

Bernsteinstadt Ribnitz - Damgarten

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“

zwischen dem Krankenhaus der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH, dem
Wohngebiet Sandhufe und der offenen Feldmark

Begründung

Stand: 19.08.2009

Planungsgruppe Geburtig
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Reinhard Munnes
Dr.-Ing. Gerd Geburtig
Fischerstr. 12
18311 Ribnitz – Damgarten



INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms	..4
3. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen	..6
4. Geltungsbereich und Bestand	..8
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6. Verkehrserschließung	13
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	14
8. Grünordnung	15
9. Umweltbericht	18
10. Immissionsschutz	24
11. Kosten	25
 Anlagen zur Begründung	
Anlage 1: Gesamtflächenbilanz	26

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“ wird der Bedarf der Überplanung von bisher brach liegenden Grundstücksteilen mittels eines B-Plan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht eines Wohngebietes entwickelt werden.

Grundlegendes Ziel stellt dabei die Ausweisung geeigneter Grundstücksteile für zukünftig benötigte Wohnbauflächen durch die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes dar. Diese Neuausweisungen schließen sich an bereits in der Umgebung vorhandene Bebauung an und bilden die konsequente Weiterführung einer geordneten, geplanten Entwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Diese Ausweisungen werden notwendig, um geplante Wohnstandorte in einer Anzahl und Qualität bereitzustellen, die den Erwartungen von Wohnungsstandort suchenden und vergleichenden Bürgern entspricht. Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist damit in der Lage und bereit, als Wohnstandort auch für entfernter Arbeitende zu dienen.

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für die geplante Wohnnutzung gemäß den Planungen und Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes. Dieser Ausweisung entsprechend an einem hochwertigen Standort für Wohnnutzung wird auch der Umzug nach Ribnitz-Damgarten und die Erzielung neuer Hauptwohnsitze im Wettbewerb der Gemeinden und Städte möglich gemacht.

Auf Grundlage des § 1 (3) BauGB wird entsprechend Erfordernis für die nachfolgend näher beschriebene geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan abgeleitet und aufgestellt. Zur Durchsetzung der Ziele einer Gebietsentwicklung werden aus städtebaulichen Gründen dementsprechend Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Durch die Neuausweisung werden folgende Planziele angestrebt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 50 Eigenheimen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erstellung von Einzelhäusern,
- Sicherstellung der Erschließung,
- Verkehrstechnische Anbindung des Standortes über eine Weiterführung der Straße „Sandhufe“ und
- Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung.

Diese Standortausweisung wurde entsprechend den geplanten und auch als zulässig festgesetzten Nutzungen vorgenommen. Dieses Gebiet weist zudem die besondere Eignung für die Realisierung auf, da sich damit einer der größten Arbeitgeber der Region in direkter Nähe befindet.

Durch die Ausweisung dieses Bebauungsgebietes können die in Folge vorgenommenen Erschließungsmaßnahmen bzw. Investitionen in die Infrastruktur für die Bebauungsplangebiete der B-Pläne Nr. 29 und Nr. 55 können auch der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 64 zu Gute kommen.

Durch diese als zulässig beschriebenen Planungen wird angestrebt, die qualitativen Rahmenbedingungen für eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung zu schaffen und die Erschließung des Areals einschließlich der verkehrstechnischen Anbindung zu klären und festzusetzen.

3. ZIELE WEITERERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für die Stadt Ribnitz-Damgarten ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden. Dieser Entwurf des B-Planes entspricht größtenteils den beschriebenen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Mit den Wohnbaugebietsflächen des Flächennutzungsplanes wird der weitaus größte Teil des Bebauungsplanes abgedeckt. Es erfolgt dabei nur eine geringfügige Erweiterung in Richtung Osten (Grundstücke 177/2 und 177/1 teilw.) um etwa 30 m gegenüber dem bisher im F-Plan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereich. Diese Erweiterung bildet in Anbetracht der sonstigen verbleibenden Ausdehnungen der Wohnbauflächen und der geringfügigen Erweiterung eine geringfügige, die Gesamtentwicklung des Ortsteiles nur unwesentlich beeinflussende Maßnahme.

