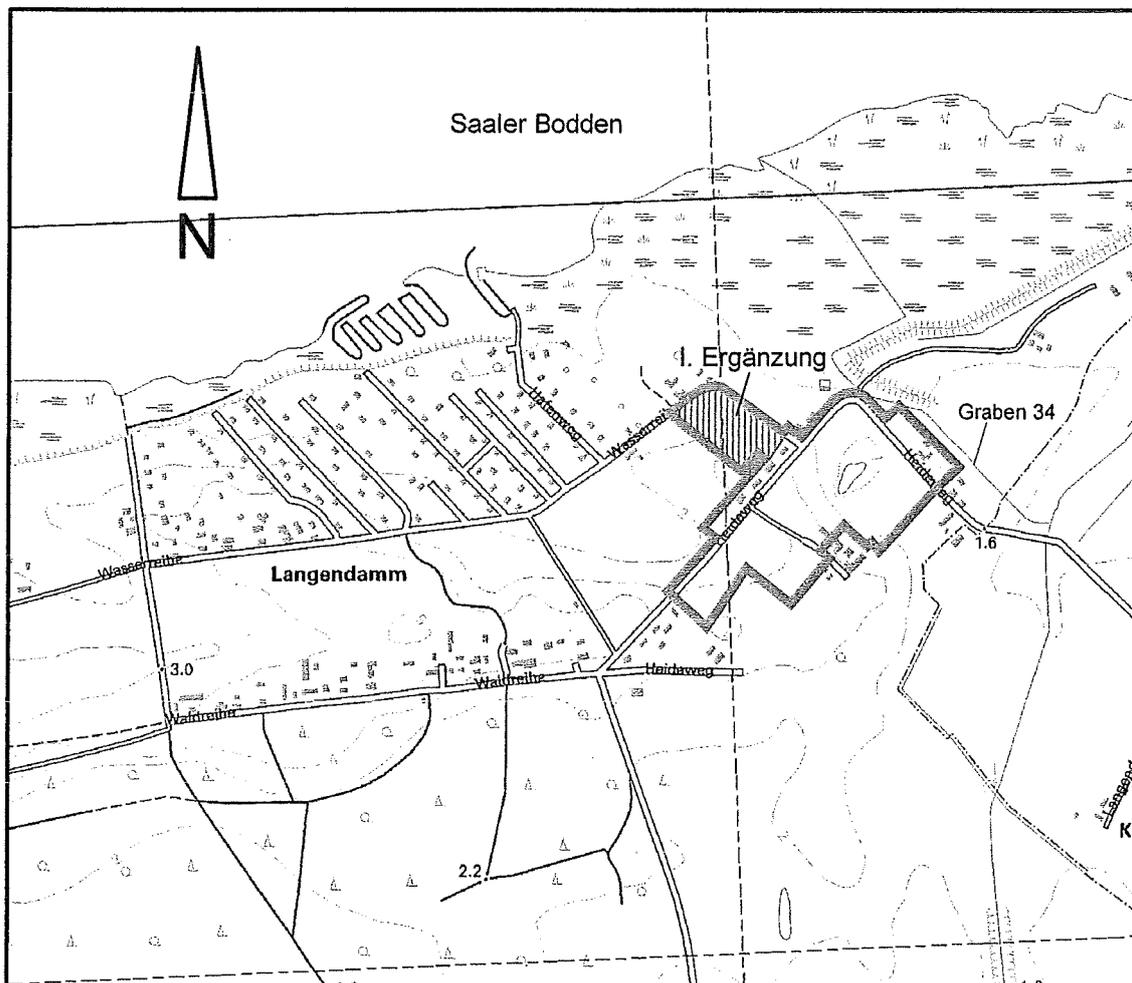


Begründung

zur I. Ergänzung
(bisher I. Änderung und I. Ergänzung)
des Bebauungsplanes Nr. 32
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“,
Ortsteil Langendamm



