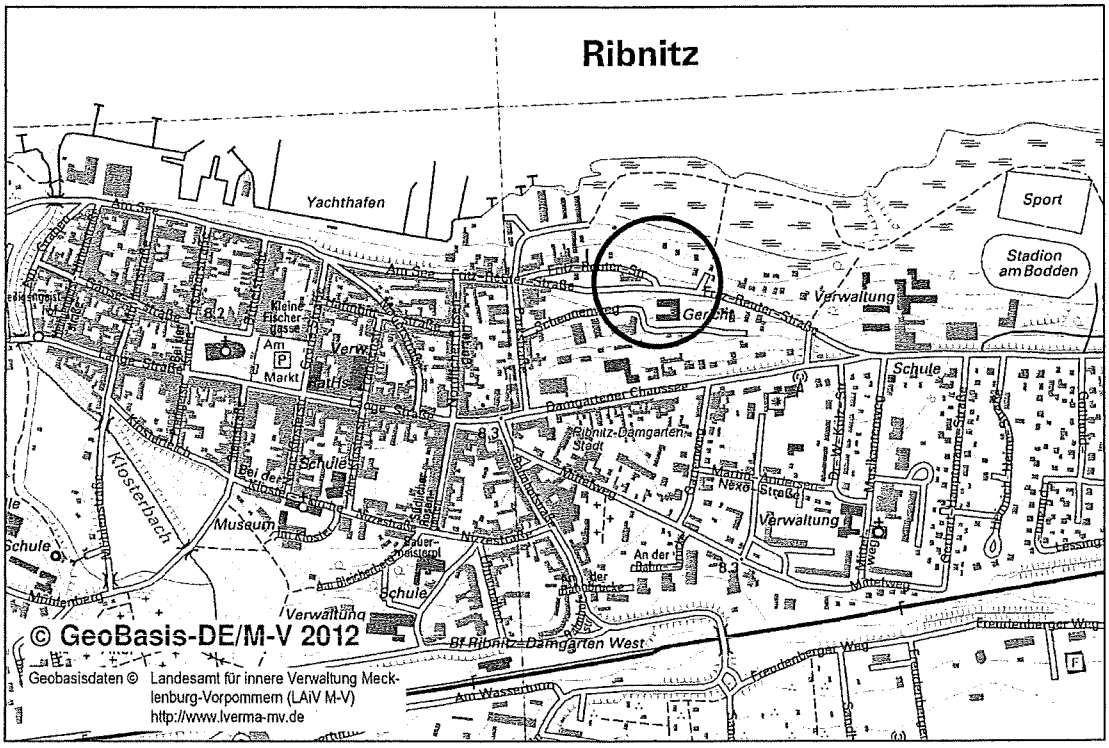
Satzung über die

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Ribnitz-Damgarten, den 29.08.2012

i.V.

Jürgen Borbe
Bürgermeister

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN
LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

Satzung über die

1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:
Stadt Ribnitz-Damgarten
Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Bearbeitung:
wagner Planungsgesellschaft
Doberaner Str. 7
18057 Rostock

