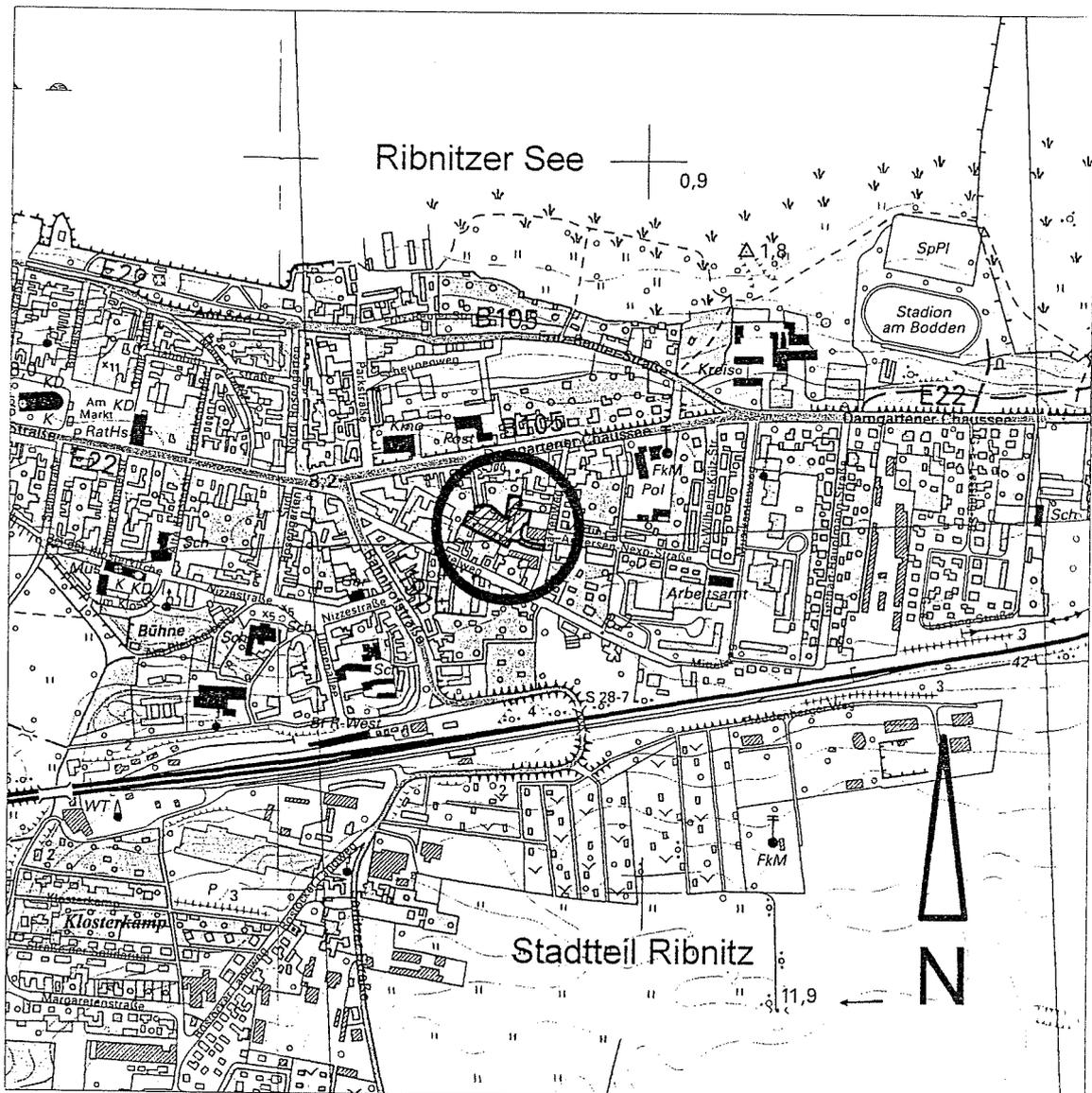


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
„Wohnbebauung Gartenweg“



Übersichtsplan - M 1:10000

Planung: Dipl.-Ing. Rolf Günther  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Lerchenweg 6, 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
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Bodenverhältnisse 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	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	8
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	11
10.10	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	12
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
14.	Immissionsschutz	13
15.	Kataster- und Vermessungswesen	13
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
17.	Kostenschätzung	14

Anhang - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.53  
der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung Gartenweg“

## 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), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. Seite 468, ber. Seite 612), zuletzt geändert am 28.03.2001 (GVOBl. Seite 60).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 15. Dezember 2004 eingeleitet.

