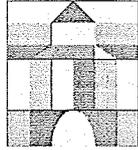


Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT
RIBNITZ-DAMGARTEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63
der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“,
Ortsteil Borg

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
18320 Altenwillershagen · Lindenstraße 27
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 18. August 2011

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 Raumordnungsprogramm	3
2.3	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	5
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	7
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	7
7.	Planungsziele	8
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	8
8.1	Gestaltung des Baugebietes	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	9
8.3	Maß der baulichen Nutzung	9
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	11
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	11
8.6	Verkehrerschließung	11
9.	Auswirkungen der Planung	12
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	14
10.1	Elektroenergieversorgung	14
10.2	Straßenbeleuchtung	15
10.3	Wasserversorgung	15
10.4	Heizung	15
10.5	Feuerlöscheinrichtung	16
10.6	Fernmeldeeinrichtung	16
10.7	Kommunikation	17
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	18
10.9	Abwasserbeseitigung	19
10.10	Abfallbeseitigung	19
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	19
12.	Altlasten	20
13.	Naturschutz	20
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	20
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	21
14.	Immissionsschutz	22
15.	Kataster- und Vermessungswesen	23
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	24
17.	Kostenschätzung	24
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.63, Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“, Ortsteil Borg	25

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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I Seite 3018) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 10. Dezember 2008 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein „Lage- und Höhenplan“ vom 17. Juni 2009 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Stechert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Markt 7/8 / 18311 Ribnitz-Damgarten

Tel.: 0 38 21 / 81 58 01

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 Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern wurde im Jahr 1998 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP) in seiner bisher gültigen Fassung von 1998. Da aber dessen Fortschreibung bereits in einem schon weitgehend abgestimmten Entwurf (Stand Juni 2009) vorliegt, werden die im Rahmen der Fortschreibung weiterentwickelten Ziele und Darstellungen nachfolgend mit berücksichtigt.

Gesamträumliche Entwicklung

Der Ortsteil Borg gehört zum Stadtgebiet von Ribnitz-Damgarten und liegt in ca. 2,0 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, Entwurf der RROP - Fortschreibung von Januar 2007). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des Entwurfs der RROP - Fortschreibung als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum 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 neuer wirtschaftlicher Funktionen für die Ortschaften 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 Räume zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.

Tourismusräume

Der Ortsteil Borg liegt in einem Tourismusedwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3 (6) sollen die Tourismusedwicklungsräume als Entlastungs- und unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Die Schaffung von Beherbergungseinrichtungen soll an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Angebote gebunden werden. Nach Ziffer 3.1.3(10) sind Anlagen des Tourismus so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Siedlungs- und Landschaftsbild einpassen.

Landwirtschaftsräume

Das Plangebiet und die 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 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 als Mittelzentrum eingestuft. Damit ist die Stadt Schwerpunkt für die Wohnbau- und die gewerbliche Entwicklung. Als Mittelzentrum hat Ribnitz-Damgarten die Aufgabe, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen (3.2.3.(2)) und soll als regional bedeutender Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sollen hier attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitgestellt werden (3.2.3.(2)).

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.63 wurde am 10. Dezember 2008 / 06. Mai 2009 durch die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten gefasst. Planungsziel ist ein Wohn- und Ferienhausgebiet mit 9 Wohngebäuden und 12 kleineren Ferienhäusern. Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr.63 beträgt 1,66 ha. Davon sind 0,79 ha gemäß dem mit Datum vom 06. April 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (östlich des „Wildrosenweges“). Betreffend dieser Fläche gab es bereits in den Jahren 1995/97 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.37 der Stadt Ribnitz-Damgarten Bestrebungen zur Überplanung, welche aber an der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Immissionsbelastung durch ein örtlich vorhandenes zweiflügliges Windrad scheiterten. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr.37 war die Schaffung von Baurecht für 17 Wohngebäude; die landesplanerische Zustimmung wurde erteilt.

Bedingt durch die zwischenzeitliche Demontage des Windrades wurde die Planung in Form des Bebauungsplanes Nr.63 aktiviert und konkretisiert. Nunmehr ist eine beidseitige Bebauung des vorhandenen Erschließungsweges („Wildrosenweg“) sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen (9 Parzellen statt bisher 17) und Flächen für ein „SO Ferienhaus“ geplant. Der Ortsteil Borg befindet sich laut Regionalem Raumordnungsprogramm 1998 im Tourismusschwerpunktraum; im aktuellen Entwurf

des Regionalen Raumentwicklungsprogramms erfolgte eine Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum. Das Planungsziel „SO Ferienhaus“ wird diesen Ansprüchen gerecht. Für die Flächen westlich des „Wildrosenweges“ wird derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer II. Änderung (§ 8 Absatz 3 BauGB) durchgeführt. Wegen ihrer geringen Größe haben diese Flächen jedoch keine grundsätzliche Bedeutung im Rahmen der landesplanerischen Abwägung.