Dipl.-Ing. Peter Wagner
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 02. August 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung 4
2 Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen 4
3 Räumliche Lage 5
4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 5
5 Kartengrundlage 5
6 Planungsrechtliche Situation 5
6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung 5
6.2 Denkmalschutz 5
6.3 Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz 6
6.4 Hochwasserschutz 6
6.5 Gesetzlich geschützte Bäume 6
6.6 Städtebauliche Planungen der Stadt 6
6.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB 6
6.6.2 Die Satzung tangierende Planungen 6
6.7 Bestandsaufnahme 7
6.8 Topographie 7
6.9 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung 7
6.10 Verkehrserschließung 7
6.11 Ver- und Entsorgung 7
6.11.1 Stromversorgung 7
6.11.2 Gasversorgung 8
6.11.3 Telekommunikation 8
6.11.4 Wasserversorgung 8
6.11.5 Abwasser 8
6.12 Abfallentsorgung 8
6.13 Löschwasserversorgung 8
7 Planung 9
7.1 Die der Planänderung zu Grunde liegende Entwicklung 9
7.2 Begründung der Festsetzungen 9
7.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen 9
7.2.3 Verkehrserschließung 9
7.2.4 Ver- und Entsorgung 10
7.2.5 Grünflächen 10
7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen 10
7.2.7 Artenschutzrechtliche Belange 11
7.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz 12
7.2.9 Örtliche Bauvorschriften 12
8 Hinweise 12
8.1 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Untere Naturschutzbehörde 12
8.2 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Kataster- und Vermessungsamt 12
8.3 Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGuS) M-V 13
8.4 Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 13
8.5 Hinweise der Kabel Deutschland GmbH 13
8.6 Hinweise der Deutschen Telekom GmbH 13
8.7 Hinweise der E.ON edis AG 14
9 Kosten 14
10 Flächenbilanz 14

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten das Ziel, mittelfristig die bisher geplante, aber nicht umgesetzte Erschließung zu optimieren. In diesem Zusammenhang wurden die bisherigen Festsetzungen überprüft, in deren Ergebnis das Erfordernis einer Optimierung der Erschließungsanlagen steht, wodurch u.a. sich auch zusätzliche Bauparzellen in attraktiver innenstadtnaher Lage als Ergänzungsstandort anbieten.

Da nach Überprüfung der Festsetzungen im bisher rechtskräftigen B-Plan Nr. 18 das Erfordernis nach einer Optimierung der Erschließungsanlage besteht sowie eine rechtliche Grundlage für die Schaffung zusätzlicher Bauparzellen fehlt (es könnten an der Fritz-Reuter-Straße 3 bis 4 zusätzliche Bauparzellen geschaffen werden), bedarf es der Änderung der Festsetzungen in diesem Bereich.

Die Erweiterung des B-Planes durch die Ergänzungsfläche begründet sich mit der Anpassung der Abgrenzung an den Verlauf der Fritz-Reuter-Straße (nördlicher Straßenrand) und dient einer geordneten Festsetzung des Anschlusses der Verkehrsfläche sowie der Geh- und Radwege an das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Entsprechend hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 13.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungs- und Ergänzungsverfahren gefasst.

2 Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird zu dem Zweck aufgestellt, die im ursprünglichen B-Plan geplante aber nicht umgesetzte Erschließung nach Optimierung zu ändern, wodurch u.a. sich auch zusätzliche Bauparzellen in attraktiver innenstadtnaher Lage als möglicher Ergänzungsstandort anbietet. Dadurch wird eine ergänzende Bebauung im Kernbereich des Stadtteils Ribnitz auf einer kleinen bisher ungenutzten Fläche zwischen allseitig bestehender Bebauung ermöglicht. Durch die Festsetzung des zusätzlichen Mischgebiets soll die Grundlage für eine zusätzliche Wohnnutzung und mit dem Wohnen verträglicher Dienstleistungs- und Gewerbenutzung in zentraler, integrierter Lage geschaffen werden. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch vorliegende Planaufstellung nicht begründet. Die entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehende Größenbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird zudem eingehalten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen ebenfalls nicht. Damit sind sämtliche Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Aufstellung wird entsprechend ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Weiterhin entfällt die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange entsprechend der §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB. Schließlich genügt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei Nichterfüllung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eine Berichtigung

des Flächennutzungsplans, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt gewährleistet ist; ein FNP-Änderungsverfahren wird damit nicht erforderlich.

3 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt mittig an der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße". Die 1. Ergänzung grenzt südlich daran an und folgt der nördlichen Begrenzung des Straßenverlaufs der Fritz-Reuter-Straße. Nördlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung befindet sich der Ribnitzer Bodden, das Zentrum von Ribnitz befindet sich in ca. 400 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs.