### 1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Grundstückes diene ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 04. Januar 2005 in digitaler Form des:

Landkreises Nordvorpommern  
Kataster- und Vermessungsamt  
Außenstelle Ribnitz-Damgarten  
Damgartener Chaussee 40, Haus I  
18311 Ribnitz-Damgarten

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan, der in Teilbereichen rechtswirksam ist, besteht für die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten entwickelt aus ihrem in Teilbereichen rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnbebauung Gartenweg“. Für dieses Areal weist die verbindliche I. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche aus.

## 3. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Ribnitz

### • Flur 17

<u>Flurstück:</u> 144,	145/1,	146/1,	156 tlws.,	158 tlws.,
160 tlws.,	161 tlws.,	162 tlws.,	163 tlws.,	164 tlws.,
165 tlws.,	166/3,	178/7 tlws.,	380/64 tlws.	

## 4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Stadtteil Ribnitz. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Süden durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Mittelweg“ sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und der Gaststätte im „Gartenweg 6“
- im Osten durch den „Gartenweg“ und rückwärtige Grundstücksgrenzen der Bebauung „Gartenweg“
- im Norden durch die nördliche Grenze des „Gartensteiges“ und südliche Grundstücksgrenzen der Bebauung „Damgartener Chaussee“ und „Gartenweg“

- im Westen durch Garten- und Scheunengrundstücke am „Gartensteig“ sowie rückwärtige Grundstücksgrenzen der Bebauung „Damgartener Chaussee“

## **5. Bodenverhältnisse und Höhenlage**

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Firma „NEUSA Bau GmbH“ sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen am „Gartenweg“ sowie am „Mittelweg“ kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Wohnbebauung geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei 8,70 m bis 8,90 m über HN.

## **6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Ribnitz und wird von allen Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben. Die umgebende Wohnhausbebauung entspricht einem innenstadtartigen Charakter mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Teilweise sind kleine Vor- und Nutzgärten vorhanden.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem ehemaligen Betriebsgelände, der Firma „NEUSA Bau GmbH“. Seit einigen Jahren werden die baulichen Anlagen, wie Büro-, Lager- und Werkstattgebäude nicht mehr genutzt und sind somit dem Verfall preisgegeben.

Wegen der vorhandenen Bebauung und den befestigten Verkehrsflächen stellt sich das Plangebiet mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

## **7. Planungsziele**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend soll durch standortgerechte Wohnfunktionen der Konflikt zu einem ehemaligen Betriebsgelände beseitigt werden. An diesem zentrurnahen Standort können insgesamt neun neue Wohnhäuser unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung ausgewiesen werden. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung haben über die Gemeindestraße „Gartenweg“ zu erfolgen. Eine entsprechende Anbindung wird über die „Planstraße A“ als Anliegerweg geschaffen.

Das Plangebiet soll durch die Planstraße A in westlicher Richtung mit dem „Gartensteig“ verbunden werden.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der ehemaligen Gebäude der Firma „NEUSA Bau GmbH“ und der versiegelten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

## **8. Inhalt der Planung**

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

Zur Aufwertung eines zentrumnahen Wohngebietes im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten sollen dem Ortsbild angepasste Wohnhäuser errichtet werden. Die Bauflächen des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.53 nicht zugelassen, um den typischen Wohncharakter in diesem Bereich des Stadtteiles Ribnitz gerecht zu werden.

In offener Bauweise werden ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die eingemaßten Baugrenzen sind zwingend.

Das allgemeine Wohngebiet schließt alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO aus. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im WA zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

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

Für die eingeschossigen Wohngebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,50 m Traufhöhe sowie einer Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Bei den zweigeschossigen Wohngebäuden liegen die maximale Traufhöhe bei 6,00 m und die maximale Firsthöhe bei 8,00 m. Der Bezugspunkt, der für die jeweiligen Baufelder separat definiert wird, ist eine Höhenangabe in m über HN.