Nach Beschlussfassungen der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.63 wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 24. März 2009 unter Zugrundelegung der geplanten Bebauungsplaninhalte abgefragt. Mit Schreiben vom 24. April 2009 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Ortslage Borg 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.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf eine Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen der II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Wohnbauflächen in Sonderbauflächen bzw. von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Sonderbauflächen.

Der Aufstellungsbeschluss zur II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am 06. Mai 2009 durch die Stadtvertreterversammlung.

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 Borg

- Flur 1
 Flurstück: 9/4, 56 tlws., 64 tlws., 66/4 tlws., 67 tlws.

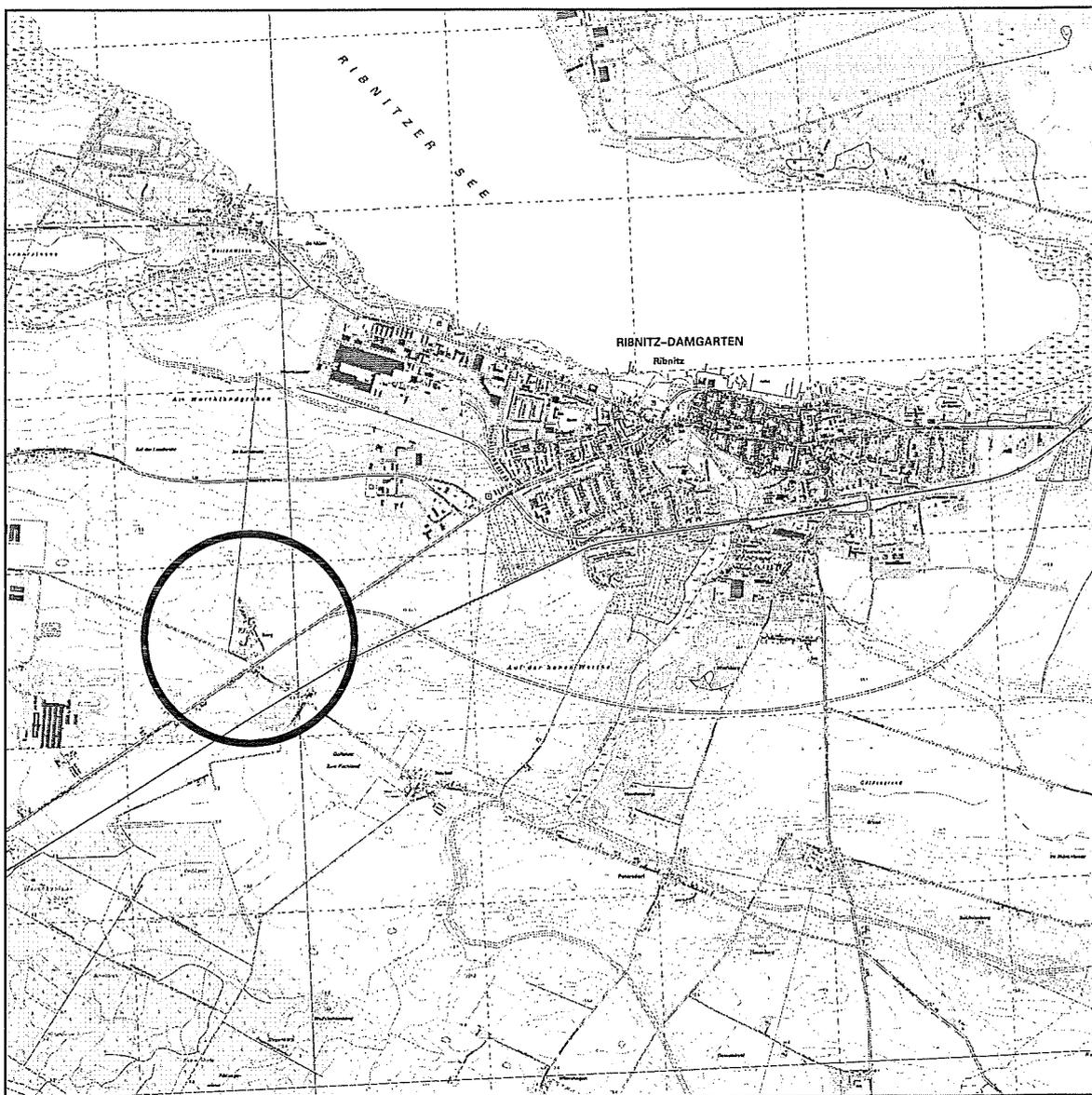
4. Lage und Größe des Plangebietes

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

- im Nordwesten durch offene Feldmark
- im Osten durch vorhandene Bebauung am „Weißen Weg“
- im Süden durch vorhandene Bebauung am „Weidenweg“ und durch den „Weidenweg“

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. 16.600,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Der Standort befindet sich innerhalb der flachwelligen Jüngerer Grundmoräne der Weichselvereisung. Hier hat sich im Spätglazial tiefgründig Geschiebemergel abgesetzt, der in oberflächennahen Bereichen zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) ist. Die Mächtigkeit des stark konsolidierten Mergels beträgt 10,0 bis 20,0 m. Darunter befinden sich Sandablagerungen von durchschnittlich 10,0 m Schichtstärke. Die Deckschichten der Lockergesteinsablagerungen bestehen häufig aus Beckensanden mit einer Schichtmächtigkeit von 0,5 bis 2,5 m.