Übersichtsplan - M: 1:10000

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

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Planungsrechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 1.2 | Technische Grundlage | 3 |
| 1.3 | Erfordernis der Ergänzung | 3 |
| 2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 3. | Baugebiet | 4 |
| 4. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 5. | Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage | 4 |
| 6. | Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft | 4 |
| 7. | Planungsziele | 4 |
| 8. | Inhalt der Planung | 5 |
| 8.1 | Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen | 5 |
| 8.2 | Städtebauliche Vergleichswerte | 6 |
| 8.3 | Infrastruktur und Einrichtungen | 6 |
| 8.4 | Verkehrerschließung | 6 |
| 9. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 10. | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen | 7 |
| 10.1 | Elektroenergieversorgung | 7 |
| 10.2 | Straßenbeleuchtung | 8 |
| 10.3 | Wasserversorgung | 8 |
| 10.4 | Heizung | 8 |
| 10.5 | Feuerlöscheinrichtung | 8 |
| 10.6 | Fernmeldeeinrichtung | 8 |
| 10.7 | Kommunikation | 9 |
| 10.8 | Regen- und Oberflächenentwässerung | 9 |
| 10.9 | Abwasserbeseitigung | 10 |
| 10.10 | Abfallbeseitigung | 10 |
| 11. | Bodendenkmale und Bodenfunde | 10 |
| 12. | Altlasten | 10 |
| 13. | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 10 |
| 14. | Immissionsschutz | 11 |
| 15. | Kataster- und Vermessungswesen | 11 |
| 16. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | 12 |
| 17. | Kostenschätzung | 13 |
| 18. | Umweltbericht zur I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr.32, „Wohnbebauung Heideweg“, OT Langendamm | 14 |

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 – Nr. 39) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 15. September 2010 eingeleitet.

Die Stadtvertretung Ribnitz- Damgarten hat zum Planvorhaben in Ihrer Sitzung am 08. Dezember 2010 den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss sowie die Veränderungssperre über die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 gefasst. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 14. September 2011. Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 1. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Wohnbebauung Heideweg“ OT Langendamm wird am 13. Juni 2012 gefasst.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01. Juli 2010 in digitaler Form des:

Landkreis Vorpommern- Rügen
Fachgebiet Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

1.3 Erfordernis der I. Ergänzung

Ziel der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 bestand zunächst darin, die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu aktualisieren und unter Einbeziehung angrenzender Bereiche, die Wohnbauflächen zu ergänzen.

Während des Planverfahrens erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes, der Bereich der I. Änderung wurde herausgenommen und die I. Ergänzung angepasst. Das weitere Verfahren beschränkt sich nunmehr auf die I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32 und nur auf den Bereich zwischen Heideweg und Wasserreihe entlang der Straße „Seereihe“. Eine Notwendigkeit zur Durchführung der I. Änderung wird nicht mehr gesehen. Somit handelt es sich bei dem Verfahren zur I. Ergänzung um das bisherige Verfahren zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32. Das Planverfahren wird mit der Bezeichnung „I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32“ der Stadt Ribnitz-Damgarten, Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“ Ortsteil Langendamm weitergeführt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für den Geltungsbereich der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgte im Rahmen der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen. Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz- Damgarten wurde mit Ablauf des 23. April 2012 wirksam.

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Langendamm

- Flur 1
Flurstücke:
202/4 und 202/9

4. Lage des Plangebietes

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

- im Nordwesten durch die Straße „Wasserreihe“
- im Nordosten durch die vorhandene Verbindungsstraße zwischen „Heideweg und Wasserreihe“
- im Südosten durch die vorhandene Bebauung „Heideweg 29“ und „Heideweg 30“
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Unland

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

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

Partiell können 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, das Gelände fällt nur leicht von Südost nach Nordwest.

Die Höhen der angrenzenden Erschließungsstraße liegen zwischen 2,21 m (südöstlich) und 1,79 m (nordwestlich) HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die gesamte Ortslage wird durch eine Vermischung aus Wohnbebauung, ländlichen Nebengebäuden, kleineren Gewerbebetrieben, Gartenhausbebauung und Wochenendhausbebauung geprägt. Ein gewachsenes Ortszentrum ist nicht vorhanden. Die Hauptbebauung des Ortsteiles befindet sich entlang der Waldreihe, der Wasserreihe und des Heideweges. Das Plangebiet der 1. Ergänzung befindet sich zwischen der Wasserreihe und dem Heideweg und liegt direkt an einer vorhandenen Erschließungsstraße. Die als ehemaliger Schulacker dienende Fläche wird derzeit als Wiese und Weideland genutzt.

Landschaftsprägende Elemente sowie stehende oder fließende Gewässer sind im Ergänzungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Als Gewässer I. Ordnung liegt der „Saaler Bodden“ ca. 200,0 m nördlich des Plangebietes.

7. Planungsziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat sich im Rahmen ihrer Planungshoheit bereits längerfristig mit der baulichen Entwicklung im Ortsteil Langendamm auseinandergesetzt.

