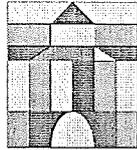


Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zur I. Ergänzung
des einfachen Bebauungsplanes Nr. 51
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“,
Ortsteil Klein-Müritz

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: 08. April 2015

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	3
2.1	Landesraumordnungsprogramm	3
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	7
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	8
8.3	Maß der baulichen Nutzung	8
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	9
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	9
8.6	Verkehrerschließung	9
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
10.1	Elektroenergieversorgung	11
10.2	Straßenbeleuchtung	12
10.3	Wasserversorgung	12
10.4	Heizung	12
10.5	Feuerlöscheinrichtung	13
10.6	Fernmeldeeinrichtung	13
10.7	Kommunikation	14
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	14
10.9	Abwasserbeseitigung	15
10.10	Abfallbeseitigung	15
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	15
12.	Altlasten	16
13.	Naturschutz	16
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	16
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	16
14.	Immissionsschutz	18
15.	Kataster- und Vermessungswesen	19
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
17.	Kostenschätzung	20
18.	Umweltbericht zur I. Ergänzung des einfachen B-Planes Nr.51, für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“, Ortsteil Klein-Müritz	21

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 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I Seite 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 26. Februar 2014 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 13. März 2014 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schwarzer Weg 1c
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm wurde im Juli 1993 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Klein-Müritz gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt in ca. 7,0 km Entfernung vom Ortskern des Stadtteiles Ribnitz. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(4) sind die Stadt Ribnitz-Damgarten und das Plangebiet als strukturschwacher Raum eingestuft. Nach Ziffer 3.1.1(5) sollen in den

strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen die Räume so stabilisiert werden, dass sie einen attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Nach Ziffer 3.1.1(6) sollen als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume

Der Ortsteil Klein-Müritz liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusedwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Ortslage Klein-Müritz liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet zugeordnet.“

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

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 21. November 2011 die zweite Neubekanntmachung.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit 1.700,0 m² großemäßig untergeordneter Bestandteil einer

größeren Sonderbaufläche von ca. 5,3 ha insgesamt, welche sich zwischen der „Müritzer Straße“ und dem angrenzenden Wald in nördlicher Richtung erstreckt. Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem Flächennutzungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führt. Zudem stellt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet eine planungsrechtliche Feinsteuerung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dar. Die auf Flächennutzungsplanebene dargestellte undifferenzierte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird hier situationsgerecht hinsichtlich der speziellen Art der baulichen Nutzung ausdifferenziert.

Damit ist durch vorliegende Planung das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Absatz 2 BauGB eingehalten.

2.5 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

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

3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Neuheide

- Flur 1
Flurstück: 1/8, 1/9, 1/10 tlws.

4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Norden durch die „Müritzer Straße“
- im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße 2 bis 5“
- im Süden durch Waldflächen
- im Westen durch das Wochenendhausgebiet Klein-Müritz

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.700,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die am Geltungsbereich angrenzende vorhandene Bebauung 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 liegt im Mittel bei 3,0 m über HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Klein-Müritz ist ein Ortsteil der Gemeinde Ribnitz-Damgarten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Es liegt etwa sieben Kilometer vor dem Stadteingang des Stadtteiles Ribnitz in Richtung Graal-Müritz. Von Graal-Müritz ist das Plangebiet nur etwa drei Kilometer entfernt. Die Ortslage Klein-Müritz befindet sich direkt an der Landesstraße L 22, die hier „Müritzer Straße“ heißt.

Die vorhandenen Grundstücke im Ort sind vor allem durch die Wochenendhäuser, die sich in einem Sondergebiet befinden, bebaut.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klein-Müritz der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es wird im Norden durch die „Müritzer Straße“, im Osten durch vorhandene Wohnbebauung an der „Müritzer Straße 2 bis 5“, im Süden durch Waldflächen sowie im Westen durch das Wochenendhausgebiet Klein-Müritz umgeben.

Das derzeit baulich ungenutzte Plangebiet teilt gegenwärtig das Wochenendhausgebiet von der angrenzenden Wohnhausbebauung. Es ist mit zwei einfachen Nebengebäuden

in Leichtbauweise bestanden. Im Plangebiet ist weitestgehend Scherrasen anzutreffen und stellt sich damit als reine Erholungsfläche dar. Vereinzelt Sträucher und Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze, hier vor allem Fichten, trennen das Plangebiet räumlich von der Landesstraße L22.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da fast das gesamte Areal eine Scherrasenfläche aufweist.