Diese Präzisierung stellt gleichzeitig nur einen geringfügigen Eingriff in die städtebauliche Entwicklung durch die Verschiebung des Anteils der Wohnbauflächen dar.

Dieser Umstand wurde in dem Verwaltungsgerichtsurteil OVG NRW, Urt.v.13.02.1997–7a D 107/94.NE betrachtet. Entsprechend dieser Beurteilung ist ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot zu verneinen, wenn diese Abweichung das aus dem Flächennutzungsplan folgende städtebauliche Gewicht der unterschiedlichen Nutzungsbereiche nur marginal berührt

Diese vorgenommene Änderung ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Regelungen hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden sind, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Diese Einschätzung zur Unbedenklichkeit bezieht sich auf das Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes. Diese Sichtweise wurde auch durch das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt (BVerwG, Urt.v.26.02.1999-4 CN 6.98).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 64 die Grundkonzeption des F-Planes der Gemeinde unangetastet bleibt und die Abweichungen zum F-Plan als unwesentlich anzusehen sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.02.1975). Der Flächennutzungsplan hat seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument größtenteils behalten. Die Abweichung werden dahingehend als unbeachtlich eingestuft (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.02.1999 – 4 CN 6.98).

Aus den oben angeführten Ausführungen vergleichbarer Entscheidungen und Darstellungen in weiterführender Literatur (z.B. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Aufl. 2004) ist ersichtlich und nachvollziehbar, dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch die vorgenommene Gebietserweiterung für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend des Entwurfes des B-Planes nicht beeinträchtigt worden ist.

Die Ausweisung der im Textteil näher aufgeführten Funktionen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Angebotspalette der Baunutzungsverordnung neben Wohnungen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc. dienen der notwendigen Ergänzung des Angebotes an Einfamilienhausgrundstücken.

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine geordnete, infrastrukturelle Entwicklung der beschriebenen Funktionen wird mit den Planungen des B-Planes Nr. 64 vorangetrieben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll die angestrebte Vielfältigkeit für Wohnangebote einer pulsierenden Stadt erreicht werden.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß der landesplanerischen Beurteilung im Rahmen des regionalen Raumordnungsprogramms in einem Mittelzentrum (zentraler Ort höherer Zentralität) und dort in einem wesentlich das Erscheinungsbild der Stadt mitprägenden Bereich. Es gehört damit zu den bereits genutzten, erschlossenen Stadtgebieten und es liegt im besonderen Interesse der Stadt, die Angebote am Standort zu erweitern bzw. neu zu formulieren.

Durch die Stadt Ribnitz-Damgarten wurde der sich östlich anschließende Bereich mit den B-Plänen Nr. 29 und Nr. 55 überplant. In nördlicher Anbindung erfolgt dabei mit dem B-Plan Nr. 64 eine Überlappung mit einer geringen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 29, der Rechtskraft behalten soll.

Die Entwicklung des B-Plan-Gebietes des B-Planes Nr. 64 im Anschluss an die vorgenannten Bebauungspläne stellt somit eine folgerichtige Entwicklung dieses Gesamtgebietes dar.

Dieser Entwurf des B-Planes wurde gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB entwickelt.

4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

4.1 Allgemein

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemarkung Ribnitz, Flur 11

Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m ²	%
177/2	3.081	9,41
179/2	5.677	17,34
179/4	7.924	24,22
181/2	3.701	11,31
182/4	6.348	19,40
183/1	2.151	6,66
Teilst. aus 165/30	302	0,92
Teilst. aus 165/31	137	0,42
Teilst. aus 165/32	2.449	6,80
Teilst. aus 177/1	1.053	3,20
Teilst. aus 204/3	96	0,29
Gesamt Geltungsbereich	32.719	100,0

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück des Krankenhauses der Bodden-Kliniken Ribnitz-Damgarten GmbH,
- im Osten: durch offene Feldmark ,
- im Süden: durch offene Feldmark,
- im Westen: durch das Bebauungsgebiet Sandhufe, Unland und offene Feldmark.