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

Partiell können 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 zwischen 10,00 m im südlichen und 12,20 m über HN im nördlichen Geltungsbereich.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Borg ist ein Ortsteil der Gemeinde Ribnitz-Damgarten (Landkreis Nordvorpommern) in Mecklenburg-Vorpommern. Es liegt etwa einen Kilometer vor dem Stadteingang des Stadtteiles Ribnitz in Richtung Rostock. Die Ortslage Borg befindet sich an der Bundesstraße B 105, wobei der Hauptteil des Dorfes sich an einer von der Bundesstraße abzweigenden Nebenstraße anschließt.

Die vorhandenen Grundstücke im Ort sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Es sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

Im Ortsteil Borg leben etwa 100 Einwohner, von denen einige Pensionsdienstleistungen anbieten. Darüber hinaus ist in Borg ein Unternehmen für Abbruch, Containerdienst und Schrottverwertung ansässig.

Stadtchroniken von Ribnitz-Damgarten sind zu entnehmen, dass der Name „Borg“ vielleicht auf der Vermutung beruht, dass dort früher eine slawische Burg gestanden habe.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es wird im Süden, Westen und Norden durch Ackerflächen sowie im Osten durch vorhandene Wohnhäuser der Ortslage Borg umgeben.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeteilt. Westlich der vorhandenen Straßen, die von Nord nach Süd verläuft, schließt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Östlich der Straße liegen Gärten, Scherrasenflächen sowie ein weitläufiger öffentlicher Spielplatz.

Im westlichen Wegrand wurden in Eigeninitiative von Anwohnern Koniferen und Kleingehölzer gepflanzt. Diese bilden in der Zwischenzeit eine aufgelockerte wegbegleitende Hecke.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut. Lediglich an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Schuppen, der ursprünglich der Tierhaltung diente.

Landschaftsprägende Elemente gibt es bis auf eine Ausnahme im Plangebiet nicht. Eine solitäre Eiche steht am Verbindungsweg Richtung der Gemeindestraße „Weißer Weg“.

Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend; sollen mit dem Bebauungsplan Nr.63 weitere Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet mit Ferienhäusern im Ortsteil Borg zur Ergänzung und Abrundung im westlichen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bebauungen wird baulicher Abschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet. Dabei ist grundsätzlich der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal zwölf Ferienhäusern sowie neun Einzelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraßen „Weidenweg“ und „Weißer Weg“. Die Planstraßen im Plangebiet sind mit einer minimalen Ausbaubreite von 3,50 m vorgesehen, um möglichst wenig Boden zu versiegeln. Zudem spiegelt sich der dörfliche Charakter in der Planung wieder.

Die landschaftsgebundene räumliche Struktur bietet den zukünftigen Bewohnern einen unverwechselbaren Rahmen für ihre Vorstellungen vom individuellen Wohnen und nachbarschaftlichen Miteinander.

Eine 10,0 m breite mehrreihige Naturhecke soll einen harmonischen Übergang zur freien Natur schaffen und gleichsam einen Schutz vor Westwinden bieten. Dazu wird eine Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und gemäß Teil B „Textliche Festsetzungen“ zu bepflanzen. Räumlich erstreckt sich die Fläche mit der geplanten Naturhecke auf einer Länge von 200,0 m.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 400,0 m² festgesetzt. Der private Spielplatz soll den Anwohner von Borg und deren Gäste dienen. Durch den Betreiber der Ferienhäuser wird die regelmäßige Sicherheitsüberprüfung und Pflege des Kinderspielplatzes sichergestellt.

Schwerpunktmäßig konzipiert für die Altersgruppe von 4 - 10 Jahre soll in Absprache mit der Stadt Ribnitz-Damgarten unter anderen eine Turmkombination aufgebaut werden. Ergänzt wird die Möblierung durch eine Sitzbänke und einen Papierkörbe. Drei großkronige standortgerechte Bäume sollen den Spielplatz ausreichend und kurzfristig durchgrünen sowie im Sommer einen natürlichen Sonnenschutz bilden.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am westlichen Rand des Ortteiles Borg sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Einzelhäuser errichtet werden.

