

# **Begründung**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 66  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Gebiet „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“,  
Ortsteil Langendamm**

Übersichtsplan - M 1:10000

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

## **0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	3
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	6
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Elektroenergieversorgung	8
10.2	Straßenbeleuchtung	9
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	9
10.6	Fernmeldeeinrichtung	9
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	11
10.10	Abfallbeseitigung	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
17.	Kostenschätzung	14
18.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.66, „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“, OT Langendamm	15

## **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 G 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 06. Mai 2009 eingeleitet.

### **1.2 Technische Grundlage**

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

Kataster und Vermessungsamt  
für die Hansestadt Stralsund und  
die Landkreise Nordvorpommern  
und Rügen  
Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

## **2. 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 Sonderbaufläche. Im Rahmen der II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Sonderbauflächen in Wohnbauflächen. Der Aufstellungsbeschluss zur II. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am 06. Mai 2009 durch die Stadtvertretung.

## **3. Baugebiet**

Stadt Ribnitz-Damgarten  
Gemarkung Langendamm

- Flur 1  
Flurstück: 59/1, 59/2 tlws., 60/3, 60/4 tlws., 60/5, 60/6, 61/6, 61/8

## **4. Lage des Plangebietes**

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

- im Nordwesten und Nordosten durch Grünlandflächen
- im Südwesten durch Flächen der Wochenendhaussiedlung (Finnhüttensiedlung) am „Hafenweg“
- im Südosten durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“

## **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage**

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung auf dem Gelände sowie die angrenzenden Wohnhausbebauungen und die Bebauungen des Sondergebietes 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 1,80 m im nordöstlichen und 1,50 m über HN im südwestlichen Geltungsbereich.

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten. Es wird im Nordwesten und Nordosten durch Grünlandflächen, im Südwesten durch Flächen der Wochenendhaussiedlung (Finnhüttensiedlung) am „Hafenweg“ sowie im Südosten durch die Gemeindestraße „Wasserreihe“ umgeben.

Die Fläche nördlich der Gemeindestraße „Wasserreihe“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten im Bereich östlich des Kreuzungspunktes „Wasserreihe“ / „Alter Sandweg“ durchgängig als Baufläche in Form eines Sondergebietes Wochenendhaus und Dauerkleingärten ausgewiesen. Allerdings gibt es hier vielfach Flächen, welche eindeutig einer Wohnbebauung zuzurechnen sind.

Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits als Wohnstandort genutzt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut. Diese Fläche wird derzeit als Weide genutzt.

Ein durch den Grundstückseigentümer geschaffener Graben, der die Wiese drainieren soll, trennt diese Bereiche. In den Sommermonaten steht der Graben generell trocken.

Das Baugebiet hat südöstlich durch die angrenzende Gemeindestraße „Wasserreihe“ einen Anschluss an das überörtliche Verkehrswegenetz.

Als landschaftsprägende Elemente sind die Einzelbäume im Bereich der Bebauungen erwähnenswert.

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.

Als Gewässer I. Ordnung liegt der „Saaler Bodden“ ca. 150,0 m nördlich des Plangebietes.

## **7. Planungsziele**

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

Im Zuge der Dorferneuerungsplanung ist festgestellt worden, dass entlang der Gemeindestraße „Wasserreihe“ das Wohnen in Form von straßenbegleitender Einzelbebauung historisch gewachsen ist. Erst im späteren Verlauf der Entwicklung hat sich das Ferienhausgebiet gebildet.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit besteht insofern, da die nördliche Straßenseite durch eine lockere Bebauung geprägt ist. Diese Struktur wird in einem Teilbereich aufgenommen und soll über den Bebauungsplan Rechtssicherheit erlangen.

Diese Situation hat die Stadt zum Anlass genommen, neben einer touristischen Entwicklung des Ortsteiles, Dauerwohnen an den dafür geeigneten Standorten zu ermöglichen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr.66 ist es, Baurecht für drei neue Bauparzellen zu schaffen. Diese Kapazität ist für die Ortslage Langendamm und für das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten untergeordnet und nicht raumbedeutsam.