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 3,28 ha, das sich unterteilt nach:
ca. 2,50 ha Bauflächen,
ca. 0,53 ha Verkehrsflächen,
ca. 0,25 ha Grünflächen.

Das Plangebiet dieses B-Planes grenzt direkt an den rechtskräftigen B-Plan-Nr. 29 an und überplant geringe Teilfläche im nördlichen Bereich neu.

In dem Plangebiet ist kein baulicher Bestand vorhanden. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist aber teilweise als gesicherter Bestand vorhanden.

In Bezug auf Altlastenverdacht liegen keine Informationen vor. Es wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht nach §42 KrW- /AbfG hingewiesen.

Nach Archivunterlagen des GD (Geologische Spezialkarte M 1 : 25.000) stehen hier überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sand) an, die den Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne überlagern. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach Hydrologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach HK50 < 5m.

Das Vorhaben befindet sich in der festgesetzten Schutzzone III der Wasserfassungen Ribnitz/Ehmkenhagen. Die für die Schutzzone in diesem Bereich maßgebliche Wasserfassung wird nicht mehr betrieben. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet sind nicht erforderlich. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Festlegungen für Wasserschutzgebiete.

Der Graben 43/010 befindet sich im überplanten Bereich. Die entsprechenden Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (7 m ab Böschungsoberkante gem. § 81 LWaG), sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.2 Bodenordnung / Vermessung

Für das Plangebiet sind keine Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen eingeleitet. Bodenordnende Maßnahmen bzw. Flurstücksverschmelzungen werden grundsätzlich empfohlen, wenn die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird.

Entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern, (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVObI. M-V S. 390; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 219-1) i.d.F. vom 22. Juli 2002 (GVObI. M-V S. 524), ist folgendes einzuhalten:

§ 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 sein 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, Erbau- 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 erforderlichen Gebäudeeinemessungen zu veranlassen und die Kosten für die Durchführung zu tragen. Satz 1 gilt auch für die seit dem 30. April 1994 nach § 64 Abs. 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 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 7 Abs. 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Abs. 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes überbaut,

abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, das die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Abs. 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

4.3 Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes sind nach dem gegenwärtigen Stand Bodendenkmale oder nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die Denkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter ermittelt.

Bei Auffinden von Bodendenkmalen wird ausdrücklich auf Punkt 3.1 des Textteiles Teil B verwiesen. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V). Die Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte, z.B. Fundplatzanlagen, ist nicht gestattet (§5 (5) DSchG M-V).

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, der ausführenden Tiefbaufirma sowie qualifizierten Fachkräften der Bodendenkmalpflege detaillierte Untersuchungen vor Ort vorzunehmen. Dabei ist der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale festzustellen. Die entsprechende Vorgehungsweise ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

Nach Abtrag des Oberbodens in den Erschließungsbereichen kann eine örtliche Analyse vorgenommen werden. Die Untersuchungen müssen dann von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

In den Bereichen, in den Bodendenkmale gefunden werden sollten, sind auch die direkt angrenzenden Baugrundstücke näher zu untersuchen. Hierzu wird zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern eine Vereinbarung getroffen.

Dieses befreit die späteren Bauherren/Eigentümer nicht davon, bei Baumaßnahmen auf Bodendenkmale zu achten und beim auffinden dieser, den Fund entsprechend o. g. Hinweise zu melden.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen des B-Planes enthalten eine Positivliste, d.h. es sind die zulässigen Nutzungen definiert. Die Vorhaben, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sowie 4 und 5 BauNVO benannt werden, sind nicht zulässig, da es sich dabei um gebietsstörende, in dieser Lage und Struktur nicht gewollte Nutzungen handelt und mit dem als zulässig festgesetztem bereits eine ausreichende Vielfalt an Funktionen / Nutzungen definiert ist. Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 hingegen sind als nicht störend für das Allgemeine Wohngebiet anzusehen und daher zulässig.