4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung umfasst den südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" mit den Flurstücken für den Änderungsbereich: 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 und 380/46 teilweise sowie mit den Flurstücken für den Ergänzungsbereich: 380/46 teilweise und 380/76 teilweise der Flur 17 der Gemarkung Ribnitz.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Fritz-Reuter-Straße Nr. 19, 21, 22, 23 und 24" sowie Gärten,
- im Osten durch das Grundstück „Fritz-Reuter-Straße Nr. 24",
- im Süden durch die nördliche Straßenkante der Fritz-Reuter-Straße (ehem. B 105),
- im Westen durch die Grundstück „Fritz-Reuter-Straße Nr. 18 und 19 a".

Die Größe des Geltungsbereichs (Änderungs- und Ergänzungsbereich) beträgt 0,41 ha.

5 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert - Andreas Stechert (ÖBVI) - Ribnitz-Damgarten vom Mai 2011 (ergänzt November 2011) verwendet. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom Mai 2011 zu Grunde.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die im Rahmen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfangs die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird auf eine Aufführung bestehender Vorgaben aus Landesraumentwicklungsprogramm und regionalem Raumentwicklungsprogramm verzichtet.

6.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (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.

6.3 Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

6.4 Hochwasserschutz

Für den Ribnitzer See wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN angenommen. Betrachtet man die Höhenentwicklung des Plangebiets, so liegen sämtliche Teilflächen mit 1,85 m über HN oder mehr über dem Bemessungshochwasser.

Zur Sicherheit der zum ständigen Aufenthalt vorgesehenen Nutzung wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 1,85 m über HN festgesetzt. Damit wird den Anforderungen des Hochwasserschutzes entsprochen.

6.5 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Rahmen des Ausbaus der Anliegerstraße müssen insgesamt 5 Bäume (Berg-Ahorn, Gemeine Esche und Linden-Hybriden), welche im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt sind und entsprechend § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V unter Schutz stehen, entfallen. Für diese Bäume ist entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V rechtzeitig vor Fällung eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, dem Landkreis Vorpommern-Rügen zu beantragen. Entsprechend Abs. 3 gleichen Paragrafen sind die entfallenden Bäume zudem unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses M-V zudem auszugleichen.

6.6 Städtebauliche Planungen der Stadt

6.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung 10.09.2008 eine Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 und damit auch für den Bereich dessen 1. Änderung und 1. Ergänzung Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die für den Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung angestrebte Nutzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO lässt sich nicht entsprechend der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickeln.

Die Regelungen des im Falle der vorliegenden 1. Änderung und 1. Ergänzung angewendeten § 13a BauGB sehen hier aber eine Berichtigung der Darstellung des FNP entsprechend der neu festgesetzten Nutzung vor, welche auch nach Inkrafttreten der Änderungssatzung erfolgen kann. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

6.6.2 Die Satzung tangierende Planungen

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des am 04.10.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße".

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans, welche im Rahmen des anstehenden Verfahrens nicht geändert werden, bleiben in Kraft.

6.7 Bestandsaufnahme

6.8 Topographie

Der Geltungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung weitestgehend eben bei ca. 1,85 bis 2,20 m über HN. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein deutlicher Höhensprung durch eine aufsteigende Böschung bis zum dortigen Straßenniveau der Fritz-Reuter-Straße auf ca. 3,00 m westlich und ca. 3,50 m über HN östlich des Geltungsbereiches vorhanden.

6.9 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung ist bisher nicht bebaut und ist, abgesehen von einem kleinen Bereich im Westen, welcher als privater Garten genutzt wird, als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchgehölzen angelegt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich die Zufahrt zu einem Erschließungsweg, welcher in östliche Richtung als Schotterweg vorstehende Wiesenfläche schneidend, fortgeführt wird.

