im Westen durch vorhandene Bebauung der „Ernst - Garduhn - Straße“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“, unterteilt in den Bereichen 1 und 2, zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1000.

Die Größe des Plangebietes beträgt für den Bereich 1 ca. 3,8 ha sowie für den Bereich 2 ca. 4,1 ha.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

## 5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

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

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

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und fällt von 9,50 m über HN im südöstlichen bis auf 6,10 m im nordwestlichen Geltungsbereich ab.

## 6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.11 befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Damgarten, westlich an der „Saaler Chaussee“ angrenzend.

Die Siedlung Damgarten entwickelte sich in den dreißiger Jahren. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich verläuft straßenbegleitend. Sie ist historisch gewachsen und entspricht dem Gesamtcharakter der nördlichen Wohnbebauungen im Stadtteil Damgarten. Insbesondere die aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, prägt das Stadtbild in diesem Bereich. Die Gebäude sind meist eingeschossig, mit Putzfassade sowie Satteldach.

Teilweise sind kleine Vor- und Nutzgärten vorhanden.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem durchschnittlichen ökologischen Wert dar, da vor allem straßenangrenzende Bereiche großflächig versiegelt sind. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer, das die Bebauung des Stadtteiles Damgarten von der offenen Landschaft trennt, ist in westlicher Richtung durch dem „Templer Bach“ vorhanden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend sollen zwei Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten durch eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen geändert werden.

Dazu wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl notwendig. Weiterhin sollen die ursprünglich für jedes Doppelhaus festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen miteinander verknüpft werden, um die Möglichkeit auszuschöpfen, die vorhandenen kleineren Doppelhäuser giebelseitig zu erweitern.

Durch die möglichen geringfügigen baulichen Erweiterungen kann sich das Gebiet bereichsweise neu entwickeln, wobei der Siedlungscharakter erhalten bleibt.

## **8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes**

### **8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen der VI. Änderung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,3 für das Baufeld 4 bzw. 4-1 sowie die Grundflächenzahl von 0,4 für das Baufeld 1a bzw. 1a-1 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weiterhin einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Als Nachverdichtung kann die Erhöhung der Grundflächenzahl aber nicht bewertet werden. Schon mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die getroffenen Festsetzungen zum Versiegelungsgrad durch die unzähligen Anbauten und Nebengebäude kaum bzw. nicht eingehalten. Ziel der Stadt Ribnitz-Damgarten war es zu diesem Zeitpunkt, die maroden rückwärtigen Bebauungen, die zum Teil weit in die Grundstücke ragen, zu ordnen. Vielfach wurden die Anbauten aber weiter zu Wohnraum ausgebaut, um aus den ursprünglich kleinflächigen Siedlungshäusern, zeitgemäße Wohnhäuser nach heutigen Standards zu schaffen.

Die angepassten Grundflächenzahlen in den Bereichen der VI. Änderung des Bebauungsplanes, die zur ursprünglichen „Siedlung Damgarten“ zählen, sollen für potentielle Bauherren und Neueigentümer die Wohnlage attraktiver gestalten.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird weiterhin ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die maximal überbaubare Grundfläche mit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten nicht überschritten werden kann.

Im Geltungsbereich wurde grundsätzlich die Doppelhausbebauung festgesetzt. In vier kleineren Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen.

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Im Rahmen der VI. Änderung des Bebauungsplanes wurden die einzelnen Baufenster zu mehreren

größeren überbaubaren Grundstücksflächen zusammengelegt. Damit können im Bedarfsfall die vorhandenen Wohnhäuser giebelseitig verlängert werden, um Wohnraum zu schaffen. Die Bautiefe wurde um 5,0 m erweitert und damit dem Bestand zum größten Teil angepasst.

Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baulinien und Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

In den zwei Teilbereichen sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Es soll sichergestellt werden, dass die Gärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes nicht zu stören. Die Baufenster sind so großzügig ausgewiesen, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

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

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart  | m <sup>2</sup> | %       |
|---|----------------|---------|
| Baugebietsfläche insgesamt                                | 79.000,0       | 100,00  |
| Bereich 1 - Fläche insgesamt                              | 38.000,0       | 48,10   |
| Grundstücksfläche WA, gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,3 | 13.300,0       | (16,83) |
| Private Grün- und Gartenflächen                           | 3.990,0        | [5,05]  |
|   | 9.310,0        | [11,78] |
| Grundstücksfläche WA, gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,4 | 22.900,0       | (28,99) |
| Private Grün- und Gartenflächen                           | 9.160,0        | [11,60] |
|   | 13.740,0       | [17,39] |
| Gehölzfläche, privat                                      | 1.800,0        | (2,28)  |
| Bereich 2 - Fläche insgesamt                              | 41.000,0       | 51,90   |
| Grundstücksfläche WA, gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,4 | 38.700,0       | (48,99) |
| Private Grün- und Gartenflächen                           | 15.480,0       | [19,60] |
|   | 23.220,0       | [29,39] |
| Verkehrsfläche, öffentlich                                | 2.300,0        | (2,91)  |

### **8.3 Infrastruktur und Einrichtungen**

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **8.4 Verkehrserschließung**

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Alle Grundstücke in den zwei Änderungsbereichen liegen an öffentlichen Straßen und sind damit verkehrstechnisch erschlossen.

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

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Gemeindestraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

## **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 des Stadtgebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Bebauungen.

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 Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

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.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

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

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

Durch die angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen können zur jeder Jahreszeit zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Die zwei Teilbereiche der VI. Änderung befinden sich in der Schutzzone II des beschlossenen Wasserschutzgebietes Damgarten. Es besteht aber keine Schutzwürdigkeit mehr, da die Förderung eingestellt und die Brunnen rückgebaut wurden. Mit Neufestsetzung der Wasserfassung Dechowshof wird gleichzeitig die Wasserfassung Damgarten aufgehoben.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband (AWZV) Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des AWZV der öffentlichen Schmutzwasserkanalisationen zuzuführen.

Für die vorhandene Altbebauung im Bebauungsplangebiet besteht eine Regenwasserkanalisation. Hier ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach Maßgabe des AWZV dem öffentlichen Regenwassernetz zuzuführen. Unter Beachtung der Erhöhung der Grundflächenzahl erhöhen sich auch der versiegelte Anteil der Grundstücke und die Niederschlagsmenge. Da aber gegenwärtig die versiegelten Flächen deutlich über der derzeit zulässigen Grundflächenzahl liegen, fällt die tatsächliche Erhöhung gering aus.

Durch den Beseitigungspflichtigen (AWZV) ist die schadlose Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswasser auch der Grundstücke zu sichern. Gleiches gilt auch bei Neubauten, welche das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, in eine öffentliche Regenwasserleitung entsorgen können. Die erlaubte Gewässerbenutzung ist hinsichtlich der versiegelten Flächen und der Einleitmenge zu prüfen und gegebenenfalls eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) sind einzuhalten.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgt hier lediglich eine kurze Aussage in Hinblick auf die Verantwortlichkeit des jeweiligen Versorgers.

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

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

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert.

### **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 Rosa - Luxemburg - Straße“ und der „Karl - Liebknecht - 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.)

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Wasserleitungsnetz erhielt in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

#### **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

#### **10.7 Kommunikation**

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

#### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser des Gehweges durch die Längs- und Querneigung der Oberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

#### **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

## **10.10 Abfallbeseitigung**

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der vorhandenen Gemeindestraßen die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Gemeindestraßen zur Abholung deponiert werden.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

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

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **12. Altlasten**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13. Naturschutz**

### **13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Die vorliegende VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat Auswirkungen auf die Belange des

Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden. Für Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, müssen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Zuge des Planverfahrens der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 für das Wohngebiet „Siedlung Damgarten“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus den Grundflächenzahlen von 0,3 sowie 0,4. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

### **13.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ist straßenbegleitend vollständig bebaut sowie ohne nennenswerte Gehölzstruktur.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die vorhandene und angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

### **14. Immissionsschutz**

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die der zuständigen Behörde, dem Landkreis Vorpommern - Rügen, vorliegt.

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**

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde als richtig dargestellt bescheinigt.

Die Darstellung in der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) ist in Teilbereichen aus dem Ursprungsmaßstab abgeleitet und kann daher Ungenauigkeiten aufweisen. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

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.

Vermessungsmarken sind nach § 26 GeoVermG M-V gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Falls ein angegebener Festpunkt durch die Überplanung des Gebietes gefährdet wird, ist rechtzeitig, das heißt ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen zu stellen.