So sind neben den Wohngebäuden auch die in einem allgemeinen Wohngebiet möglichen Ergänzungsfunktionen (wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen ist der Rahmen für ein Wohngebiet geschaffen, das mögliche weitere Entwicklungen ebenfalls zulässt.

Das Allgemeine Wohngebiet „Sandhufe II“ besteht aus einem Bereich. Eine weitere Untergliederung ist nicht sinnvoll oder notwendig.

Die Schaffung eines gesonderten Spielplatzes für das Allgemeine Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Das in unmittelbarer Nähe neu entstandene Spielplatzangebot im B-Plangebiet des B-Plans Nr. 55 wird als ausreichend angesehen.

Charakteristisch für die geplante Bebauung im Übergang zur offenen Feldmark ist die konsequente Ausweisung von Einzelhausstandorten.

Die festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen wurden nach übergebener Vermessung in der Planzeichnung konkret als HN - Höhen festgesetzt. Dabei wird eine Orientierung an den Bestandshöhen angestrebt

Die First- und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe HN. Der Bezugspunkt für die jeweilige HN Höhe ist im Straßenbereich der jeweiligen vor dem Grundstück vorbeiführenden Straße, von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, festgelegt.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird derzeit ausschließlich über die Straße „Sandhufe“ erfolgen. Die Erschließung der Grundstücke in dem Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches in direkter Anbindung an die Straße Sandhufe, erfolgt mittels eines Einbahnstraßensystems. Dadurch wird eine gewünschte Verkehrsberuhigung erreicht, die der Unterstützung des geplanten Mischverkehrsprinzips (für Fahr- und Fußverkehr) dient. Zur weiteren Orientierung und Gestaltung führen die entsprechenden Ausweisungen der Stellplätze sowie der Baumstandorte.

Die erforderlichen Straßen auf dem Plangebiet zur direkten Erschließung der Wohngebäude sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Die Ausbildung der Fahrbahnen, Parkplätze etc. ist in dem Textteil, Teil B, sowie in den jeweiligen Straßenprofilen beschrieben. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Pflasterwechsel, Aufpflasterungen oder Bodenwellen etc.) werden im Rahmen der weiteren Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt abgestimmt.

Die Straßenbreite (Planstraße B und C) von 3,55 m entspricht den Forderungen der Berufsgenossenschaft für Verkehrsflächen zum Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen. Die Oberflächenbefestigungen werden so ausgebildet, dass sie zur Aufnahme von Lasten von mehr als 26 t geeignet ist.

In den Planstraßen ergeben sich keine Sackgassen, so dass Wendemöglichkeiten hier nicht relevant sind.
Abfallsammelfahrzeuge können alle zu entsorgenden Punkte über Ringstraßen erreichen.

Zulässiges Gesamtgewicht von 26t ist bei Bauklasse V gemäß RSTO 01 gewährleistet.

Lichte Durchfahrtshöhe von 4,00m für Sammelfahrzeuge-Lichtpunkthöhe der Leuchten ist mit 4,0m festgelegt.

Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr (Planstraßen C und E) weisen Fahrbahnbreite von 3,55m auf, welche im Radiusbereich um den befahrbar zu befestigenden Seitenstreifen zu verbreitern ist. Damit beträgt die befahrbare Breite 5,55m. Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr (Planstraße B und D) ergeben dann 5,05m bei gleichzeitig möglicher Nutzung der Gegenfahrbahn.

Bereitstellungsflächen für Behälter der Anwohner der Planstraßen F werden angelegt und befestigt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg – Vorpommern einzuholen.

Konkretere Festsetzungen zu den Oberflächenbefestigungen und weiteren Ausbauten der unterschiedlichen Straßentypen werden mit der separat vorzunehmenden Straßen- und Erschließungsplanung erfolgen.

Die festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen wurden nach übergebener Vermessung in der Planzeichnung konkret als HN - Höhen festgesetzt. Dabei wird eine Orientierung an den Bestandshöhen angestrebt.

7. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet gilt insofern als medientechnisch erschlossen, dass erforderliche Medien in der Straße „Sandhufe“ vorhanden sind. Für die Änderungen, Anpassungen bzw. Erweiterungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorzunehmen.