Derzeit ist der gesamte Bereich nordwestlich der Gemeindestraße „Wasserreihe“, einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.66 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan großflächig als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Somit entspricht eine Bebauung der Fläche des Bebauungsplanes Nr.66 grundsätzlich den Planungszielen der Stadt. Diese Fläche ist als Baufläche planerisch vorgeprägt, soll aber künftig dem Wohnen dienen.

Auf Grundlage der Bestandsanalyse ist eine Korrektur und Konkretisierung der Planungsziele erfolgt. Bereits im Verfahren zur III. Änderung der I. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Problematik aufgegriffen worden. Die bisherige großflächige Ausweisung als Sonderbaufläche entspricht nicht dem Bestand vor Ort und nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Direkt und entlang der Gemeindestraße „Wasserreihe“ befindet sich eine historisch gewachsene Wohnbebauung, welche auch künftig Bestand haben soll. Städtebauliche Zielstellung ist die Schließung vorhandener Lücken um das städtebaulich dörfliche Bild in diesem Bereich zu wahren und zu manifestieren. Die als Wochenendhausgebiet genutzten Flächen der rückwärtigen Bereiche bleiben bestehen. Diese Änderungen sind Bestandteil des Verfahrens zur II. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die Gemeindestraße „Wasserreihe“.

Planerisch sollen die vorhandenen Einzelbäume in das neue Nutzungskonzept integriert werden. Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern wurde für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Stadt Bad Sülze einbezogen.

## **8. Inhalt der Planung**

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

Zur Aufwertung des Gebietes am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Langendamm sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage drei Gebäude errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind 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.66 nicht zugelassen, um somit dem Wohncharakter in diesem Bereich der Ortslage Langendamm besonders gerecht zu werden. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn damit keine erhebliche Verkehrsbelastung verbunden ist.

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

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

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird nun auf die Zahl der Vollgeschosse zugunsten der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet. Für die eingeschossigen Gebäude wird die maximale Traufhöhe mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über HN. Mit dieser Festsetzung wird der Planungswille der Stadt, an das dörfliche Bild angepasste Gebäude zu errichten, verbindlich gesichert.

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 Langendamm entspricht.

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

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

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

## 8.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	6.600,0	100,00
Grundstücksflächen insgesamt	6.600,0	100,00
Bebauungsfläche, GRZ 0,3	1.980,0	30,00
Private Grün- und Gartenflächen	4.620,0	70,00

## 8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

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

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

## 8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der verkehrsberuhigten Gemeindestraße „Wasserreihe“. Somit hat jedes Grundstück eine Zufahrtsmöglichkeit.

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

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf den Gemeindestraßen gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

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

## **9. Auswirkungen der Planung**

Die Planung der Wohnbaufläche hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Osten und Südwesten entspricht der Eigenart einer Wohnbaunutzung, im Westen und Nordwesten einem Wochenendhausgebiet.

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.

Zur Realisierung des Hochwasserschutzes muss bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden mindestens 1,75 m über HN betragen.

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

Gegenüber dem Land Mecklenburg Vorpommern können keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

## **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.

## **10.3 Wasserversorgung**

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

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

## **10.4 Heizung**

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

## **10.5 Feuerlöscheinrichtung**

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

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

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für allgemeine Wohngebiete (WA) von 48 m<sup>3</sup>/h

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

Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Nordvorpommern ist grundsätzlich erforderlich.

## **10.6 Fernmeldeeinrichtung**

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

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

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

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

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

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

Für den B-Plan 66 „Wohnbebauung Wasserreihe Ost“ ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Für die Planung und Erschließung des Neubaugebietes ist derzeit zuständig:

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

Ansprechpartner:

Herr Heinrich

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

### **10.7 Kommunikation**

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

### **10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung**

Eine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserleitung besteht nicht. Daher erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und des unbelasteten Regenwassers des derzeit bebauten Grundstückes über einen entsprechenden Regenwassersammler. Dieser entwässert in nördlicher Richtung in einen vorhandenen Graben, der in den „Saaler Bodden“ mündet. Die Unterhaltung des Ablaufgrabens wird durch die Anwohner seit dem Anlegen des Grabens selbst vorgenommen.