Durch die jeweilige Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Daran wird auch weiterhin festgehalten. Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden. Um eine homogene Gestaltung des baulichen Überganges von den zweigeschossigen Gebäuden am „Gartenweg“ und am „Mittelweg“ zu erzielen, werden im südöstlichen Planbereich zwingend zwei Vollgeschosse und im Übergang zu den vorhandenen Hausgärten im nördlichen und westlichen Planbereich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Wegen der eingeschränkten räumlichen Situation können nur kleinere Grundstücke mit begrenzten Bauflächen ausgewiesen werden, die zur Erlangung einer angemessenen Wohnfläche eine Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse erfordern.

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

So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Satteldächer für eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 40 bis 50° und Walmdächer für zweigeschossige Bebauung mit 22 bis 25° Dachneigung festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot oder rotbraun erfolgen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 60,0 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Spielplatz ist Gemeinschaftseigentum der Anwohner des Bebauungsplanes Nr.53. Ziel ist die Absicherung an Spielfläche für die Kinder der Anwohner des Geltungsbereiches. Eine Fremdnutzung wird durch eine Einzäunung ausgeschlossen. Um ein Hinauslaufen auf die angrenzende Straße zu verzögern, ist am Eingang eine Schikane vorgesehen. Zum Baufeld 4 wird ein Sichtschutzzaun zur Lärminderung aufgestellt. Durch einen beauftragten Anwohner der Eigentümergemeinschaft wird die regelmäßige Sicherheitsüberprüfung und Pflege des Kinderspielplatzes sichergestellt.

Konzipiert für die Altersgruppe von 4 - 10 Jahre soll in Absprache mit der Stadt Ribnitz-Damgarten eine kleine Turmkombination aufgebaut. Ergänzt wird die Möblierung durch eine Sitzbank und einen Papierkorb.

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.

Der Bau der Leitungsnetze (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) ist gemäß § 38 Absatz 1 LWaG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in Stralsund.

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.520,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	2.435,0	69,18
Max. Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.461,0	(41,51)
Private Grün- und Gartenflächen	974,0	(27,67)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	835,0	23,72
Private Verkehrsfläche, einschl. Bankett	250,0	7,10

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen. Alle notwendigen Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes sind im Zentrum Ribnitz ca. 350,0 m und im „Mittelweg“ ca. 150,0 m Entfernung vorhanden. Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Stadtverkehrs befindet sich in der „Damgartener Chaussee“.

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den „Gartenweg“ mit der Hauptsammelstraße „Damgartener Chaussee“ verbunden.

Die Anbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A an den „Gartenweg“. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 4,50 m, im Zufahrtsbereich mit einer Breite von 6,0 m gemäß Schnitt C - C, auszubilden. Als weiterführender Anliegerweg mit einer Breite von 4,00 m wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße B als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen wird weiterhin generell ausgeschlossen. Um die 14 - tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, wird für die Müllbehälter an der Planstraße A nahe der Einmündung zum „Gartenweg“ ein Sammelplatz ausgewiesen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Nordvorpommern, Fachbereich Straßenverkehr, wird der zweiachsige LKW - Verkehr zugelassen und an der Planstraße A im nordwestlichen Plangebiet ein Wendehammer festgesetzt. Damit ist ein Rückwärtsfahren im Plangebiet nicht erforderlich. Die Dimensionierung des geplanten

Wendehammers wird als ausreichend angesehen, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine reine Wohnstruktur mit seltenem LKW - Verkehr handelt. Eine Erweiterung des Wohngebietes ist nicht vorgesehen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstück: 160 bis 165) der „Damgartener Chaussee“ werden durch eine 3,0 m breite Stichstraße gemäß dem Schnitt D - D verkehrstechnisch zur Bewirtschaftung der Gärten über das Plangebiet erschlossen. Ein Wenden erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Das ebenfalls nördlich angrenzende Flurstück 158 wird über den Wendehammer an die Planstraße A angebunden.

Das Plangebiet wird durch die Planstraße A mit dem „Gartensteig“ verbunden. Für die Deckschicht der Straßen im Plangebiet ist Betonpflaster vorgesehen.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Planstraßen A und B gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen und drei öffentlichen Parkflächen vorgesehen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen (9 Baufelder) ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird gefolgt. Zudem können Besucher zusätzlich auf den jeweiligen Grundstücken parken.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Die Ausweisung von Sichtdreiecken wurde nicht vorgenommen, da bei Anliegerwegen die Notwendigkeit wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht besteht.

