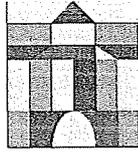


# Bauleitplanung der Stadt Ribnitz-Damgarten



BERNSTEINSTADT  
RIBNITZ-DAMGARTEN

---

## Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 70  
der Stadt Ribnitz-Damgarten,  
Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“,  
Ortsteil Freudenberg

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

---

**Auftraggeber:** Stadt Ribnitz-Damgarten  
Stadtplanungsamt  
18311 Ribnitz-Damgarten - Am Markt 1  
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15  
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten - Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 01. September 2012

## 1. Einleitung

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

- im Norden durch rückwärtige Bereiche der Grundstücke „Birkenstraße 2“ und „Birkenstraße 3“ in Angrenzung an Waldflächen („Freudenberger Holz“)
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch die „Birkenstraße“
- im Westen durch die Straße „Am Dorfplatz“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.300,0 m<sup>2</sup>.

## 2. Umweltschutzziele

Bei der Durchsetzung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.70 der Stadt Ribnitz-Damgarten ist dem § 1 BNatSchG besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von acht Einzelhäusern mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen über die vorhandenen Gemeindestraßen „Birkenstraße“ und „Am Dorfplatz“. Im Plangebiet ist eine Planstraße nicht erforderlich, da sämtliche geplante Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen.

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

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 bisherige Nutzung des Plangebietes basiert auf Wohnbebauungen mit Nebenanlagen für die Tierhaltung. Nutzgärten mit Obstbäumen geben dem Bereich das dörfliche Erscheinungsbild.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden Laub- und Nadelbäume gepflanzt.

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.“

Der Geltungsbereich liegt nicht in Landschaftsschutzgebieten und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung des Planvorentwurfes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 02. August 2011 bis zum 17. August 2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB des Planentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 02. Mai 2012 bis zum 04. Juni 2012. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 18. August 2011 und 10. Mai 2012 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung, das heißt der vorgetragenen Anregungen und Hinweise, wurden wie folgt in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Nach Eingang der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege im Zuge der frühzeitigen Beteiligung berührter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass gemäß der Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern gegenwärtig ein Baudenkmal im Plangebiet enthalten ist. Das betrifft das „Altenheim / ehemaliges Gutshaus mit Landschaftspark“ auf dem Flurstück 7/4 sowie die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.70.

Auf Veranlassung der Stadt Ribnitz-Damgarten fand am 15. Dezember 2011 ein Ortstermin statt. Nach der Begehung wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege der Denkmalwert der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als nicht mehr gegeben eingestuft. Das Baudenkmal wird daraufhin aus der Denkmalliste des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege gestrichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach örtlicher Prüfung dem geplanten Bebauungsplan aus baudenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegensteht.

Auf Grund der Bedenken des Fachbereiches Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern - Rügen wurden weitere Erläuterungen betreffs der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in der Ortslage Freudenberg in die Begründung aufgenommen.

Nach Vorgabe des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftspflege wurden weitere Aussagen zum derzeitigen Baumbestand innerhalb des Plangebietes getroffen. Vorgesehen ist laut Planzeichnung auch die Beseitigung gesetzlich geschützter Bäume. Für die Fällungen ist ein gesonderter Fällantrag bei der Naturschutzbehörde zu stellen. Die Pflanzstandorte für den Ersatz zwingend zu fällender Bäume sind festzusetzen. Als Grundlage für eine Fällung ist ein Baumbestandsplan unter Angabe von Art, Stammumfang und Zustand zu erstellen. Im Rahmen des Fällantrages sind außerdem die als Ersatz für zu beseitigende Bäume neu zu pflanzenden Bäume in einem Lageplan darzustellen.

Die zu pflanzende Baumart wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen festgelegt. Es werden 6 wegbegleitende Solitär-bäume als Fortführung der Allee im Bereich des Radweges „Ribnitz West / Klockenhagen“ gepflanzt. Als Bezug sind für einen gerodeten Baum zwei neue Einzelbäume zu pflanzen.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu. Die zu fällenden Bäume sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln abzunehmen. Gemäß § 39 „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen“ Absatz 5 des

BNatSchG ist eine Rodung im Zeitraum zwischen dem 1. März bis zum 30. September verboten.

Vor Fällung hat eine nochmalige Sichtung des Baumbestandes zu erfolgen.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 8.606,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuziehen. Antragsteller ist die Stadt Ribnitz-Damgarten.

Die ursprünglich als Ausgleich vorgesehene „Anlage einer Streuobstwiese“ in der Ortslage Freudenberg wird für dieses Planverfahren nicht zum Ansatz gebracht.

Weitere Anregungen von den Fachbereichen des Landkreises Vorpommern - Rügen gibt es nicht mehr.

Der gegebene Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“ Ribnitz-Damgarten, dass sich am Ostrand des Plangebietes der Graben 38/015 befindet, welcher der Wasser- und Bodenverband unterhält, wurde beachtet.

Auf der im Plangebiet befindlichen Seite des Grabens 38/015 ist ein mindestens 5,0 m breiter Unterhaltungsstreifen, gerechnet ab Böschungskante des Grabens, von jeglicher Bebauung und Neubepflanzung freizuhalten. In der Planzeichnung ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die vorgetragenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.70 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg wurde am 29. August 2012 gefasst. Die Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, wurden über die erfolgte Abwägung in Kenntnis gesetzt.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, sollen mit dem Bebauungsplan Nr.70 weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Freudenberg zur Ergänzung und Abrundung im historischen Bereich der Ortslage ausgewiesen werden. Durch die geplanten Bauungen wird ein baulicher Abschluss erzielt und somit das städtebauliche Bild abgerundet.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude, die aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhaltungswürdig sind sowie die diversen kleineren Nebengebäude, die zum Teil der Tierhaltung dienen.

Durch die beabsichtigte Aufwertung des Wohnstandortes im ländlichen Raum sind Alternativen zum Standort für die Ortslage Freudenberg nicht möglich. Im Übrigen wurden mögliche Standortalternativen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt.

#### **5. Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Birkenstraße / Am Dorfplatz“, Ortsteil Freudenberg umfasst vor allem Flächen, die bereits dem Wohnen dienen. Straßenbegleitende Wohnhäuser, Nebenanlagen für die Tierhaltung sowie Nutzgärten mit Obstbäumen prägen das Gebiet.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten gibt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

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 A und Teil B der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

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



---

Jürgen Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 01. Sept. 2012