Im Zuge der Dorferneuerungsplanung ist festgestellt worden, dass entlang der Gemeindestraßen „Heideweg“ und „Wasserreihe“ das Wohnen in Form von straßenbegleitender Einzelbebauung historisch gewachsen ist und mit Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Ribnitz- Damgarten Wohnbebauung Wasserreihe Ost, OT Langendamm und des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ribnitz- Damgarten Wohnbebauung Heideweg weiter gefestigt wird.

Mit der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die zu einer sinnvollen Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Langendamm führt.

Die geplante Wohnbaufläche liegt an einer vorhandenen Erschließungsstraße und schafft eine bauliche Verbindung zwischen der Bebauung Heideweg und der Bebauung Wasserreihe.

Erforderliche Ausgleichspflanzungen sollen nicht auf den Grundstücken vorgenommen werden.

Für die ausgewiesenen Baufelder WA8 und WA9 wird der ermittelte Kompensationsbedarf auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vom Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abgezogen.

Einzelbaumpflanzungen sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Vorhandene Einzelbäume werden in das neue Bauungskonzept integriert.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.32 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Langendamm besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Es sind Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Lage der Gebäude wird durch die eingemaßten Baugrenzen definiert. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wurde generell als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird nun auf die Zahl der Vollgeschosse zugunsten der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet. Für die Gebäude wird im Baufeld WA 8 die maximale Traufhöhe mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt. Für das Baufeld WA 9 wird aus städtebaulichen Gründen in Anpassung an die Bestandsbebauung Heideweg eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße.

Durch die baugestalterischen Forderungen, die in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes ausgewiesen wurden, soll das Ortsbild sinnvoll verdichtet und städtebaulich aufgewertet werden.

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Naturrohrdacheindeckung, Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

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

8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

| Flächenart | m ² | % |
|---------------------------------|----------------|--------|
| Baugebietsfläche insgesamt | 6087,00 | 100,00 |
| Grundstücksflächen insgesamt | 6087,00 | 100,00 |
| Bebauungsfläche, GRZ 0,3 | 1826,00 | 30,00 |
| Private Grün- und Gartenflächen | 4261,00 | 70,00 |

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind in Ribnitz-Damgarten vorhanden.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der Gemeindestraße „Heideweg“ außerhalb des Planungsgebiets.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an einer Gemeindestraße. Somit erhält jedes Grundstück eine direkte Zufahrtsmöglichkeit.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und zentrale Müllabfuhr ist auf der Gemeindestraße gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung.

9. Auswirkungen der Planung

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die angrenzende Bebauung im Nordwesten und Südosten entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

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.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu 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.

Im Bereich der Ortslage Langendamm ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 1,75 m über HN zuzüglich Wellenauflauf zu rechnen.

Für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht, übernimmt das Land Mecklenburg-Vorpommern keine Haftung.

Es können keine Ansprüche gegenüber dem Land Mecklenburg Vorpommern abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Zur Realisierung des Hochwasserschutzes muss bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden mindestens 1,75 m über HN betragen.

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

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektroenergieversorgung

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

Bei der Erschließung zu beachten sind im Plangebiet befindliche Kabel der E.ON edis AG.

Ein rechtzeitiger Antrag einschließlich Lageplan mit der Darstellung der Baugrenzen, ist bei einer erforderlichen Umverlegung von Leitungen, an die E.ON edis AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die E.ON edis AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Personen dürfen weitere Anlagen der E.ON edis AG nicht unter- bzw. überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Vor Baubeginn ist rechtzeitig anzuzeigen, wenn eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich wird.

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

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

Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die E.ON edis AG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger unter

Angabe der WE, der Versorgungsstrukturen (Nutzungsliste) und -medien sowie des geplanten Leistungsbedarfes erarbeitet.

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

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

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.

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

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

10.5 Feuerlöscheinrichtung

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

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

- 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.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m³/h

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Die Installation von Oberflurhydranten ist zu favorisieren.

Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern- Rügen ist grundsätzlich erforderlich.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

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

darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der: Deutschen Telekom AG

Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

eine Aufgrabegenehmigung einholen und eine Einweisung der Bauausführenden vor den Tiefbauarbeiten erforderlich ist, ebenso für Flächen für die Lagerung von Baumaterial und zum Abstellen der Bautechnik.

Für den rechtzeitigen Aufbau bzw. der Erweiterung des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der: Deutschen Telekom AG

Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow
Tel.: 03 31 / 1 23 - 7 94 37
Fax: 03 31 / 1 23 - 7 94 39

so früh wie möglich, mindestens aber sechs Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmte Fristen, wie z.B. Planfeststellungen und Ausschreibungen, gebunden ist.