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

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll mit der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.51 eine Erweiterung des Wochenendhausgebietes geschaffen und somit in die Gesamtbebauung einbezogen werden.

Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Abschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der vorhandenen Nebengebäude sowie der geringfügige Ausbau der vorhandenen Zufahrt.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwei Wochenendhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die vorhandene Landesstraße L22, hier „Müritzer Straße“. Im Plangebiet ist eine Planstraße nicht erforderlich, da die geplanten Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am Wochenendhausgebiet des Ortsteiles Klein-Müritz sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Wochenendhäuser errichtet werden.

Planungsziel der Stadt Ribnitz-Damgarten ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit maximal zwei kleingliedrigen Gebäuden.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten werden der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke und damit die Parzellierung gesteuert. Somit ist nur eine Bebauung innerhalb der festgelegten Grundstücksgröße möglich. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Gestalterische Vorschriften werden für die beabsichtigte Bebauung nicht für erforderlich gehalten, da nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB erfolgt.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so

dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Zulässig nach § 10 Absatz 1 BauNVO ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 1 VI Nr.1 BauNVO).

8.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Nutzungsgebiet (Baufeld) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wochenendhausgebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Sondergebiet.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO ist im Wochenendhaus eine Grundflächenzahl von 0,2 möglich. Es erfolgt aber im einfachen Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzung. Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Festgesetzt wurde hingegen die maximale Grundfläche von 95,0 m², die ein Wochenendhaus aufweisen kann.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in dem Baufeld ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte 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.

Höhen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die Höhe der baulichen Anlagen zugunsten der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der „Müritzer Straße“ eingeschossige Wochenendhäuser entstehen. Damit wird dem Bestand innerhalb des vorhandenen Sondergebietes Rechnung getragen.

Die kleinteiligen, durch Grünflächen voneinander getrennten, eingeschossigen Häuser passen sich der vorhandenen Bebauung nördlich vom Geltungsgebiet an.

Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Die durch die Stadt Ribnitz-Damgarten vorgegebenen Grundstücksgrößen werden die Grundflächen der geplanten Wohnhäuser real begrenzen.

Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO ist nicht zulässig. Zulässig sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Maximal zwei Stellplätze dürfen in Form eines offenen Carports überdacht werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind als Abstellgebäude zulässig.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	1.700,0	100,00
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,2, max. 0,3 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.700,0	100,00
Private Grün- und Gartenflächen	510,0	(30,00)
	1.190,0	(70,00)

8.5 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 an der Landesstraße L22.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der östlichen Plangebietsgrenze direkt an der Landesstraße L22, hier „Müritzer Straße“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Die vorhandene Zufahrt, dargestellt in der Planzeichnung, wird weiterhin für die verkehrliche Erschließung des Gebietes genutzt. Eine neue Zufahrt zur freien Strecke der Landesstraße L22 ist nicht notwendig und entsprechend nicht vorgesehen.

Ein Befahren der an dem Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Landesstraße ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der „Müritzer Straße“ zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Landesstraße L22 gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Für Stellplätze stehen entsprechende Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer „Fläche für die Landwirtschaft“.

Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem Flächennutzungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führt.

Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden und Süden entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

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

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

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

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

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem des Abwasserzweckverbandes Körkwitz gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Anlagen zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Entlang der Landesstraße L22 verlaufen Versorgungsleitungen der HanseWerk AG, die den Satzungsbereich tangieren. Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der HanseWerk AG

anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der HanseWerk AG sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die Darstellung der Bemaßung mit 27,0 m im Ursprungsplan gibt den Bereich, der nicht bebaut werden darf, da dieser im Mindestwaldabstand liegt, an. Im Ergänzungsbereich wird dieser Abstand in Abstimmung mit dem Forstamt durch die hintere Baugrenze definiert.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30,0 m zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird durch das Vorhaben erheblich unterschritten. Der § 20 LWaldG M-V räumt der Forstbehörde einen gewissen Ermessensspielraum nach der WAbstVO M-V ein.

Von der Regelung können Ausnahmen bei Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern in beiden Fällen der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Dieser gemeinte Regelfall würde vorliegen, wenn durch die bereits vorhandene Bebauung (Altbestand mit Bestandsschutz) der vorgegebene Waldabstand durch neue Gebäude nicht unterschritten wird und das damit neu geschaffene Gefährdungspotential sich im Vergleich zur vorhandenen Situation nicht wesentlich erhöht.