### **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)**

Der Stadt Ribnitz-Damgarten entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Planungs- sowie Bekanntmachungskosten.

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| <b>18.</b>  | <b>Umweltbericht zur VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11,<br/>für das Wohngebiet „Siedlung Damgarten“</b> |    |
| <b>18.0</b> | <b>Inhaltsverzeichnis</b>  |    |
| 18.1        | Einleitung   | 15 |
| 18.2        | Planerische und rechtliche Vorgaben  | 15 |
| 18.3        | Scoping - Verfahren  | 16 |
|             | Tabelle 1: Scoping   | 16 |
| 18.4        | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  | 17 |
| 18.4.1      | Bestandsaufnahme und Bewertung   | 17 |
| 18.4.1.1    | Schutzgut Mensch   | 17 |
| 18.4.1.2    | Schutzgüter Tiere und Pflanzen   | 17 |
| 18.4.1.3    | Schutzgüter Luft und Klima   | 18 |
| 18.4.1.4    | Schutzgut Landschaft   | 18 |
| 18.4.1.5    | Schutzgut Boden  | 19 |
| 18.4.1.6    | Schutzgut Wasser   | 19 |
| 18.4.1.7    | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter   | 20 |
| 18.4.2      | Wechselwirkungen   | 20 |
| 18.4.3      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung   | 20 |
| 18.4.4      | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung  | 20 |
| 18.4.5      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,<br>Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen               | 21 |
| 18.4.5.1    | Schutzgüter Tiere und Pflanzen   | 21 |
| 18.5        | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 21 |
| 18.6        | Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung -<br>„Monitoring“   | 21 |
| 18.7        | Zusätzliche Angaben  | 22 |
| 18.7.1      | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten<br>technischen Verfahren                               | 22 |
| 18.7.2      | Zusammenfassung  | 22 |

## **18.1 Einleitung**

Das Hauptplanungsziel der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Damgarten der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer, das die Bebauung des Stadtteiles Damgarten von der offenen Landschaft trennt, ist in westlicher Richtung durch den „Templer Bach“ vorhanden.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft, Boden, Wasser sowie Kultur und sonstige Schutzgüter) zu erwarten sind.

Durch die teilweise Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen der Siedlung innerhalb einer Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Absatz 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die der zuständigen Behörde, dem Landkreis Vorpommern - Rügen, vorliegt.

Im Geltungsbereich der VI. Änderung des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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.

## **18.2 Planerische und rechtliche Vorgaben**

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplanentwurf eine Begründung und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Er soll nach der Anlage 1 zum BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes ermitteln und bewerten.

Grundlagen des vorliegenden Umweltberichtes sind die Bestandsaufnahme und die daraus resultierende grünordnerische Bewertung. Es soll geprüft werden, inwieweit zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB durch den geplanten Bebauungsplan zur Wirkung kommen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB auf die entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne, die das Gebiet berühren, abzustimmen.

Den gesetzlichen Rahmen für die Bewertung der zu untersuchenden Schutzgüter bilden das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes

Mecklenburg-Vorpommern. In den beabsichtigten Planungen finden unmittelbar die entsprechenden Regelungen und Belange des Naturschutzes Berücksichtigung.

### 18.3 Scoping - Verfahren

Das Scoping ist ein Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung, das durch die EU-Richtlinie 97/11/EG in das deutsche Recht eingeführt worden ist. Im Scoping sollen Gegenstand, Umfang, Methoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB und ihrer Wechselwirkung, nach gegenwärtigem Wissensstand und verfügbaren Daten untersucht werden.