Für die I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des B-Planes Nr. 32 Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Für die Planung und Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit zuständig:

Deutsche Telekom AG
Ressort Produktion
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Barther Straße 72
18347 Stralsund

Ansprechpartner:

Herr Heinrich

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz der Deutsche Telekom AG müssen jederzeit möglich sein.

10.7 Kommunikation

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Auf den privaten Grundstücksflächen war eine Versickerung des Oberflächenwassers angedacht. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Baugrundes haben jedoch ergeben, dass aufgrund des oberflächennahen Grundwasserstandes eine Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser wird, im Rahmen der Erschließung der Grundstücke, über neu zu errichtende Regenwasserleitungen innerhalb des Straßenraumes von „Wasserreihe“ und „Heideweg“ dem Graben 34 zugeführt. Die Grabeneinbindung ist bestandsschonend auszuführen. Eine nachteilige Änderung des Zustandes des Oberflächengewässers wird untersagt.

Bei Einleitung des Niederschlagwassers in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

10.9 Abwasserbeseitigung

In Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz erfolgt die Beseitigung der häuslichen Abwässer über das zentrale Abwassersystem und wird 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 Gemeindestraße die Mülltonnen abgestellt werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Gemeindestraße „Heideweg“.

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 (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für 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

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Im Zuge des Planverfahrens der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zur I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 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 der Grundflächenzahl 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

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

Zur vollständigen Kompensation, der mit der Planung verbundenen Eingriffe, ergibt sich ein Flächenäquivalent von 7533 m². Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen vom Ökokonto der Stadt Ribnitz- Damgarten abzuziehen.

Die für eine Bebauung im Schutzgebiet erforderliche Erlaubnis gemäß § 5 der Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft kann nach erfolgter Abbuchung der entsprechenden Ökopunkte kurzfristig vom Landkreis Vorpommern- Rügen erteilt werden.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerische Gestaltung wird nicht als Kompensation gewertet.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

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

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

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

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

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

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

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

| | | |
|----|--|-------------|
| 01 | Straßenbau | 0,00 € |
| 02 | Wasserversorgung | 0,00 € |
| 03 | Regenentwässerung 200,0 m x 70,00 € | 14.000,00 € |
| 04 | Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 150,0 m x 65,00 € | 9.750,00 € |
| 05 | Straßenbeleuchtung pauschal | 5.000,00 € |
| 06 | Grünanlagen | 0,00 € |
| 07 | Kompensationsmaßnahme pauschal | 10.000,00 € |
| 08 | Nebenkosten | 5.000,00 € |
| | Summe der Baukosten – Erschließung (netto)= | 43.750,00 € |
| | + 19 % MwSt. = | 8.313,00 € |
| | Gesamtsumme (brutto) = | 52.063,00 € |

18. Umweltbericht zur I. Ergänzung, (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32, „Wohnbebauung Heideweg“, OT Langendamm

| | | |
|----------|---|----|
| 18.0 | Inhaltsverzeichnis | |
| 18.1 | Einleitung | 15 |
| 18.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 18.2.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung | 15 |
| 18.2.1.1 | Schutzgut Mensch | 15 |
| 18.2.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 16 |
| 18.2.1.3 | Schutzgut Luft und Klima | 16 |
| 18.2.1.4 | Schutzgut Landschaft | 16 |
| 18.2.1.5 | Schutzgut Boden | 17 |
| 18.2.1.6 | Schutzgut Wasser | 17 |
| 18.2.1.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 17 |
| 18.2.2 | Wechselwirkungen | 18 |
| 18.2.3 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 18 |
| 18.2.4 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 18 |
| 18.2.5 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 18 |
| 18.2.5.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 18 |
| 18.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 19 |
| 18.4 | Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“ | 19 |
| 18.5 | Zusätzliche Angaben | 19 |
| 18.5.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 19 |
| 18.5.2 | Zusammenfassung | 19 |

18.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet am nordöstlichen Standort des Ortsteiles Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten. Damit wird eine städtebauliche wichtige Ortsabrundung zwischen Heideweg und Wasserreihe vollzogen.