Für die geplante Bebauung ist eine analoge Entwässerung vorgesehen.

Der Abwasserzweckverband Körkwitz hat in der Stellungnahme vom 16.03.2010 keine Einwände.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den „Saaler Bodden“ stellt eine Gewässerbenutzung dar, die dem StAUN Stralsund als zuständige Genehmigungsbehörde bekannt ist.

### **10.9 Abwasserbeseitigung**

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

### **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 Gemeindestraße „Wasserreihe“ die Mülltonnen abgestellt werden.

Die Gemeindestraße „Wasserreihe“ sollte keine Hindernisse aufweisen und eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m gewährleisten, das heißt, dass Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. nicht in das Lichtraumprofil ragen dürfen.

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

Die Entsorgung von Sonderabfall wird durch einen zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

## **11. Bodendenkmale und Bodenfunde**

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

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **12. Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Im Zuge des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr.66 Gebiet „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt

und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt.

Unter Punkt 18 „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.66“ dieser Begründung werden umweltrelevante Aspekte dieser Planung analysiert.

Durch die beabsichtigte Überplanung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,3. Ein entsprechender Ausgleich gemäß der Umweltprüfung wird im Teil B der Satzung festgesetzt.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird in der Umweltprüfung behandelt. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb der Plangebietsgrenze sollen weitestgehend erhalten bleiben.

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

Zur vollständigen Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe erfolgt eine Abbuchung vom Ökokonto Bad Sülze.

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

#### **14. Immissionsschutz**

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

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

#### **15. Kataster- und Vermessungswesen**

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über 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, Erbbauberechtigten oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungsmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so sollen sie dies der zuständigen Behörde mitteilen.

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

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

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

4. entgegen § 7 Absatz 7 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet oder entgegen § 7 Absatz 5 Schutzflächen von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerepunktfeldes überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Behörde entsprechend § 7 Absatz 7 unverzüglich mitgeteilt wurde.

## **16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

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

**17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)**

01	Straßenbau		0,00 €
02	Wasserversorgung - DN 100 30,0 m x 45,00 €		1.350,00 €
03	Regenentwässerung pauschal		5.000,00 €
04	Schmutzentwässerung - Abwasserbeseitigung 30,0 m x 65,00 €		1.950,00 €
05	Straßenbeleuchtung		0,00 €
06	Grünanlagen		0,00 €
07	Nebenkosten		5.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	13.300,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	2.527,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	15.827,00 € =====

**18. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.66,  
„Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“, OT Langendamm**

**18.0 Inhaltsverzeichnis**

18.1	Einleitung	16
18.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
18.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	16
18.2.1.1	Schutzgut Mensch	16
18.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
18.2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	17
18.2.1.4	Schutzgut Landschaft	17
18.2.1.5	Schutzgut Boden	18
18.2.1.6	Schutzgut Wasser	18
18.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
18.2.2	Wechselwirkungen	19
18.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
18.2.4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
18.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
18.2.5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
18.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
18.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“	20
18.5	Zusätzliche Angaben	20
18.5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
18.5.2	Zusammenfassung	20

## **18.1 Einleitung**

Das Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr.66 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet am nordöstlichen Standort des Ortsteiles Langendamm der Stadt Ribnitz-Damgarten. Damit erfolgt eine planerische Anpassung an den tatsächlichen vorhandenen Bebauungen.

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.“

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.  
Emissionen gehen durch das Gebiet „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“ nicht aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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

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

## **18.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **18.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **18.2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden eingehalten. Emissionsherde sind nicht erkennbar.