Die Flächen nördlich des Änderungsbereiches sind zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut oder werden als Gärten mit vereinzelten Nebengebäuden genutzt. In südlicher Richtung, gegenüber der Fritz-Reuter-Straße, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs das Amtsgericht sowie einige mehrgeschossige Verwaltungs- und Wohngebäude.

6.10 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Fritz-Reuter-Straße (ehem. B105), welche in östlicher Richtung an die Bundesstraße B105 anschließt und in westliche Richtung in wenigen hundert Metern den Stadtkern sowie den Stadthafen erreicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung beinhaltet z. Zt. noch keine Nutzungen, welche einer Erschließung bedürfen. Über diese Fläche ist z. Zt. allerdings die Erschließung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung organisiert. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich die Zufahrt zu einem separaten Erschließungsweg, welcher die nördlich der Fritz-Reuter-Straße liegende Bebauung unabhängig von dieser erschließt. Der Erschließungsweg wird in östliche Richtung als Schotterweg, welcher quer über vorgenannte Rasenfläche verläuft, fortgeführt.

6.11 Ver- und Entsorgung

Aufgrund im Plangebiet fehlender zu ver- und entsorgender Nutzungen erfolgte bisher auch noch keine Herstellung von entsprechender Infrastruktur. Allerdings bestehen im umliegenden Stadtraum hinreichend dimensionierte Netze, an welche sich neue ver- und entsorgungstechnische Medien für das Plangebiet anschließen lassen. Zudem sind auch die Kapazitäten von Netzen und Anlagen hinreichend, um den begrenzten ver- und entsorgungstechnischen Anforderungen, welche bei Umsetzung der Planung entstehen, gerecht zu werden.

6.11.1 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen E.ON e.dis AG sichergestellt werden.

Zu den vorhandenen Betriebsmitteln der E.ON e.dis AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Es verläuft eine 20 kV Mittelspannungsleitung im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Zu dessen Betrieb und Wartung wird ein Leitungsrecht von mind. 0,3 m beiderseitig der Leitungsachse erforderlich. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

6.11.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen.

6.11.3 Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH gesichert werden. Es verlaufen Telekommunikationsleitungen und –anlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Zu dessen Betrieb und Wartung wird ein Leitungsrecht von mind. 0,5 m beiderseitig der Leitungsachse erforderlich. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

6.11.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

6.11.5 Abwasser

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Das im Straßenraum und auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Sammler dem Ribnitzer Bodden zugeführt.

6.12 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

6.13 Löschwasserversorgung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebiets verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96m³/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

7 Planung

7.1 Die der Planänderung zu Grunde liegende Entwicklung

Mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet Fritz-Reuter-Straße" soll die bisher geplante aber nicht umgesetzte Verkehrsplanung des Ursprungsplans optimiert werden. Die bestehenden Wohngebäude nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung, welche bisher nur über einen unbefestigten Schotterweg zu erreichen sind, sollen somit verkehrstechnisch den heutigen Anforderungen entsprechend erschlossen werden.

Weiterhin soll in diesem kernnahen Bereich und in Nachbarschaft zu Amtsgericht und weiteren Infrastruktureinrichtungen eine ergänzende mischgenutzte Bebauung mit Wohnen sowie mit dem Wohnen verträglichen Dienstleistungs- und Gewerbenutzung entstehen, wozu die durch Optimierung der Verkehrsflächen frei werdende Fläche zwischen Fritz-Reuter-Straße und Anliegerweg genutzt wird. Diese Entwicklung ist auch im Sinne einer vorrangigen baulichen Entwicklung von Reserveflächen im Innenbereich. Ein entsprechendes Vorhaben ist auch für den Bereich auf der anderen Seite der Fritz-Reuter-Straße geplant. Eine Entwicklung als Mischgebiet ist zudem aufgrund der erheblichen Immissionsbelastung von der Fritz-Reuter-Straße her der Entwicklung eines Wohngebiets vorzuziehen.