Die Wasserversorgung des Plangebietes hat über das zentrale Netz der Wasser und Abwasser GmbH zu erfolgen. Es ist ein Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC erfolgen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Von der Beseitigung des Niederschlagswassers wurde der Zweckverband nicht befreit.

Die anfallenden Regenwasser sind nach weiteren technischen Abklärungen in den Graben 43/010 und in das sich südwestlich des Plangebietes befindende Feuchtbiotop einzuleiten; diese Einleitung ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Anpassungen und Erweiterungen sind, sofern technisch notwendig, vorzunehmen. Diese Anpassung und technische Abklärung erfolgt durch die Erschließungsplanung.

Die Querung des Grabens 43/010 mit der Planstraße 10 ist als Kreuzung eines Gewässers nach § 82 LWaG anzeigepflichtig.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des §3 (2) Pkt. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß §8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Kreises zu erstellen ist.

Für die Löschwasserversorgung sind die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 einzuhalten und für eine Zeit von 2 Stunden im Löschbereich (Umkreis von 300 m) Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Es wird im Bereich der Planstraße A dementsprechend ein Hydrant geschaffen. Die Bereitstellung des Löschwassers kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Abfallsatzung sowie die Abfallentsorgungsbedingungen. Die derzeit gültige Satzung (6. Änderungssatzung) über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist vom 02.06.2008. Die Abfallbehälter sind am Tage der Abfuhr im Lichtraum, der nächsten Durchfahrtsstraße (Planstraße C oder E) aufzustellen. Dieses gilt auch für die Abfallgefäße/-säcke. Die an die Planstraße F angrenzenden Grundstücke, die von dort auf die Grundstücke zufahren, entsorgen ihren Müll im Lichtraumprofil der Planstraße E.

Für die Realisierung des Vorhabens des B-Planes Nr. 64 ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die Lage der TK-Linien einweisen lassen. Die endgültigen Ausbaupläne sollten mind. 6 Monate vor der Ausschreibung zugesandt werden.

In dem B-Plan-Gebiet befinden sich Leitungen der E.ON edis AG. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (mit einem entsprechenden Antrag) erforderlich.

Die Informationsblätter „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ werden bei der Erschließungsplanung und den weiteren Bauarbeiten beachtet.

Für die Errichtung der Erdgasversorgung des Plangebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH und dem Erschließungsträger erforderlich.

Bei der Durchführung der Erschließungsarbeiten ist auf das Vorhandensein von Kabeln und Leitungen der Deutschen Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen zu achten. Das Vorhandensein kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V der Eingriffssachverhalt zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Durch die vorgenommene Umweltprüfung wurde nach den dort aufgeführten Kriterien für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 keine negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft festgestellt. Ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. nach landesgesetzlichen Regelungen geschütztes Biotop, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil ist durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8.2 Eingriffsermittlung

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses in der Umweltprüfung erfolgte nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

Für das Gebiet des B-Plans Nr. 64 ergibt sich daraus ein Kompensationserfordernis. Insgesamt wurde während der Umweltprüfung ein Kompensationsbedarf ermittelt, der folgend zusammenfassend dargestellt wird.

8.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

Hinzu kommt durch die teilweise Überplanung des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Ribnitz-Damgarten ein Kompensationserfordernis. Ursprünglich waren hier Grünflächen mit einem Kleingehölzpflanzgebot. Die Fläche, die von der Überplanung betroffen ist, beträgt 5.200,0 m². Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 Klinikgebiet „Auf der Sandhufe“ September 1995 wurde Faktor von 2,0 angesetzt. Das bedeutet, dass die reale Fläche von 5.200,0 m² mit 2,0 multipliziert werden muss, um zum Flächenäquivalent für Kompensation zu gelangen. Das Flächenäquivalent von 10.400,0 geht mit der Bezeichnung „Ausgleich für Festsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 29“ in den Kompensationsbedarf mit ein.

8.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 des Umweltberichtes ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 39.561,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 39.561,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren

Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen.