In der Planung wurde entsprechend die Baugrenze in der Flucht der vorhandenen Baukörper (in der Planzeichnung sind die vorhandenen westlichen Anbauten nicht dargestellt) dargestellt, um den Ausnahmetatbestand zu erfüllen.

Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes wurde daraufhin durch die Landesforst erteilt.

Das Plangebiet der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.51 der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Inhaber dieser Erlaubnis sind die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen auf die geplante Bebauung werden gegenwärtig nicht gesehen.

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.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der E.ON edis AG, die bei der Erschließung zu beachten sind.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, einschließlich eines Lageplanes mit der Darstellung der Baugrenzen, an die E.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.

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

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

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

Grundsätzlich besteht die Forderung der E.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“

10.2 Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung ist im Geltungsbereich der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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 „Müritzer 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 HanseWerk AG 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 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG eine Aufgabegenehmigung einholen.

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

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

Für die Maßnahme I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.51 „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T - Com erforderlich. In diesem Zusammenhang benötigt die Deutsche Telekom AG folgende Angaben oder Unterlagen:

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

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

Geografische Darstellung des Bebauungsplangebietes mit Markierung der Teilflächen

Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung

Aussagen zur geplanten Koordinierung

Koordinierter Leitungsführungsplan

Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche

Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast

Informationen zur späteren öffentlichen Widmung

Detailangaben zu den Flurstücken (Nummer, Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Absatz 1 der Telekommunikations - Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T - Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abzugeben. Die T - Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu § 10 Absatz 2 TKV abgeben.

Für die Telekommunikationsinfrastruktur der T - Com in privaten Straßen und Wegen, sofern sie zur Versorgung mehrerer für einen späteren Zeitpunkt geplanter, privater Grundstücke und Gebäude dient, veranlasst der Grundstückseigentümer die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die T - Com. Hierfür stellt der Investor der T - Com eine Eintragungsbewilligung aus.

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

10.7 Kommunikation

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

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

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

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

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

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher sind im Geltungsbereich das anfallende Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf dem Grundstück so vorzusehen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Nachweis zur

Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit einzureichen.

10.9 Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

10.10 Abfallbeseitigung

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 Landesstraße die Mülltonnen abgestellt werden. Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Landesstraße zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Ortslage Hirschburg.

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 Werktagen 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 zum Entscheid 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan 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 I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.51 für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ 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 I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.51“ 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 von 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

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

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige bauliche Erweiterung des Wochenendhausgebietes „Klein-Müritz“ in südlicher Richtung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.51 werden vollständig bewirtschaftet. Aus diesem Grund wird eine vereinfachte, eine Kurz - saP vorgenommen.

Auf eine systematische Kartierung von Arten und eine umfangreiche textliche Abarbeitung wird deshalb verzichtet. Es erfolgte eine einmalige Gebietsbegehung mit einer Kontrolle bestimmter Habitatstrukturen.

Das Plangebiet ist an der nördlichen Grenze mit zwei Nebengebäuden bebaut. Davon ist ein Nebengebäude lediglich eine Überdachung mit teilweise seitlicher Verbretterung. Im Geltungsbereich sind fast vollständig Scherrasenflächen anzutreffen.

Vereinzelt befinden sich Solitäräume sowie kleinere Gehölzgruppen auf dem Grundstück. Zu nennen sind hier vor allem die Fichten, die nahe der „Müritzer Straße“ stehen.

Da der Geltungsbereich nur unwesentlich bebaut ist sowie nur bedingt Gehölzstrukturen aufweist, existieren keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben oder Brut- und Nahrungshabitate in Gehölzstrukturen finden.

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.

Nachfolgend eine kurze Bewertung vorhandener Strukturen:

Fallgruppe A - Grünland, Scherrasen mit Gehölzstrukturen

Die betreffenden Flächen weisen an Randbereichen Einzelbäume oder Heckengehölze auf. Durch die kontinuierliche Nutzung der Flächen entwickelten sich kaum Wiesen- und Staudenflurbereiche. Die Randflächen können zeitweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen. Brutplätze von Vögeln sowie Sitzwarten können durchaus im Großgrün vorhanden sein.