Der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Gemäß I. Änderung des FNP ist die ausgewiesene Fläche Teil einer großflächigen Wohnbaufläche. Die Ausweisung von Wohnhausbebauung in diesem Teil des Gebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Wohnhausbebauungen.

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.

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

### **10.1 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der e.dis Energie Nord AG gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich Kabel der e.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord AG zu stellen. Bei konkreten Vorhaben ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn die e.dis Energie Nord AG zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagebestand zu erhalten.

Weitere Anlagen der e.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.dis Energie Nord 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.DIS Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

### **10.2 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist durch den Investor die Straßenbeleuchtung neu anzulegen.

### 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. Innerhalb der neuen Straßen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen. Wasserversorgungsanlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist für die Errichtung der Trinkwasserversorgung ein Erschließungsvertrag mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten abzuschließen.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen mit einem Trinkwasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup>/d bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde (StAUN). Die Genehmigungsanträge sind in Form und Umfang entsprechend der Wasserunterlagenverordnung (WaUntVO GVOBl. Seite 376 vom 28.07.1995) durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten einzureichen. Dem Antrag sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

### 10.4 Heizung

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

### 10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

Das in der öffentlichen Verkehrsfläche des „Gartenweges“ verlegte Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung für das Bebauungsplangebiet „Gartenweg“ sicherstellen, erhalten. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Im Erschließungsprojekt ist bei der Bemessung der Versorgungsleitungen die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser mit zu berücksichtigen. Bei der Typenwahl sowie der Lage der Hydranten muss eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

### 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

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.

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.

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. Des weiteren ist es erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

Die Kabel Deutschland GmbH wurde am Planverfahren beteiligt.

### 10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass diese Anlagen 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:

Netzdokumentation Schwerin  
 Tel.: 03 85 / 5 92 66 - 31  
 Fax: 03 85 / 5 92 66 - 39

bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlage Auskunft einholen (Erkundigungspflicht).

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

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler. Der Regenwassersammler wird an die vorhandene Regenwasserleitung im „Gartenweg“ angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird somit dem Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes Körkwitz zugeführt. Der Erschließungsunternehmer hat mit dem Zweckverband abzustimmen, ob die Kapazität des Netzes ausreichend leistungsfähig ist und inwiefern eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

Der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen einer Genehmigung. Ein entsprechender Antrag muss durch die entsorgungspflichtige Körperschaft gestellt werden. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g LWaG das StAUN Stralsund. Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995. Den Antragsunterlagen sind die durch den Planer veranlassten Abstimmungen und Verhandlungen mit den anderen an der Planung fachlich Beteiligten beizufügen.

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 Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Ein Befahren des Plangebietes mit Müllfahrzeugen wird weiterhin generell ausgeschlossen. Um die 14-tägige Müllabfuhr zu gewährleisten, wird für die Müllbehälter an der Planstraße A nahe der Einmündung zum „Gartenweg“ ein Sammelplatz ausgewiesen.

Wertstoffsammelbehälter sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der diesem Gebiet zugeordnete Recyclingcontainerstellplatz befindet sich im „Mittelweg“, etwa 300,0 m entfernt.

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 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**

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Gemeinde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB verpflichtet, eine Umweltprüfung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Die Umweltprüfung wird auf Grundlage der europäischen Verfahrensvorschriften durch die BauGB - Novelle 2004 erstmals eingeführt. Integraler Bestandteil der Umweltprüfung sind die bisherigen Elemente der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Prüfung nach den FFH- und Vogelschutzrichtlinien. Zentrale Bedeutung erlangen deshalb bei der Umweltprüfung die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Hinzu treten die Belange des Menschen und die Wirkungen einer städtebaulichen Planung oder Maßnahme auf die unterschiedlichen Schutzgüter.

Die Umweltprüfung ist künftig gewichtige Voraussetzung insbesondere für einen geordneten Abwägungsvorgang bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer anderen städtebaulichen Satzung. Defizite in der Umweltprüfung führen zwangsläufig zu Abwägungsfehlern.