**Tabelle 1: Scoping**

| Schutzgut   | Inhalt   | Quellen   |
|---|--|---|
| <u>Mensch</u><br>- Gesundheit / Lärmimmission<br>- Erholungseignung | - Lärm<br>- Überlagerungseffekte<br>- Wege und Infrastruktur             | Flächennutzungsplan,<br>Schallschutzgutachten   |
| <u>Tiere und Pflanzen</u><br>- Biodiversität (biologische Vielfalt) | - Arten<br>- Biotoptypen   | Landschaftsplan, Kartierung zum<br>Grünordnungsplan, Arten- und<br>Biotopschutzprogramm,<br>Biotoptypkartierung |
| <u>Luft und Klima</u>   | - Emissionen<br>- Frischluftzufuhr<br>- Kaltluftentstehung               | Landschaftsplan,<br>Flächennutzungsplan   |
| <u>Landschaft</u>   | - Landschaftsbild  | Örtliche Bestandsaufnahme   |
| <u>Boden</u>  | - Bodenaufbau und<br>Bodeneigenschaften<br>- Versiegelung<br>- Altlasten | Landschaftsplan,<br>Flächennutzungsplan,<br>Bebauungsplan,<br>Baugrunduntersuchungen                            |
| <u>Wasser</u>   | - Grundwasser<br>- Oberflächenwasser                                     | Landschaftsplan,<br>Bebauungsplan   |
| <u>Kultur- und Sachgüter</u>  | - Betroffenheit  | Flächennutzungsplan   |

## **18.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **18.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **18.4.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden für den Tag eingehalten. Im kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht können in ungünstigen Lagen Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 5 dB (A) auftreten.

Eine „Schallimmissionsprognose“ liegt vor. Das Gutachten mit Datum 26.03.1998 wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge des ursprünglichen Planverfahrens mit den Planunterlagen vorgelegt und bestätigt.

##### Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann bei Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

##### Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

##### Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch vor Ort keine Umweltauswirkungen auftreten werden.

#### **18.4.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Raum. Die Siedlung Damgarten entwickelte sich in den dreißiger Jahren. Es ist vollständig urban. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Vielzahl an Bauungen, Zuwegungen und Hofflächen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereichen Grün- sowie Gartenflächen mit vereinzelt Kleingehölzen und Einzelbäumen.

Großflächige natürliche Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches der VI. Änderung ist die Bebauung bereits vorhanden. Es besteht hier lediglich die Möglichkeit von An- und Umbauten.

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine geringfügige Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen sind ohnehin nicht vorhanden. Betroffen sind Scherrasen- und Gartenflächen, die durch die Neuanlage nach Realisierung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen ersetzt werden.

Bei der vorhandenen Kleintierwelt kann ein vorübergehender bzw. ein bleibender Konflikt durch die baulichen Anlagen entstehen. Durch die entstandenen Versiegelungen ist ein dauernder Entzug von Lebensraum denkbar. Weiterhin führen

Emissionen des menschlichen Lebensraumes zur Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere.

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Garten- und Grünflächen teilweise versiegelt.

Die auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches aufgestellte Ausgleichbilanzierung sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die ausgeglichen werden muss. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit zwar nur geringfügig, erfordert jedoch als Ausgleich eine Kompensationsmaßnahme, die auf der Satzung als Festsetzung übernommen wird.

#### **18.4.1.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Durch die geringfügigen Baumaßnahmen, die im Plangebiet noch realisiert werden können, werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die vorhandenen aufgelockerten Doppelhausbebauungen und kleineren dazwischen liegenden Grün- und Gartenflächen wirken sich nicht negativ aus.

##### Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die künftige Vegetation wirkt sich lediglich in geringfügigem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

#### **18.4.1.4 Schutzgut Landschaft**

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich verläuft straßenbegleitend. Sie ist historisch gewachsen und entspricht dem Gesamtcharakter der nördlichen Wohnbebauungen im Stadtteil Damgarten. Insbesondere die aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, prägt das Stadtbild in diesem Bereich. Die Gebäude sind meist eingeschossig, mit Putzfassade sowie Satteldach.

Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen. Teilweise sind kleine Vor- und Nutzgärten vorhanden. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten allmählich ab. Die Geländehöhen liegen im Südosten bei 9,50 m über HN bzw. im Nordwesten bei 6,10 m über HN.

##### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Vorhandene Wohnhäuser können baulich erweitert werden. Rückwärtige Nebenanlagen sind weiterhin nicht zulässig. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze und deren Flucht dürfen Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude errichtet werden.

Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte hinzutretende Bebauung mit einem Vollgeschoss realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung, die sich hier auf die erforderlichen Grundstückszufahrten reduziert, wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Im Geltungsbereich bleiben vorhandene Einzelbäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und bilden weiterhin den Übergang zur freien Landschaft.