##### Bewertung

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

##### Abfallentsorgung

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

### Bewertung

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

#### **18.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt im dörflichen Raum. Es ist überwiegend anthropogen. Gegenwärtig gibt es versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im östlichen und nordöstlichen Plangebiet. Im westlichen Bereich wird das Areal als Weide bewirtschaftet. Im östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich 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

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 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 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden an der gegenwärtigen Situation Veränderungen, so zum Beispiel in Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vorgenommen. Das derzeitige Kleinklima wird sich nicht verändern. Die geplanten aufgelockerten Bebauungen mit lediglich drei Gebäuden und kleineren dazwischen liegenden Grünflächen 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. Zusammenhängende Heckengehölze sowie Gewässer und Feuchtgebiete sind nicht anzutreffen.

Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest allmählich ab. Die Geländehöhen liegen im Nordosten bei 1,80 m bzw. bei 1,50 m im Südwesten über NN.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinflussen, sind vorhanden, haben aber keine dominierende Wirkung.

### 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 8,50 m realisiert. Eine Dominanz der Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Die vorhandene verkehrstechnische Erschließung ist ausreichend, da die Grundstücke an der Gemeindestraße „Wasserreihe“ liegen.

Die Baugrenze von Langendamm wird nicht verlagert. Ein natürlicher Übergang zur freien Landschaft ist durch die jetzige Begrünung gegeben.

#### **18.2.1.5 Schutzgut Boden**

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

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

### Bewertung

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

#### **18.2.1.6 Schutzgut Wasser**

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser und das unbelastete Regenwasser der Dachentwässerung werden zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet und damit den direkten Wasserkreislauf zugeführt bzw. in vorhandenen Gräben, der zur Versickerung in die Uferzone des Saaler Boddens führt, geleitet.

### 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.

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 nicht grundsätzlich verändern. Es wird davon ausgegangen, dass auf einer Weidefläche zwei Einzelhäuser mit entsprechenden Zufahrten und Außenanlagen entstehen. Der Standort des dritten Gebäudes wird auf einer Hoffläche festgesetzt. Durch den geringen Umfang der Versiegelung wird die Qualität der Umwelt nicht gemindert.

Es werden weiterhin zusammenhängende Garten- und Grünflächen vorhanden sein, die das Gebiet durchgrünen.

Die erforderliche Kompensationsfläche grenzt nördlich am Plangebiet an. Die Wiesenfläche wird durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern gesichert und damit langfristig zur Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen.

### **18.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bauliche Abrundung der Ortslage Langendamm würde weiterhin nicht vorgenommen werden. Damit würde die vorhandene Bebauung auch künftig am Rande einer ausgedehnten Sonderbaufläche liegen. Eine Aufwertung des Wohngebietes am nordöstlichen Bebauungsrand von Langendamm mit einer qualitativen Verbesserung des Ortsbildes durch die Errichtung ortstypischer Wohnhäuser könnte nicht vorgenommen werden.

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

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

### **18.2.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

- offene Bauweise gemäß § 9 I Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Festsetzung 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 Langendamm nicht möglich.

### **18.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung - „Monitoring“**

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

In der Satzung wurden Flächen für ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt. 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.66 Gebiet „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“, Ortsteil Langendamm bildete die Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahre 1999. Danach wurden die Natur- und Landschaftspotentiale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

#### **18.5.2 Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebiet „Wohnbebauung Wasserreihe - Ost“, Ortsteil Langendamm umfasst eine bebaute Fläche sowie eine Grünfläche, die als Weide genutzt wird.

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

Die rechtswirksame Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Sonderbaufläche vor. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von Sonderbauflächen in Wohnbauflächen, erfolgt im Rahmen der II. Änderung des neubekanntgemachten Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB).

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

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

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

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



Jürgen Borbe  
Bürgermeister



Ribnitz-Damgarten, 17. Juli 2009  
geändert am: 21. Sept. 2009  
geändert am: 01. Juli 2010  
geändert am: 11. Nov. 2010