7.2 Begründung der Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird zur Umsetzung der unter Punkt 7.1 vorgesehenen Entwicklung einer mischgenutzten Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und mit dem Wohnen verträglichen Gewerbes erforderlich.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist erforderlich, um eine dem Standort entsprechende Nutzungsstruktur und Gestaltqualität zu sichern sowie eine geschlossene bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen zu GRZ (0,4) zur Geschossigkeit (zwingend 2 Geschosse) sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (ca. 12,0 m über Geländeniveau) orientieren sich an der längs der Fritz-Reuter-Straße bestehenden bzw. geplanten Bebauung (1. Änderung B-Plan Nr. 3). Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen die Umsetzung der unter Punkt 7.1 dargestellten Entwicklung ermöglicht.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (1,85 m über HN) dient der Gefahrenabwehr und der Vermeidung von Überflutungsschäden auch im Falle eines außergewöhnlichen Hochwassers (maßgebliches Bemessungshochwasser (BHW = 1,75 m über HN). Die Beschränkung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf maximal 30 cm über Straßenniveau ist zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung der Höhenentwicklung und der Sockelzonen aller Häuser in diesem Siedlungsbereich erforderlich.

7.2.3 Verkehrserschließung

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes bestehende verkehrsseitige Erschließung genügt nicht den Anforderungen der im vorliegenden Plangebiet beabsichtigten

Entwicklung sowie der Erschließung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Daher erfolgt auf Grundlage einer vorgelegten Erschließungsplanung (Dorsch Consult 2011) der grundliegende Ausbau eines Anliegerweges mit entsprechend dimensionierter Wendeanlage, welche eine Befahrung durch sämtliche relevanten Bemessungsfahrzeuge (3-achsiges Müll-, Feuerwehrfahrzeug) ohne zurücksetzen ermöglicht und Besucherparkplätze in angemessenem Umfang bereit hält. Der Anliegerweg bzw. die Besucherparkplätze bedürfen der Festsetzung als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" bzw. als „öffentliche Parkfläche". Die festgesetzte Verkehrsfläche bildet zudem zukünftig einen Teilabschnitt des Rad- und Bodden-Wanderwegs; nach Ende des Ausbaus als Anliegerweg im östlichen Teilbereich wird die Verkehrsführung entsprechend als Fuß- und Radweg fortgeführt und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt.

7.2.4 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Verkehrsplanung ist der Bereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 ver- und entsorgungstechnisch voll zu erschließen.

Hierzu werden im geplanten Straßenraum der Planstraße B die nötigen Ver- und Entsorgungsmedien neu verlegt. An diese sind auch die im Bereich des neu Festgesetzten Mischgebiets entstehenden Vorhaben anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt weiterhin durch im öffentlichen Straßenraum in regelmäßigem Abstand vorhandenen Hydranten.

Die im Ursprungsplan noch enthaltene Fläche für die Abfallentsorgung wird nicht mehr benötigt und entfällt entsprechend.

7.2.5 Grünflächen

Die Fläche zwischen Fritz-Reuter-Straße und geplanten Anliegerweg, welche aufgrund der Platzverhältnisse oder sonstiger Gegebenheiten nicht zur Bebauung genutzt werden kann, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dieser Bereiche als Grünflächen schafft einen Abstand zwischen Baugebiet und Hauptverkehrsstraße und ermöglicht zudem den Erhalt mehrerer Bäume und die Anpflanzung zusätzlicher Bäume, womit Ausgleichsregelungen im Ursprungsplan sowie durch im Rahmen des Neubaus des Anliegerwegs entfallender Bäume erfüllt werden können.

7.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans werden, soweit geeignet bzw. auf das Plangebiet bezogen, auch im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung beibehalten. Aufgrund des angestrebten städtischen Erscheinungsbilds der Bebauung längs der Fritz-Reuter-Straße wird auf die Übernahme der Verpflichtung zum Ersatz entfallender Obstbäume, zur Herstellung der privaten Zufahrten in Wasserdurchlässigem Belag sowie zur Berankung der Außenfassaden verzichtet.