8.5 Eingriffsbeurteilung

Die mit der Neubekanntmachung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Stadt konform laufende Planung des Wohngebietes „Sandhufe II“ hat keine dauerhaft negativen Auswirkungen. Durch die geplanten Bebauungen mit den Gestaltungsmaßnahmen, z.B. Anlegen von Grünflächen, verändern das städtebauliche Bild des Planungsgebietes zum Positiven. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild des Planbereiches soll durch integrierter Begrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch Rahmengrün aufgefangen werden.

Es sind keine bleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Fachplanung erreicht.

8.6 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Baumschutz

Ein Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die zwei Solitärbäume im nordwestlichen Geltungsbereich werden gerodet und durch Einzelbaumpflanzung innerhalb des geplanten Wohngebietes ersetzt.

Wasserschutz und Reduzierung der Auswirkung der Versiegelung

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser erfährt bei nicht versiegelten Flächen durch Versickerung in den Untergrund den natürlichen Wasserkreislauf. Dadurch wird eine zu schnelle Abführung von Oberflächenwasser in den Vorfluter auf natürlicher Weise minimiert.

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser der Straßen und Stellplätze 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 in der Gemeindestraße „Sandhufe“ angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wasser & Abwasser GmbH „Boddenland“ und des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in geordneter Form zu lagern und während der Bauzeit vor Verunreinigung zu schützen. Bei der Lagerung ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

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

Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Im Plangebiet sind neben gestalterische Maßnahmen, wie das Anlegen von Grünflächen sowie das Pflanzen von Einzelbäumen keine weiteren Maßnahmen geplant.

Der vorhandene Graben 43/010 mit seinen Böschungsbereichen ist in seiner Form zu erhalten und wurde in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das gerundete Flächenäquivalent für die Kompensation ist in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzung) festgesetzt.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums von Ribnitz und wird nördlich durch das Grundstück des Krankenhauses der Boddenkliniken Ribnitz-Damgarten GmbH, im Osten und Süden durch offene Feldmark, im Westen durch das Wohngebiet „Sandhufe“, Unland und offene Feldmark begrenzt.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Damit stellt sich das Plangebiet im Allgemeinen mit einem sehr geringen ökologischen Wert dar. Lediglich ein an der westlichen Plangebietsgrenze gelegener Streifen ist durch einen Graben mit entsprechender Böschung geprägt.

Bauliche Anlagen sowie Gehölze sind nicht vorhanden. Eine Ausnahme bilden hier zwei junge Linden, die im Zuge einer Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurden und nun in den nordwestlichen Geltungsbereich fallen.

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.

9.2 Umweltschutzziele

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sandhufe II“ ist es, die Ausweisung geeigneter Grundstücksflächen für zukünftig benötigtes Bauland durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Diese Neuausweisung schließt sich an bereits in der Umgebung vorhandene Bebauung an und bildet die konsequente Weiterführung einer geordneten Entwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten.

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.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschmissionen sowie gewerbliche Geräuschmissionen einwirken.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (Straße und Schiene) erreichen innerhalb des Plangebietes Werte von maximal 53 dB(A) tags und von maximal 48 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit im Tagzeitraum innerhalb des Plangebietes unterschritten. Im Nachtzeitraum kommt es zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 3 dB(A). Betroffen hiervon ist der nordwestliche Teil des Plangebietes.

Durch die Parkplätze der Boddenklinik und des Finanzamtes Ribnitz-Damgarten werden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 37 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 35 dB(A) im Nachtzeitraum erzielt. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden damit im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes weit unterschritten.

Bei Flügen des Rettungshubschraubers über das geplante Wohngebiet sowie bei dessen Landung und Start kann es innerhalb des Plangebietes zu erhöhten Geräuschmissionen kommen. Die Beurteilungspegel bei Überflügen in einer Höhe von 300,0 m liegen um den Orientierungswert Tag. Die Pegel bei Landung und Start auf dem Platz südlich der Boddenklinik können noch etwas höher sein. Diese Ereignisse treten unregelmäßig und nur in einem Notfall, maximal 90 mal im Jahr, auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Der Stadtteil Ribnitz grenzt nordöstlich an das Landschaftsschutzgebiet „Recknitztal“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt 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.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

9.3.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Der Orientierungswert des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) wird eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB (A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon ist der nordwestliche Teil des Plangebietes.