Die BauGB - Novelle 2001 und die damit verknüpfte Änderung des UVP - Gesetzes begründeten das Erfordernis zur Durchführung einer UVP für sämtliche größere Städtebauprojekte. Diese sind in der Anlage 1 zum UVP - Gesetz aufgeführt. Nach dieser neuen Regelung ist in „Zweifelsfällen“ eine summarische Vorprüfung durchzuführen, die weiteren Aufschluss über das Erfordernis zur Durchführung einer eigentlichen UVP gibt.

Erst die BauGB - Novelle 2004 verpflichtet nun zu einer generellen Umweltprüfung. Nach dieser Regelung kann auf eine Umweltprüfung nur noch in Ausnahmefällen, insbesondere in Bestandsgebieten, verzichtet werden. Dabei entfällt auch das Instrument der Vorprüfung.

Mit der BauGB - Novelle 2004 werden keine besonderen materiellen oder verfahrensrechtlichen Anforderungen für die Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt. Es bleibt bei der Verpflichtung, sämtliche Belange des Umweltschutzes in die Umweltprüfung einzubeziehen. Entsprechend dem Abwägungsgebot hängt die Tiefe einer Umweltprüfung von der Bedeutung des Verfahrens für die Belange der Umwelt ab. An kleinere Verfahren mit weniger Auswirkungen auf die Belange der Umwelt dürften deshalb weniger Anforderungen zu stellen sein als an komplexe Verfahren und Vorhaben, deren Auswirkungen auf die Umwelt vielfältig sein können.

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,4 sowie der ausgewiesenen Erschließungsfläche.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemaliges Betriebsgelände mit ca. 2.200,0 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche handelt, wirkt sich die aufgelockerte Wohnhausbebauung begünstigend für den Standort und die Natur aus.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird im Ausgleichsplan behandelt.

Für das Plangebiet werden keine Bepflanzungen festgesetzt. Durch die beengte städtebauliche Situation wurden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist zu unterlassen.

#### **14. Immissionsschutz**

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da 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 die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVObI. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVObI. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 7 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesvermessungsamtes erforderlich.

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

(8) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

§ 14 (3) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Gebäudeeinmessung zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30.04.1994 nach § 64 Absatz 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern genehmigungsfreien Wohngebäude. Wird das Gebäude auf Grund eines Erbbaurechtes errichtet, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

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

3. entgegen § 7 Absatz 4 und § 17 Absatz 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 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 950,0 m <sup>2</sup> x 55,00 €	52.250,00 €
02	Wasserversorgung - DN 50 120,0 m x 45,00 €	5.400,00 €
03	Regenentwässerung 120,0 m x 70,00 €	8.400,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 120,0 m x 65,00 €	7.800,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	4.000,00 €
06	Kinderspielplatz pauschal	4.500,00 €
07	Abbruch pauschal	22.000,00 €
08	Kompensationsmaßnahme pauschal	10.000,00 €
09	Nebenkosten	3.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 117.350,00 €
	+ 16 % MwSt.	= 18.776,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 136.126,00 € =====

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger „Rehaag Grundstücksgesellschaft mbH Ahrenshagen“ übertragen.

\_\_\_\_\_  
Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 31. März 2005  
geändert am: 01. Juni 2005  
geändert am: 09. Aug. 2005

# **Umweltbericht**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 53  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
„Wohnbebauung Gartenweg“**

**Anhang der Begründung  
gemäß § 2a Satz 3 BauGB**

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

Stand: 09. August 2005

**0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	3
2.	Umweltschutzziele	3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1.1	Schutzgut Mensch	4
3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
3.1.3	Schutzgut Luft und Klima	5
3.1.4	Schutzgut Landschaft	5
3.1.5	Schutzgut Boden	5
3.1.6	Schutzgut Wasser	5
3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
4.	Wechselwirkungen	6
5.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
6.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	6
7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	6
7.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
9.	Zusätzliche Angaben	7
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
9.2	Zusammenfassung	7

## **1. Einleitung**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Ribnitz und wird von allen Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben. Die umgebende Wohnhausbebauung entspricht einem innenstadtartigen Charakter mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Teilweise sind kleine Vor- und Nutzgärten vorhanden.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einem ehemaligen Betriebsgelände, der Firma „NEUSA Bau GmbH“. Seit einigen Jahren werden die baulichen Anlagen, wie Büro-, Lager- und Werkstattgebäude nicht mehr genutzt und sind somit dem Verfall preisgegeben.