Die festgesetzte Anzahl im Bereich der öffentlichen Grünflächen neu anzupflanzenden Bäumen (13) ermöglicht nicht die Umsetzung aus dem Ursprungsplan stammender Ausgleichsverpflichtungen (17 Bäume) sowie nicht den Ersatz für im Rahmen des Ausbaus der Anliegerstraße entfallenden 5 Bäume, welche entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unter Schutz stehen und entsprechend Abs. 3 gleichen Paragrafen zu ersetzen sind (siehe Punkt 6.5).

Eine von der Stadt bevorzugte Maßnahme zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs, sind Baumlückenpflanzungen (Lückenschluss) entlang des Rad-Wander-Weges „Ribnitz-Klockenhagen".

7.2.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Abklärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 20.01.2012) erarbeitet. In diesem Rahmen erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Habitatfunktion der zur Fällung vorgesehenen Großbäume bzw. der Baumhöhlen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Hornissen und den Eremiten sowie der Freiraumstrukturen (Garten- und Grünanlagen) im Geltungsbereich. Die Überprüfung der Bäume vor Ort Anfang 2012 bringt folgende Ergebnisse:

Die Bäume, es handelt sich um Berg-Ahorn, Gemeine Esche und Linden-Hybriden weisen nur wenige größere Baumhöhlen auf. Diese sind offen und besitzen maximal eine Bedeutung für nischenbrütende Vogelarten (Bachstelze, Hausrotschwanz und Co.) bzw. für Freibrüter (Amsel). Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes an einer stark frequentierten Straße sind weitere Arten auszuschließen. Im Baumbestand befinden sich mehrere Nistkästen für Meisen bzw. Höhlenbrüter. Die Nistkästen entsprechen nicht alle den Ansprüchen der Arten. Entsprechend ist nicht von einer Besiedelung aller Nistkästen auszugehen. Da der vorhandene Baumbestand eine ausreichende Anzahl an Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter unter Beachtung der Revieransprüche der Arten aufweist, sind die Nisthilfen eigentlich unnötig. Entsprechend ist davon auszugehen, dass maximal etwa 5 Meisenpaare in den Bäumen und den Nistkästen brüten. Im Baumbestand bzw. in den Gebüschen brüten maximal 3 Brutpaare von Nischenbrütern.

Ein Mulmkörper befindet sich nur in der Linde im äußersten Osten des Vorhabensgebietes. Besiedlungsspuren vom Eremiten konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Lage des Baumes, fernab von Metapopulationen der Eremiten, auszuschließen.

Im Rahmen von Vorsorgemaßnahmen werden 5 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter fachgerecht am Baumbestand in der Umgebung angebracht. Parallel dazu sind die Nistkästen am Baumbestand zu entfernen. Sollte der Zeitpunkt der geplanten Fällung außerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar liegen, sind die kleinen Baumhöhlen im Jahr der beabsichtigten Fällung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar nach Anbau der Nisthilfen mittels Bauschaum zu verschließen, damit diese nicht aktuell besiedelt werden können und durch die Nichteinhaltung dieser Termine weitere artenschutzrechtliche Genehmigungstatbestände verursacht werden. Im Falle der Fällung der Bäume innerhalb des Brutzeitraumes (15. März bis 15. August) sind die Bäume unmittelbar vor der Fällung durch Fachgutachter bzw. durch geschultes Personal bezüglich der aktuellen Besiedlung zu begutachten.