Um ein zusammenhängendes und gleichmäßiges Siedlungsbild sowie eine hochwertige Gestaltung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Materialien und Farben für Dach- und Außenwandbekleidungen vorgegeben. Die zulässigen Materialien und Farben sind im Teil B „Textliche Festsetzungen“ aufgeführt. Des weiteren sind im Bebauungsplan zulässige Dachformen sowie zulässige Dachneigungen vorgegeben. Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst homogene Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50° festgesetzt. Die Dacheindeckung kann ausschließlich mit Dachziegel bzw. -steinen in den klassischen Farbtönen, rot, rotbraun sowie anthrazit erfolgen.

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

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind im südlichen Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Absatz 3 BauNVO, außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.63 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Borg besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelästigung verbunden ist.

Im nördlichen Geltungsbereich ist ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig nach § 10 Absatz 1 BauNVO sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Anlagen für sportliche / spielerische Betätigung sowie Räume für touristische Dienstleistungen.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und den Betriebsinhaber sowie Räume für das betriebserforderliche Personal.

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 Bebauung des Ortsteiles Borg entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die verschiedenen Nutzungsgebiete (Baufelder) unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der Ortslage Borg.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie im Sondergebiet Grundflächenzahlen mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig unterschritten. Für das Sondergebiet „Ferienhaus“ wird die Obergrenze erreicht.

Die größeren Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes machen eine Reduzierung der Grundflächenzahl erforderlich, um die mögliche Bebauung rechtlich zu regulieren. Bei den Flächen der Sondergebiete „Ferienhaus“ hingegen wurden die Parzellierungen deutlich gedrängter vorgenommen.

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 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in den Baufeldern ist durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch 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

Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe sowie eine maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb der Baugebiete möglichst einheitliche First- bzw. Trauflinien zu schaffen und so ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Traufhöhe mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über HN.

Im Sondergebiet wird die maximale Traufhöhe mit 3,50 m und die Firsthöhe mit 6,00 m festgesetzt. So wird planerisch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erzielt.

Haustypen / Geschossigkeit / Bauweise

Die Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gefasst. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird nun auf die Zahl der Vollgeschosse zugunsten der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet.

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen entlang der Erschließungsstraße kleinteilige, durch dörfliche Grünräume voneinander getrennte eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Somit werden Mehrfamilienhäuser an diesem Standort ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich schließen dann Ferienhäuser an.

Nebenanlagen

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

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	16.600,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	11.400,0	68,67
Grundstücksfläche WA, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	6.700,0	[40,36]
Private Grün- und Gartenflächen	3.015,0	(18,16)
	3.685,0	(22,20)
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,3, max. 0,45 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.600,0	[15,66]
Private Grün- und Gartenflächen	1.170,0	(7,05)
	1.430,0	(8,61)
Grundstücksfläche SO, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4, max. 0,6 laut §19 Abs.4 BauNVO	2.100,0	[12,65]
Private Grün- und Gartenflächen	1.260,0	(7,59)
	840,0	(5,06)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	2.400,0	14,46
Private Verkehrsfläche, einschl. Bankett	200,0	1,21
Öffentliche Gehölzfläche	2.000,0	12,05
Öffentliche Grünfläche	100,0	0,60
Private Grünfläche	100,0	0,60
Private Grünfläche - Spielplatz	400,0	2,41

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 Bundesstraße B 105 südlich des Plangebietes.

8.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt mit der südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Weidenweg“ und im nordöstlichen Bereich mit einer schmalen Anbindung an der Gemeindestraße „Weißer Weg“. Die Hauptanbindung im Plangebiet erfolgt über die Planstraße A. Gemäß dem Regelprofil Schnitt A - A ist die Straße mit einer Breite von 8,00 m auszubilden, davon sind 3,50 m befestigt.

Als weiterführende gebietserschließende Anliegerstraße mit einer Breite von 3,50 m, zuzüglich je 1,0 m Bankett, wird gemäß dem Regelprofil Schnitt B - B die Planstraße B festgesetzt. Mit der Planstraße B wird aus verkehrstechnischer Sicht ein Ring geschaffen. Somit muss kein Wendekreis bzw. Wendehammer für LKW nach EAE 85/95 ausgewiesen werden.

Die Fahrbahnen der Planstraßen A und B sind als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen vorgesehen. Ein Begegnungsverkehr LKW / LKW wird ausgeschlossen. Die Straße wird für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein und eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

Für die Deckschichten der Planstraßen A und B ist Asphalt vorgesehen.

Ein Befahren der öffentlichen Straßen des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich. Um Unfälle beim Befahren zu verhindern, ist ein Zurückstoßen dabei nicht erforderlich.

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

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

Im Plangebiet sind an einem Standort sechs öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen 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 stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung.

Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken. Für Nichtanlieger stehen die oben genannten Parkplätze zu Verfügung.

Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) für die Anfahrtsicht bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

Die Festsetzungen für die Bepflanzung entlang der Planstraße A sichern eine dauerhafte Begrünung des Verkehrsraumes und bieten einen Ausgleich für die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen. Gleichzeitig tragen sie zur Gliederung des Baugebietes bei, ermöglichen eine Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und bewirken eine Betonung der Wegachse.

Zur Einheitlichkeit des Straßenbildes trägt die Festsetzung einer Baumart bei. Die Mindesthöhe des Kronenansatzes sichert dabei eine Entwicklung des Baumes ohne beeinträchtigende Schnittmaßnahmen in den ersten Standjahren.

Am nördlichen Ende der Planstraße A wird beidseitig der Straße eine Baumpflanzung vorgenommen, so dass in naher Zukunft ein Baumtor den nördlichen Ortseingang markiert.

9. Auswirkungen der Planung

Die Planung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet Borg“ mit einem Raumangebot von bis zu zwölf Ferienhäusern sowie die geringe Erweiterung der Wohnbaufläche entlang des vorhandenen Verbindungsweges hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung der Ortslage Borg im Osten entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung.

Die geäußerten Bedenken des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Sitz in Greifswald werden mit Schreiben vom 29. Juni 2010 zurück genommen.

Damit befindet sich der Bebauungsplan Nr.63 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung.

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.

Das Plangebiet liegt 2,0 km von der „Ribnitzer See“ entfernt. Es befindet sich außerhalb des Hochwasserschutzgebietes.

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.

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

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern weist auf das mögliche Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten hin. Nach erfolgter Prüfung des Plangebietes sowie einer Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern als sachkundige Behörde am Planverfahren, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen südlich des „Weidenweges“ Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG. Die Planung hat keine Auswirkung auf die Anlagen der E.ON Hanse AG.

Die Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG betreibt im Gemeindegebiet der Stadt Ribnitz-Damgarten drei landwirtschaftliche Betriebsstellen und zwar den Hauptbetrieb mit Rinderanlage und Öko - Schweinemast, den Ferkelstall in der Ortslage Klockenhagen sowie die Öko - Sauenanlage.

Von den zuvor benannten Anlagen gehen natürlich Geruchsimmissionen aus, die nach den Maßstäben der Geruchsimmissionsrichtlinie zu bewerten sind. Zudem gehen von den Anlagen auch Geräuschimmissionen aus.

Weiterhin wurden auf dem Gelände des Hauptbetriebes die Errichtung und der Betrieb einer landwirtschaftlichen Biogasanlage einschließlich eines Blockheizkraftwerkes genehmigt. Als Inputstoffe werden dort nachwachsende Rohstoffe, Schweinegülle, Rindergülle sowie Rinderdung Verwendung finden.

Bei der Sauenanlage ist eine Erweiterung des Bestandes geplant. Damit werden auch hier sich weitere Veränderungen bei den Geräusch- und Geruchsimmissionen ergeben.

Die Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG sieht zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.63 der Stadt Ribnitz-Damgarten und der zuvor beschriebenen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes einen Konflikt.

Gemäß der vorliegenden Planung sollen im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ entwickelt werden.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wurden eine „Schalltechnische Untersuchung“ sowie ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben. Beide Gutachten lagen dem StALU Stralsund sowie dem Landkreis Nordvorpommern vor.

Der Konflikt zwischen den Geruchsimmissionen der Schweinemastanlage der Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG und den angrenzenden Ortslagen wurde durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG analysiert. Im Gutachten wurde bereits die geplante Erweiterung der Sauenanlage berücksichtigt.

Entsprechend dem Gutachten wurden im geplanten Bebauungsplangebiet die Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von 3% für den genehmigten Zustand bzw. 4% für den geplanten Zustand ausgewiesen. Mit dem Vorhaben der Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG erhöhen sich die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, liegen aber auch im erweiterten Plan - Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes deutlich unter den zulässigen Immissionswert entsprechend der Geruchsimmissions - Richtlinie von $I = 0,10$ (entspricht gleich Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von 10% der Jahresstunden).

Der zulässige Immissionswert für das Bebauungsplangebiet Nr.63 wird somit sicher eingehalten.

Die aufgeführten Bedenken der Hartmann und Partner Agrargesellschaft mbH und Co. KG sind damit unbegründet. Das geplante allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.63 im Ortsteil Borg haben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes.

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“

Durch den Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH gesichert. Entsprechend den Erfordernissen ist 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 und kann von der Straße „Weidenweg“ her erfolgen. Innerhalb der neuen Straßen ist ein System zur Wasserversorgung aufzubauen.

Eine Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ besteht keine Bereitstellungspflicht von Löschwasser.

10.4 Heizung

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

Für die Errichtung einer Erdgasversorgung im Plangebiet ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung auf Basis des § 11 der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) vom 01. November 2006 zwischen den Stadtwerken und dem Erschließungsträger erforderlich.

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. 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 zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält 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.

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 erfolgen.