Wegen der vorhandenen Bebauung und den befestigten Verkehrsflächen stellt sich das Plangebiet mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Ein Fließgewässer ist in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

## **2. Umweltschutzziele**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Gartenweg“ ist es, den bebauten Bereich neu zu ordnen, das heißt, dass durch Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude die freiwerdenden Flächen verträglichen Nutzungen zugeführt werden. Durch die Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage 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.“

Mit der geplanten Neuordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.53 wird eine angemessene Nachverdichtung zur Stärkung des Wohnens in diesem Bereich des Stadtteiles Ribnitz angestrebt. Durch die Beseitigung von nicht bebauten versiegelten Flächen wird auch den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes nach Entsiegelung entsprochen, obwohl die bauliche Dichte insgesamt noch geringfügig zunehmen wird.

Das Baugebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht belastet. Die Orientierungswerte bzw. Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

##### **3.1.1 Schutzgut Mensch**

###### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) werden generell eingehalten.

###### Bewertung

Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm kann ausgeschlossen werden. Die Wohnqualität im Plangebiet wird durch Immissionen, die durch den Straßenverkehr ausgehen, nicht beeinträchtigt.

###### Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und 14-tägig bzw. monatlich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

###### Bewertung

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

##### **3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen beeinflusst. Gegenwärtig sind 61,65 % des Plangebietes versiegelt. Lediglich im nördlichen Bereich sind Grünflächen in Form von Scherrasen und artenarmen Wiesenflächen anzutreffen. Ein paar Obstbäume lockern diesen Bereich auf. Großflächige Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel sind nicht vorhanden.

###### Bewertung

Die stark urbane Vegetation hat keinen Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die geringe Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Habitate für Tierarten vorhanden. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch die vorhandenen kleinflächigen Grünflächen zerstören. 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 wurde.

### **3.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Erschließungsmaßnahmen und den geplanten Hochbau werden an der gegenwärtigen Situation keine wesentliche Veränderung vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima bleibt bestehen.

#### Bewertung

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

### **3.1.4 Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Großgrün ist nicht vorhanden.

#### Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit dem vorangehenden Abbruch der ehemals gewerblich genutzten Gebäude wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

### **3.1.5 Schutzgut Boden**

Das Gebiet liegt im Stadtinnern des Stadtteiles Ribnitz und wurde bis vor wenigen Jahren durch die Firma „NEUSA Bau GmbH“ genutzt.

#### Bewertung

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Die geplante Bebauung wird sich auf Flächen, die bereits versiegelt waren, befinden. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl wird durch die Verkehrsflächen und der Bebauung mehr Boden in Anspruch genommen. Durch Grünanlagen werden diese Flächen aber unterbrochen sein, so dass die Versiegelungen kleinflächig gehalten werden.

Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **3.1.6 Schutzgut Wasser**

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

Die Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz durch das vorhandene Trennsystem.

#### Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächenerhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig durch die Planung beeinflusst.

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden.

#### 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.

## **4. 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 bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

## **5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleiben. Im Bereich der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme, eine vollständige Wiederherstellung eines ehemaligen Gewässers außerhalb des Plangebietes, wird eine wesentliche Aufwertung vorgenommen.

## **6. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Aufwertung eines zentrumnahen Wohngebietes im Stadtteil Ribnitz der Stadt Ribnitz-Damgarten und die qualitative Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser könnte nicht durchgesetzt werden.

Weiterhin würde dann das seit Jahren ungenutzte ehemalige Betriebsgelände, der Firma „NEUSA Bau GmbH“, mit den baulichen Anlagen, wie Büro-, Lager- und Werkstattgebäude weiterhin dem Verfall preisgegeben sein.

## **7. 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.

### **7.1 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 einer privaten Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsfläche

## **8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

## **9. Zusätzliche Angaben**

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

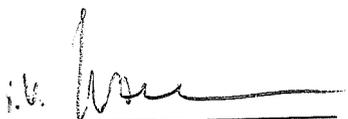
Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.53 „Wohnbebauung Gartenweg“ bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### **9.2 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Gartenweg“ umfasst einen bereits bebauten Bereich des Stadtteiles Ribnitz. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die ehemals gewerblich genutzten Gebäude abzubauen und durch eine aufgelockerte Wohnbebauung qualitativ hochwertig zu ersetzen.

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

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 Festsetzungen im Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.



Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 01. Juni 2005  
geändert: 09. Aug. 2005