Bewertung

Eine bedeutsame Beeinträchtigung durch Verkehrslärm kann ausgeschlossen werden. Die Gesamtpegel der Gewerbegeräuschmissionen, hervorgerufen durch Landung und Start bzw. Überflüge des Rettungshubschraubers, überschreiten den zulässigen Grenzwert zwar im Nachtzeitraum, können aber die Wohnqualität im Plangebiet durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern nicht beeinträchtigen.

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt entsorgt. Die monatliche Wertstoffentsorgung erfolgt in der „Blauen Tonne“, „Gelben Säcke“ bzw. Containern und wird zur weiteren Verwertung aufbereitet. Der Restmüll wird in geschlossenen Behältern gesammelt und 14 - tägig durch den gemeindlichen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt und auf der regionalen Mülldeponie entsorgt. Gewerbliche Abfälle fallen nicht an.

Bewertung

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

9.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen. Gegenwärtig gibt es keine versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen im Plangebiet. Abgesehen von einer kleinen Scherrasenfläche und dem Fließgewässer am Westrand des Plangebietes, wird das Gelände als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Gehölzflächen und Dauergrünland sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Daher gibt es keine bzw. keine großflächigen Lebensräume für Kleinsäuger und Vögel.

Bewertung

Die urbane Vegetation hat einen Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen. Durch die geplante Vegetation, wie Solitäräume im öffentlichen Straßenbereich und die Garten- und Grünflächen in den privaten Bereichen werden bedingt neue Habitate für Tierarten

schaffen. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Eingriffe der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderungen werden jedoch die vorhandenen Ackerflächen 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 wurde.

9.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Erschließungsmaßnahmen und den geplanten Hochbau werden an der gegenwärtigen Situation wesentliche Veränderungen vorgenommen. Die von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen finden nicht mehr statt.

Das derzeitige Kleinklima wird sich bestimmend verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen mit einer Vielzahl kleinerer Grünflächen wirken sich windbremsend und aufheizend auf, so dass es im Wirkungsraum der Bebauung zu klimaökologisch ungünstigeren Umweltbedingungen kommt.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Wohngebiet sowie die Entwicklung der künftigen Vegetation bewirken ein geringfügiges Stadtklima.

9.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist großflächig anthropogen. Heckengehölze und Großgrün sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände ist eben, wobei das allgemeine Geländegefälle von Nordost nach Südwest allmählich abfällt. Die Geländehöhen liegen im Nordosten bei 12,5 m bzw. bei 10,5 m im Südwesten über HN.

Siedlungs- und Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Bewertung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Schutzgut Landschaft geringfügig beeinträchtigt. Die Stadtgrenze von Ribnitz wird in südlicher Richtung verlagert. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft wird hier durch die Trasse der Umgehungsstraße verhindert.

9.3.1.5 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 die Bebauung in Grenzen halten. Nach der Planrealisierung ist im Versiegelungsbereich eine natürliche Nutzung des Bodens nicht mehr möglich.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird somit durch die Planung neutral beeinflusst. Die Bodenfunktion kann in vielen Bereichen weiterhin aufrechterhalten werden.

9.3.1.6 Schutzgut Wasser

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

Die geplante Beseitigung der Schmutz- und Regenwässer im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz.

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 versickern.

Positiv wirkt sich das Ausbleiben des Einbringens von landwirtschaftlichen Mitteln, wie mineralischer Dünger, Herbizide, Fungizide, usw. in den Boden aus.

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

9.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale bekannt.

Hierbei handelt es sich im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

Bei den weiteren Flächen des Plangebietes kann das Vorhandensein von Bodendenkmalen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

Bewertung

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, der ausführenden Tiefbaufirma sowie qualifizierten Fachkräften

der Bodendenkmalpflege detaillierte Untersuchungen vor Ort vorzunehmen. Dabei ist der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale festzustellen. Die entsprechende Vorgehensweise ist mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

Nach Abtrag des Oberbodens in den Erschließungsbereichen kann eine örtliche Analyse vorgenommen werden. Die Untersuchungen müssen dann von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung beeinflusst. Eine Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens.