Durch die derzeitige Nutzung bzw. Vornutzung dieser Flächen ist generell festzustellen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar durch die Planung betroffen sind. Störungen aufgrund der benachbarten Bauungen und Verkehrsverbindungen sind bereits vorhanden, so dass störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Ausweisung der Bereiche als Bauflächen kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH - Richtlinie nachgewiesen. Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen (nährstoffreiche Böden durch Gartenlandnutzung / Tierhaltung) sind auch keine dieser Pflanzenarten von europäischer Bedeutung zu erwarten bzw. potentiell möglich.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Tierarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie der Standortvoraussetzungen weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf. Das Fehlen geeigneter Strukturen lässt keine relevanten Tierarten erwarten. Deshalb kann das Vorkommen von nach Anhang IV FFH - Richtlinie streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Zusammenfassung

Für die Flächen der Fallgruppe A sind Vorkommen von Vögeln als Nahrungsgäste, zur Nutzung als Brutplätze von Vögeln sowie Sitzwarten nicht auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das angrenzende Wochenendhausgebiet sowie die Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen. Auch aufgrund der teilweise intensiven Nutzung der Flächen sind keine geeigneten Bruthabitate vorhanden. Die Funktion der Flächen zur Nahrungssuche von störungsempfindlichen Singvögeln wird nicht beeinträchtigt.

Generell ist das Ziel zu formulieren, dass die vorhandenen Bäume zu erhalten sind, um einen Nachteil in Hinblick auf die Natur zu verhindern. Ein Ausgleich für die Versiegelung ist entsprechend an anderer Stelle zu erbringen.

Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass durch die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen überwiegend Vogelarten mit gutem Erhaltungszustand betroffen sein können, deren Populationen durch eine spätere Bebauung der ausgewiesenen Flächen nicht gefährdet sind.

14. Immissionsschutz

Eine „Schalltechnische Stellungnahme“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten im Zuge des Planverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr.51 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebende Geräuschquelle für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Straßenverkehr ist und es im Tag- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Gewerbegeräuschimmissionen führen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte.

Für das Plangebiet gilt:

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB II	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
LPB III	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Innerhalb der Baufelder sind durch geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) und die im Lärmpegelbereich LPB III liegen, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen. Die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ der Gesamt - Außenbauteile (Wand + Fenster + Dach + schalldämmende Lüftungsöffnung) ist zu gewährleisten.

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

15. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

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

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

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die

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

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

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

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

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Wasserversorgung - DN 100 30,0 m x 45,00 €	1.350,00 €
02	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 30,0 m x 65,00 €	1.950,00 €
03	Kompensationsmaßnahme pauschal	5.000,00 €
04	Nebenkosten	8.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto) =	16.300,00 €
	+ 19 % MwSt. =	3.097,00 €
	Gesamtsumme (brutto) =	19.397,00 € =====

**18. Umweltbericht zur I. Ergänzung des einfachen B-Planes Nr.51,
für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“, Ortsteil Klein-Müritz**
18.0 Inhaltsverzeichnis

18.1	Einleitung	22
18.2	Planerische und rechtliche Vorgaben	22
18.3	Scoping - Verfahren	23
	Tabelle 1: Scoping	23
18.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
18.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	24
18.4.1.1	Schutzgut Mensch	24
18.4.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	24
18.4.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	25
18.4.1.4	Schutzgut Landschaft	25
18.4.1.5	Schutzgut Boden	25
18.4.1.6	Schutzgut Wasser	26
18.4.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
18.4.2	Wechselwirkungen	27
18.4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
18.4.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	27
18.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
18.4.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	28
18.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
18.6	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	28
18.7	Zusätzliche Angaben	28
18.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
18.7.2	Zusammenfassung	29

18.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr.51 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Erweiterungsfläche eines bestehenden Wochenendhausgebietes im Ortsteil Klein-Müritz der Stadt Ribnitz-Damgarten.

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

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 Überplanung von aufgelockerten bebauten Flächen 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.“

Eine „Schalltechnische Stellungnahme“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten im Zuge des Planverfahrens zum einfachen Bebauungsplan Nr.51 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes mit den Planunterlagen vorgelegt. Emissionen gehen durch das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ nicht aus.