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 95 25
Fax: 03 91 / 1 23 - 25 88 43 37

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 95 25
Fax: 03 91 / 1 23 - 25 88 43 37

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.

Für die Maßnahme Bebauungsplan Nr.63 Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ 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.

Für ein Ferienhausgebiet, in dem nicht ganzjährig genutzte Ferienwohnungen entstehen, besteht für die Deutsche Telekom AG keine gesetzliche Anschlusspflicht. Eine telekommunikationstechnische Erschließung von Ferienhausgebieten ist außerhalb der AGB und kostenpflichtig. Wird sie dennoch gewünscht, muss sich der Investor circa sechs Monate vor Erschließungsbeginn über die Modalitäten unter folgender Anschrift mit der Deutsche Telekom AG in Verbindung setzen:

Deutschen Telekom AG
Technische Infrastruktur 23 (PTI 23)
Biestower Weg 20
18198 Kritzmow

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:

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Aus dem Gutachten mit Datum 21. Dezember 2010 geht hervor, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht vollständig möglich ist.

Durch den Bau einer Regenwasserableitung mit Anschluss an den südlich vom Plangebiet verlaufenden Graben 29/6/1, der verrohrt ist, soll das Plangebiet an die Vorflut angeschlossen werden. Die dafür technischen Voraussetzungen, wie Höhenlage und der hydraulische Querschnitt des Vorfluters, wurden bereits auf Veranlassung der Stadt Ribnitz-Damgarten geprüft.

Im weiteren Planungsverlauf ist die hydraulische Berechnung der Rohrleitung und der einzuleitenden Niederschlagsmenge mit dem Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Die geplante Gewässerbenutzung ist erlaubnisfähig.

Dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“ sind im Zuge der Einleitgenehmigung in den Vorfluter Informationen zu den aktuellen Einleitmengen und damit zur Aufnahmekapazität des Gewässers vorzulegen.

Da die Gewässer im Allgemeinen lediglich für die Ableitung von Oberflächenwasser ausgelegt sind und sich das Abflussverhalten versiegelter Flächen von dem bewachsener Flächen unterscheidet, sollte lediglich der nicht versickerungsfähige Anteil in den Vorfluter eingeleitet werden. Der Anschluss an eine Rohrleitung muss generell durch einen Fachfirma durchgeführt werden und mittels Kernbohrung über einen Schacht erfolgen. Falls kein Schacht vorhanden ist, sollte der Neubau unbedingt mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt werden. Schächte sind als Oberflurschächte, gegebenenfalls mit gut sichtbarem Konus, einer leichten geschlossenen Abdeckung und ohne Steigeisen herzustellen (Alternative: Steigbügel). Ein schadloser Wasserabfluss ist jederzeit (auch während der Bauphase) zu gewährleisten. Sedimenteintragungen in Gewässer sind nach Baubeendigung unverzüglich zu beseitigen. Für die Einleitung des auf der befestigten Fläche anfallenden Niederschlagswassers in die Gewässer II. Ordnung ist gemäß § 38 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straße durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche zu den Straßenabläufen zu führen, die an den Regenwassersammler angeschlossen werden.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastetes Regenwasser der Grundstücke erfolgt ebenfalls über den Regenwassersammler.

10.9 Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung für die Ortslage Borg besteht gegenwärtig nicht, ist aber technisch möglich. Der Anschlusspunkt befindet sich im Gewerbegebiet „Tannenbergl“ im Ortsteil Klockenhagen. Von dort kann eine entsprechende Leitung im Bereich des „Weidenweges“ bis zur Ortslage Borg verlegt werden.

Eine Beantragung von Fördermitteln durch den Abwasserzweckverband Körkwitz erfolgte bereits, so dass mit der Baumaßnahme gegebenenfalls 2011 noch begonnen werden kann.

Die Vorhaben „Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr.63“ sowie die „abwassertechnische Erschließung der Ortslage Borg“ sollten im Rahmen einer gemeinsamen Baumaßnahme durchgeführt werden.

Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Sollte vor Fertigstellung der öffentlichen Kanalisation bereits häusliches Abwasser anfallen, ist dieses abflusslos zu sammeln.

10.10 Abfallbeseitigung

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

Am Entsorgungstag können außerhalb des Lichtraumes der Planstraßen A und B die Mülltonnen abgestellt werden.

Die zwei Anwohner der privaten Stichstraße, westlich vom „Weißen Weg“ ausgehend, bringen ihren Hausmüll zyklisch an den „Weißen Weg“. Eine Stellfläche für die Abfallbehälter am „Weißen Weg“ ist dabei nicht geplant, da genügend öffentliche Freiflächen am Straßenrand vorhanden sind.

Nach Vereinbarung mit dem Entsorgungsbetrieb kann bei Bedarf Sperrmüll ebenfalls außerhalb des Lichtraumes der Planstraßen zur Abholung deponiert werden.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich direkt am Ortseingang an der Bundesstraße B 105.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

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

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

Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

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

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

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.63 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 des Bebauungsplanes Nr.63 Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt und durch diese bestätigt.