Die im Geltungsbereich bestehenden siedlungstypischen Rasenflächen und Gebüsche geben keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Aufgrund der dauerhaften intensiven Lärmbelastung und hohen Frequentierung der Flächen ist deren Quartierseignung zudem stark eingeschränkt. Hier sind vorrangig ubiquitäre Vogelarten zu erwarten, für die im Umfeld hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Insgesamt sind durch die anstehende Planung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten bzw. diese können durch in den Vorabschnitten aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

7.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet (TÜV Nord Rostock), welche auf die bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung (einschließlich Schallimmissionsprognose) zum immissionstechnisch vergleichbaren Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 aufbaut. Im Ergebnis steht, dass in Anbetracht der gegebenen Bestandssituation relevante gewerbliche Geräuschquellen mit Rückwirkung auf den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung ausgeschlossen werden können. Aufgrund der vorliegenden Berechnungen wird aber erkennbar, dass Straßenverkehrsgeräuschimmissionen an der südlichen Baugrenze (Abstand zur Straßenmitte der Fritz-Reuter-Straße ca. 10 m) Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und maximal 57 dB(A) nachts erreichen. Der Orientierungswert für Mischgebiete ist damit um 5 dB(A) tags und um 7 dB(A) nachts überschritten, was Lärmminderungsmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich macht. Die Möglichkeit aktiven Schallschutzes durch Errichtung einer Lärmschutzwand von erforderlichen 6,00 m Höhe scheidet aus Gründen der Stadtgestaltung aus; zudem sprechen unverhältnismäßig hohe Kosten von ca. 150.000 € dagegen. Der Schutz Betroffener kann aber entsprechend schalltechnischer Stellungnahme auch durch passive Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Maßnahmen an der Gebäudeaußenhaut und der Lüftung erreicht werden. Entsprechend der vorliegenden Berechnungen liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung innerhalb des Lärmpegelbereichs IV. Demnach sind Gebäudefassaden und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern auf der Südseite der Gebäude mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 40 dB und von 35 dB auf der Ost- und Westseite zu errichten. In Übernachtungsräumen, in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur Nordseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind angesichts der bestehenden Verkehrslärmbelastung nur auf der Nordseite vertretbar. Werden diese auf der Ost-, Süd- oder Westseite der Gebäude angeordnet, sind sie vollflächig zu verglasen.

Vorstehende Maßnahmenvorschläge wurden in die Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 als verbindliche Festsetzungen übernommen.

7.2.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan werden, soweit geeignet bzw. auf das Plangebiet bezogen, auch im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung beibehalten. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden erforderlich, um eine am baulichen Umfeld orientierte und mit diesem verträgliche Gestaltung von Dachlandschaft sowie hinsichtlich der zu verwendenden Dach- und Fassadenmaterialien zu gewährleisten.

8 Hinweise

8.1 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Bei geplanter Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist rechtzeitig ein gesonderter Antrag auf Fällung bei der Naturschutzbehörde zu stellen.

8.2 Hinweise des Landkreises Vorpommern-Rügen, Abteilung Kataster- und Vermessungsamt

Das Kataster- und Vermessungsamt gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Es wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2010 (GVOB1. M-V S.713) hingewiesen. Das betrifft u.a. die Einmessungspflichten und insbesondere den Schutz von Vermessungsmarken.

8.3 Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGuS) M-V

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.

Diese Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf und insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

8.4 Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Das Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

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 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.

8.5 Hinweise der Kabel Deutschland GmbH

Die Kabel Deutschland GmbH gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Die Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass diese Anlagen bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

8.6 Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

Die Deutsche Telekom GmbH gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nichtöffentlichen 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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.7 Hinweise der E.ON edis AG

Die E.ON edis AG gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Im Planungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Es muss rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich (Tel: 03821-701220) erfolgen.

9 Kosten

Die im Rahmen der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen für die Umsetzung der Verkehrsplanung sowie der Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren. Diese werden von der Stadt Ribnitz-Damgarten getragen.

10 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Änd.fläche	Ergänz.fläche	Änd. + Ergänz.fläche
Mischgebiet nach § 6 BauNVO	1.257 m²	-	1.257 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.506 m²	126 m²	1.632 m²
Öffentl. Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	699 m²	463 m²	1.162 m²
gesamt	**3.462 m²**	**589 m²**	**4.051 m²**