Im Geltungsbereich 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> - Gesundheit / Lärmimmission - Erholungseignung	- Lärm - Überlagerungseffekte - Wege und Infrastruktur	Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten
<u>Tiere und Pflanzen</u> - Biodiversität (biologische Vielfalt)	- Arten - Biotoptypen	Landschaftsplan, Kartierung zum Grünordnungsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotoptypkartierung
<u>Luft und Klima</u>	- Emissionen - Frischluftzufuhr - Kaltluftentstehung	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
<u>Landschaft</u>	- Landschaftsbild	Örtliche Bestandsaufnahme
<u>Boden</u>	- Bodenaufbau und Bodeneigenschaften - Versiegelung - Altlasten	Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baugrunduntersuchungen
<u>Wasser</u>	- Grundwasser - Oberflächenwasser	Landschaftsplan, 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 ein Wochenendhausgebiet von tags 50 dB (A) und nachts 40 dB (A) werden nicht eingehalten. Als Emissionsherd ist hier der angrenzende Straßenverkehr zu nennen.

Bewertung

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

Die Gesamtpegel der Verkehrsgeräuschimmissionen überschreiten den zulässigen Grenzwert zwar, können aber durch passive Schallschutzmaßnahmen die Wohnqualität im Plangebiet nicht beeinträchtigen.

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-tägig 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 ländlichen Raum. Es wird in seiner Gesamtheit regelmäßig bewirtschaftet. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet unbedeutende Versiegelungen. Im gesamten Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen in Form von Scherrasenflächen mit vereinzelt Kleingehölzen und Einzelbäumen.

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

Bewertung

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

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 Solitärbäume 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 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 Bebauungen 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

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist anthropogen. Größere zusammenhängende Gehölzgruppen, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist in sich eben und liegt im Mittel bei 3,0 m über HN. Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Gemäß den Festsetzungen wird die angestrebte 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.

Die Baugrenze der Ortslage Klein-Müritz wird nicht verlagert, da es sich um eine „Lückenbebauung“ handelt. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist damit weiterhin gegeben.

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 des Bebauungsplanes lagen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Durch die Wandlung von gärtnerisch genutzten Flächen in ein Wochenendhausgebiet wird das Schutzgut Boden nicht beeinflusst. Weiterhin bleiben Dauergrünflächen bestehen bzw. werden neu geschaffen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen 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 0,2 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 unbebauten 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.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird auf den Grundstücken versickert.

Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit dem 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 Grundwassergeschütztheit 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 vorgeprägten Bereich nicht zu erwarten.

18.4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes nicht grundsätzlich verändern.

Der ökologische Umbau einer Scherrasenfläche Fläche in ein Wochenendhausgebiet mit ein bis maximal zwei Gebäuden wird die Qualität der Umwelt nicht negativ beeinflussen und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.

Auf den momentanen Grünflächen 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 innerhalb der Ortslage Klein-Müritz würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung des Wochenendhausgebietes mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Gebäude könnte nicht vorgenommen werden.

Weiterhin werden durch die Realisierung der Wochenendhäuser Unterkünfte nahe vieler touristischer Attraktionen, wie die Urlaubsregion Fischland, die Stadt Ribnitz-Damgarten mit dem Bernsteinmuseum, die Golfanlage Neuhof und der Vogelpark Marlow geschaffen.

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 ökologischer und grüngestalterischer 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 Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Öko - Konto)

18.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung mit einer geringfügigen Erweiterung des Wochenendhausgebietes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Klein-Müritz 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 Wochenendhausgebiet mit einer maximalen Grundfläche je Gebäude von maximal 95,0 m² festgesetzt. Durch eine jährliche Begehung und Dokumentation der Fläche ist die Durchsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen. 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 I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.51 für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ 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

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.51 für das „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“, umfasst Grünflächen, teilweise mit Gehölzen, die an das bestehende Wochenendhausgebiet anschließen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die brachliegende Fläche durch eine aufgelockerte Wohnbebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen.

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer „Fläche für die Landwirtschaft“.

Aufgrund des geringfügigen flächenmäßigen Ausmaßes der I. Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes insgesamt und auch im Verhältnis zu der im Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ ist auszuschließen, dass die vorliegende Planung zu einer Änderung des dem Flächennutzungsplanes zu Grunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führt.

Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Norden und Süden entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

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 der I. Ergänzung des einfachen 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.



Frank Ilchmann

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 09. Juni 2014
geändert am: 20. Aug. 2014
geändert am: 08. April 2015