Für das im Rahmen der Umweltprüfung errechnete Ausgleichsdefizit ist ein Antrag auf Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten bei der unteren Naturschutzbehörde vor Bekanntmachung der Satzung zu stellen.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.63“ 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 Grundflächenzahlen 0,3 bzw. bei kleineren Grundstücken von 0,4. Hinzu kommen die Verkehrsflächen. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird innerhalb der Planzeichnung sowie im Teil B der Satzung festgesetzt.

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

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

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

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 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 der Ortslage Borg in westlicher Richtung. Dabei liegen die Erschließungsstraßen auf vorhandene Wegetrassen. Die an den befestigten Wegen angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.63 sind vollständig anthropogen geprägt. Aus diesem Grund wird eine vereinfachte, eine Kurz - saP vorgenommen, da bereits die zuständigen Behörden ihre Zustimmung für die Überplanung des Gebietes im Zuge der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB erteilten.

Auf eine systematische Kartierung von Arten und eine umfangreiche textliche Abarbeitung wird deshalb verzichtet. Es erfolgte eine einmalige Gebietsbegehung mit einer Kontrolle bestimmter Habitatstrukturen. Da das Plangebiet, abgesehen von einem Nebengebäude, gänzlich unbebaut ist und 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 - landwirtschaftliche Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen

Für diese Flächen ist generell festzustellen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar durch die Planung betroffen sind. Die betreffenden Flächen weisen keine Einzelbäume oder Heckengehölze auf. Sie dienen Vögeln höchstens zeitweise als Nahrungshabitat. Störungen aufgrund der benachbarten Bebauungen und Verkehrsverbindungen sind bereits vorhanden, so dass störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Vorbelastungen und der intensiven Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Bewohner der offenen Feldflur wie die Feldlerche die Flächen auch als Fortpflanzungshabitat nutzen.

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

Fallgruppe B - Gartenland, Scherrasen und Wiese mit Gehölzstrukturen

Im Gegensatz zum Fallgruppe A sind hier vereinzelt Einzelbäume oder Heckengehölze vorhanden. Die Heckenbepflanzung wurde straßenbegleitend als Windschutz von Anwohnern nach und nach gepflanzt. Der vorgenannte Grünbereich mit intensive Nutzung, wie zum Beispiel als Kinderspielplatz, wird ebenfalls überplant.

Durch die regelmäßige Pflege des Bereiches sind auch hier keine Staudenflur sowie Gehölzsukzession vorhanden. Damit entfallen auch weitestgehend Brutplätze von

Vögeln sowie Sitzwarten. Die Flächen können zeitweise als Nahrungshabitat für Vögel dienen.

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 intensive Landwirtschaft und Grabelannutzung) 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 die 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 alle Flächen der Fallgruppe A gilt, dass nach derzeitigem Stand ein Konflikt mit dem Artenschutz ausgeschlossen werden kann.

Für die Flächen der Fallgruppe B sind Vorkommen von Vögeln als Nahrungsgäste nicht auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen. Auch aufgrund der intensiven Nutzung der Grünflächen 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 Kleingehölze in unmittelbarer Nähe auszugleichen sind, um einen Nachteil in Hinblick auf die Natur zu verhindern.

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 Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 08. Februar 2010 liegt der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes vor.

Die Berechnungen zeigen, dass Straßenverkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet aufgrund der für Ferienhausgebiete anzusetzenden Beurteilungsmaßstäbe bestimmend sind. Sie führen an straßenzugewandten Baufeldern zu Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A).

Gewerbliche Geräuschimmissionen sind durch eine bestehende Windenergieanlage gegeben, welche im überwiegenden Teil des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum nicht zu Überschreitungen der gebietsspezifischen Orientierungswerte führt. Nur im nordöstlichen und östlichen Teil des Plangebietes werden im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von 37 dB(A) erzielt, welche somit den Orientierungswert für Ferienhausgebiete von 35 dB(A) um 2 dB(A) überschreiten.

Als Maßnahme zur Reduzierung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs und der gewerblichen Quelle werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In der Satzung werden unter Teil B „Textliche Festsetzungen“ entsprechenden Maßnahmen bestimmt.