In diesem Zusammenhang 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 Überplanung einer brachliegenden Fläche des ehemaligen Schulackers 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.“

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen werden auch von der geplanten Bebauung nicht ausgehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Ortsteil Langendamm liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und grenzt nördlich an das FFH - Gebiet (Fauna - Flora - Habitat) „Recknitz - Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie an ein Vogelschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG und im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

18.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

18.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

18.2.1.1 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 eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens durch Verkehrslärm über das zulässige Maß kann ausgeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in Behältern 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 negativen Umweltauswirkungen auftreten werden.

18.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen und verläuft straßenbegleitend. Gegenwärtig werden die Flächen als Wiesen- und Weideland sowie in einem Teilbereich als Gartenland genutzt.

Bewertung

Die urbane Vegetation hat ihren Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die vorhandene Vegetation sowie durch neue sukzessive Begrünung, wie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den privaten Bereichen werden neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene 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 in den Baufeldern WA8 und WA9, der durch Abbuchung von Ökopunkten vorgenommen wird.

Bezüglich der Artenvorkommen mit einer möglichen artenschutzrechtlichen Relevanz ist ermittelt worden, dass im Gebiet keine gefährdeten Arten betroffen sind.

18.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bauungen mit 5 Einzelhäusern und dazwischen liegenden Grünflächen und Gartenflächen wirken sich positiv 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.

18.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist anthropogen. Zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost leicht an. Die Geländehöhen liegen im Mittel bei 2,10 m über NN.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Bebauung

mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist ausreichend, die Grundstücke liegen an der vorhandenen Gemeindestraße.

Das derzeitige indifferente Siedlungsbild wird städtebaulich klar begrenzt und aufgewertet. Eine Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft erfolgt nicht. Der natürliche Übergang zur freien Landschaft ist durch die Begrünung gegeben.

18.2.1.5 Schutzgut Boden

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

Die baulichen Anlagen bewirken durch ihre Versiegelung eine Beeinträchtigung der Aktivität der Bodenorganismen. Im Geltungsbereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,3 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

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

18.2.1.6 Schutzgut Wasser

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit dem direkten Wasserkreislauf zugeführt bzw. in den vorhandenen Gräben geleitet.

Bewertung

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der biologischen Bodenaktivitäten. Auf die Regulation des Wasserhaushaltes hat dies 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.

Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

18.2.1.7 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 der I. Ergänzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher durch die Planung nicht beeinflusst.

18.2.2 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.

18.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich verändern. Es wird davon ausgegangen, dass auf bisher ungenutzten Flächen und einer Weidefläche Einzelwohnhäuser mit entsprechenden Zufahrten und Außenanlagen entstehen. Durch den geringen Versiegelungsgrad wird die Qualität der Umwelt nicht gemindert.

Es werden weiterhin zusammenhängende Garten- und Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen und zur Entwicklung und Schutz des Naturhaushaltes beitragen.

18.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bauliche Abrundung der Ortslage Langendamm würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Damit würde die vorhandene Bebauung auch künftig eine in Form und Ausdehnung nicht erfassbare Siedlungsform bleiben. Eine Aufwertung des Wohngebietes am nordwestlichen Bebauungsrand von Langendamm mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser und räumlicher Verflechtung von Siedlungs- und Landschaftselementen könnte nicht vorgenommen werden.

18.2.5 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.

18.2.5.1 Schutzgut 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 eines geringeren Maßes der baulichen Nutzung als in WA zulässig ist
- Festsetzung eines Kompensationsflächenäquivalentes

18.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Wohnstandortes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Langendamm nicht möglich.

18.4 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 0,3 festgesetzt.

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.

18.5 Zusätzliche Angaben

18.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.32 Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“, Ortsteil Langendamm 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.

18.5.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32, Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“, Ortsteil Langendamm umfasst eine Grünfläche, die als Weide genutzt wird.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Geltungsbereich mit einer aufgelockerten Bebauung qualitativ hochwertig zu versehen.

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

Für den Geltungsbereich der I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgte im Rahmen der IV. Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen. Die IV. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz- Damgarten wurde mit Ablauf des 23. April 2012 wirksam.

Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

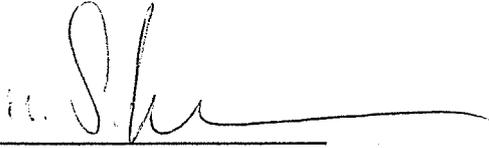
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung

BEGRÜNDUNG zur I. Ergänzung (bisher I. Änderung und I. Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr.32 der 20
Stadt Ribnitz-Damgarten, Gebiet „Wohnbebauung Heideweg“, Ortsteil Langendamm

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, 15. Mai 2012
geändert: 19. September 2012