9.4 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem geplanten Bereich von Ribnitz-Damgarten nicht zu erwarten.

9.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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 Solitäräume geben dem geplanten Wohngebiet einen durchgrünten Charakter.

Das Ortsbild von Ribnitz-Damgarten wird durch die Planung weiter aufgewertet und ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität geschaffen. Durch die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 105 ist ein schnelles Erreichen der Oberzentren Rostock und Stralsund gegeben.

9.6. 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 mit einer Vielzahl von Grünflächen könnte nicht durchgesetzt werden.

9.7. 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.

9.7.1 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 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung einer privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Festsetzung einer Kompensationsfläche

9.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

9.9 Zusätzliche Angaben

9.9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 64 Wohngebiet „Sandhufe II“ 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.

9.9.2 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sandhufe II“ umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die direkt an bebaute Bereiche des Stadtteiles Ribnitz 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. Die rechtswirksame Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine großräumige Wohnbaufläche vor.

Belastungen, wie Lärmimmissionen, auf den Menschen sind vorhanden, werden aber durch passive Schallschutzmaßnahmen komprimiert.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

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

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum B-Plan Nr. 64 wurde mit Datum vom 16.04.2009 von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Rostock eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Gewerbe hervorgerufen werden, beinhaltet. Die Berechnungen für den Straßen- und Schienenverkehr erfolgten dabei für einen Prognosezeitraum von 10 Jahren und für die Gewerbeberechnungen gemäß dem vorhandenen Bestand.

Als maßgebende Geräuschquelle für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist gemäß der schalltechnischen Untersuchungen der Straßen- und Schienenverkehr, während die Gewerbegeräuschemissionen im Plangebiet unterhalb der zulässigen Werte liegen. Durch gelegentliche Flüge eines Rettungshubschraubers in Richtung des Gebäudes der Boddenkliniken Ribnitz-Damgarten GmbH kann es zwar kurzfristig zu erhöhten Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes kommen, diese finden aber nur selten statt und dauern nur wenige Minuten an.

Der Immissionsschutz / Schallschutz der geplanten / bestehenden Einrichtungen ist nach DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

Folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sind in Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im allgemeinen Wohngebiet zu erfüllen:

- tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A).

Die Geräuschemissionen der Gesamtbelastung Verkehr (Straße und Schiene) erreichen Werte von max. 53 dB(A) tags und max. 48 dB(A) nachts. Der Orientierungswert Nacht wird um bis zu 3 dB(A) überschritten, wovon der nordwestliche Bereich des Plangebietes betroffen ist.

Da die Geräuschemissionen aus den drei Richtungen Süden, Westen und Norden einwirken, die Überschreitungen relativ gering sind und der Orientierungswert des Tageszeitraums überall im gesamten Plangebiet unterschritten wird, sind laut der o. g. schalltechnischen Untersuchung vom 16.04.2009 keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes kann der Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Es ist entsprechend DIN 4109 für Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ erforderlich. Ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB wird durch Standardbauweisen erfüllt. Daher sind keine Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

11. KOSTENÜBERSICHT

Die zu erwartenden Kosten für die Realisierung sind wie folgt zu benennen (Brutto-Kosten):

- Kosten B-Planung	10.600 EUR
- Kosten GOP	5.000 EUR
- Baukosten	691.600 EUR
- Ingenieurkosten	57.600 EUR
- Kosten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes	1.000 EUR

ANLAGE 1 zur Begründung

Gesamtflächenbilanz

Flächen	Größen in m ²	%
Bauflächen		
Bauflächen gesamt	24.964	76,30
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche / Parken	5.229	15,98
Verkehrsflächen gesamt	5.229	15,98
Grün- und Waldflächen		
Grünfläche gesamt	2.527	7,72
Geltungsbereich	32.720	100,0