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 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. 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

Schwerpunktfeldes 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 2.400,0m ² x 55,00 €	132.000,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 300,0 m x 45,00 €	13.500,00 €
03	Regenentwässerung pauschal	5.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 300,0 m x 65,00 €	19.500,00 €
05	Straßenbeleuchtung pauschal	10.000,00 €
06	Grünanlagen pauschal	3.000,00 €
07	Kinderspielplatz pauschal	20.000,00 €
08	Kompensationsmaßnahme pauschal	5.000,00 €
09	Nebenkosten	10.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 218.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 41.420,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 259.420,00 € =====

**18. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.63,
Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“, Ortsteil Borg**
18.0 Inhaltsverzeichnis

18.1	Einleitung	26
18.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
18.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
18.2.1.1	Schutzgut Mensch	26
18.2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	27
18.2.1.3	Schutzgüter Luft und Klima	27
18.2.1.4	Schutzgut Landschaft	28
18.2.1.5	Schutzgut Boden	28
18.2.1.6	Schutzgut Wasser	28
18.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
18.2.2	Wechselwirkungen	29
18.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
18.2.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
18.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
18.2.5.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	30
18.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
18.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	31
18.5	Zusätzliche Angaben	31
18.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	31
18.5.2	Zusammenfassung	31

18.1 Einleitung

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.63 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet am westlichen Standort des Ortsteiles Borg der Stadt Ribnitz-Damgarten.

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

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

Durch die 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 Untersuchung“ wurde durch die Stadt Ribnitz-Damgarten in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 08. Februar 2010 liegt der zuständigen Behörde (Landkreis Nordvorpommern) zur Prüfung des Sachverhaltes vor. Emissionen gehen durch das Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ 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 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

18.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

18.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar. Das gilt ebenfalls für das Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dienen soll.

Bewertung

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

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen

Behältern gesammelt und 14 - täglich durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

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

18.2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet durch die Straßen versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Im westlichen Bereich wird das Gebiet als intensive Ackerfläche bewirtschaftet. Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Grünflächen sowie Gartenflächen 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 von Ausgleichspflanzungen 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 Solitäräume und Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten geschaffen.

Durch die baulichen Veränderungen werden vorhandene Acker- 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.

18.2.1.3 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.

18.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist anthropogen. Größere zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden allmählich ab. Die Geländehöhen liegen im Norden bei 12,20 m bzw. bei 10,00 m im Süden 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 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die verkehrstechnische Erschließung wird mit den Mindestanforderungen geplant, um eine überflüssige Ausdehnung von baulichen Anlagen zu verhindern.

Die Baugrenze von Borg wird bis maximal 30,0 m in westliche Richtung verlagert. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist durch die festgesetzte Naturhecke gegeben.

18.2.1.5 Schutzgut Boden

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

Durch die Wandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet wird das Schutzgut Boden positiv beeinflusst. Es werden Dauergrünflächen geschaffen. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird ausgeschlossen.

Nachteilig wirken sich die baulichen Anlagen aus. Durch eine raumsparende Verkehrserschließung sollen die Versiegelungen auf ein minimales Maß reduziert werden. Im privaten Bereich wird eine angemessene Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Bewertung

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

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

18.2.1.6 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 Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt nach dem geplanten Bau einer Leitung vom Ortsteil Klockenhagen nach Borg durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

Das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung sowie der öffentlichen Straßen wird über einen Regenwassersammler in den südlich vom Geltungsbereich verlaufenden Graben 29/6/1 abgeleitet. Zudem können das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt werden.

Bewertung

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

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschüttheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien. Ein vorübergehender Konflikt für Grundwasser ergibt sich hieraus beim Bau. Ein bleibender Konflikt entsteht durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung. Dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist. Mit der Neubebauung wird das Schutzgut Wasser nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst.

18.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches. Es sind keine schützenswerten Gebäude vorhanden. Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Bewertung

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

18.2.2 Wechselwirkungen

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

18.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches wird sich durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes nicht grundsätzlich verändern.

Der ökologische Umbau einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnsiedlung wird die Qualität der Umwelt fortschrittlich beeinflussen und damit für die Bewohner einen wesentlichen Teil der Lebensbedingungen verbessern.

Es werden zusammenhängende Garten- und Grünflächen entstehen. Straßenbegleitende Solitärbäume geben dem geplanten Wohngebiet einen durchgrünten Charakter.

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 erforderlichen Kompensationsflächen in Form der Naturhecke liegen teilweise innerhalb des Plangebietes.

18.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bauliche Abrundung der Ortslage Borg würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Eine Aufwertung des Wohngebietes am westlichen Bebauungsrand von Borg mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser könnte nicht vorgenommen werden.

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

18.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

18.2.5.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

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

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 I Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsfläche

18.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

18.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“

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

In der Satzung wurden Flächen für ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 bzw. 0,4 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 Nordvorpommern und der Stadt Ribnitz-Damgarten.

18.5 Zusätzliche Angaben

18.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Bestandsaufnahme sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr.63 Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“, Ortsteil Borg bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

18.5.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebiet „Wohnbebauung Wildrosenweg“ umfasst zum Teil eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an bebauete Bereiche des Ortsteiles Borg anschließt.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft vor. Die II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor.

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

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

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

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



Jürgen Borbe
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 07. Okt. 2009
geändert am: 25. Jan. 2010
geändert am: 19. Jan. 2011
geändert am: 18. Aug. 2011