#### **18.4.1.5 Schutzgut Boden**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der VI. Änderung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Wandlung von gärtnerisch genutzten bzw. bereits versiegelten Flächen innerhalb eines bestehenden Wohngebietes wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Es werden stark vorbelastete Flächen genutzt.

Nachteilig wirken sich die vorhandenen baulichen Anlagen, die sich zum Teil weit auf den Grundstücken erstrecken, aus. Da eine öffentliche Verkehrserschließung nicht notwendig ist, können die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

#### Bewertung

Für das Schutzgut Boden besteht eine Gefährdung bei der Errichtung von baulichen Anlagen durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens. Hieraus ergibt sich ein vorübergehender Konflikt durch die Baumaßnahmen. Ein bleibender Konflikt ergibt sich durch die geplanten Versiegelungen.

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung leicht negativ beeinflusst. Die Bodenfunktion kann aber weiterhin in den un bebauten Bereichen aufrechterhalten werden.

#### **18.4.1.6 Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gut einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

#### Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat das keinen wesentlichen Einfluss, da bei der Realisierung der Außenanlagen im Allgemeinen offene Beläge verwendet werden. Außerdem wird das Niederschlagswasser von kleinen Flächen zu den versickerungsfähigen Bereichen geführt und kann somit direkt in den Kreislauf zurückgeführt werden.

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschüttheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser

Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist. Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

#### **18.4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden. 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 Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

#### Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

#### **18.4.2 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend durch versiegelte Flächen vorgeprägte Bereich nicht zu erwarten.

#### **18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch angepasste Festsetzungen innerhalb eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich verändern.

Ein spürbarer ökologischer Umbau findet in der vorhandenen Wohnsiedlung nicht statt. Durch die gegebene Entwicklung des Gebietes wird die Wohnqualität einschließlich die Umwelt fortschrittlich beeinflusst und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.

Gewachsene zusammenhängende Garten- und Grünflächen bleiben erhalten.

Auf den möglichen überbaubaren Grundstücksflächen wird der geringe Umfang der Versiegelung die Qualität der Umwelt nicht mindern.

Es werden weiterhin zusammenhängende Garten- und Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen.

Die erforderliche Kompensation gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

#### **18.4.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bauliche Abrundung von Teilflächen der Siedlung Damgarten würde weiterhin nicht vorgenommen und damit eine Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen historischen Bausubstanz zu zeitgemäßen Wohnhäusern vergeben werden.

Eine Aufwertung des Wohngebietes am nördlichen Bebauungsrand des Stadtteiles Damgarten mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Entwicklung ortstypischer Wohnhäuser könnte nicht vorgenommen werden.

#### **18.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet.

##### **18.4.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanke in der Planung und Ausführung niederschlagen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Heckenbepflanzung gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

#### **18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Wohnstandortes im städtischen Raum sind Alternativen zum Standort für die Siedlung Damgarten nicht möglich.

#### **18.6 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stadt Ribnitz-Damgarten unterrichtet, wenn nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Absatz 3 BauGB).

In der Satzung wurden Flächen für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes liegt nach Satzungsbeschluss im Aufgabenbereich der Stadt Ribnitz-Damgarten. Dabei ist insbesondere auf die Gebietsnutzung und die Biotopentwicklung zu achten.

Für die Veranlassung der Überwachung ist die Stadt Ribnitz-Damgarten zuständig.

Die Einhaltung der festgesetzten zulässigen Bebauungen ist ein wichtiges Planungsziel des Planverfahrens. Eine Überprüfung erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

## **18.7 Zusätzliche Angaben**

### **18.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 Wohngebiet „Siedlung Damgarten“ bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### **18.7.2 Zusammenfassung**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend sollen zwei Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr.11 der Stadt Ribnitz-Damgarten durch eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen geändert werden.

Dazu wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl notwendig. Weiterhin sollen die ursprünglich für jedes Doppelhaus festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen miteinander verknüpft werden, um die Möglichkeit auszuschöpfen, die vorhandenen kleineren Doppelhäuser giebelseitig zu erweitern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind im geringen Umfang vorhanden. Die vorhandenen Geräuschbelastungen können aber durch passiven Schallschutz im Plangebiet auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.



Jürgen Borbe  
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 03. Sept. 2012  
geändert am: 16. Okt. 2012  
geändert am: 21. Jan. 2013